جامعة زيان عاشور – الجلفة–

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

ماستر (02)

تخصص : قانون عقاري

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري بعنوان :

المركز القانون للخبير العقاري

من إعداد **إشراف الأستاذ :**

قمان مختار محديد حميد

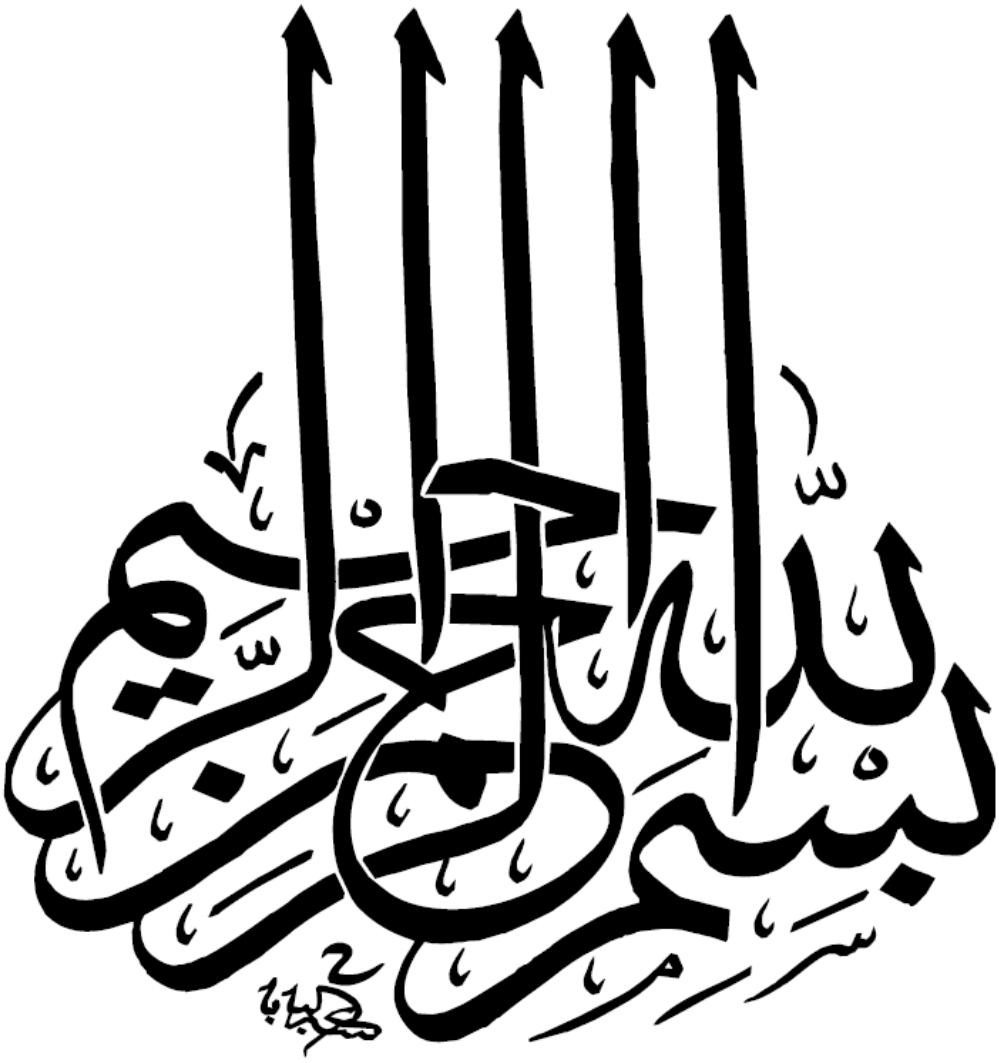
لجنة المناقشة:

– الأستاذ : ..... رئيسا

– الأستاذ : محديد حميد ..... مشرفا مقررا

– الأستاذ: ..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2015/2014


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و تقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله حمدا كثيرا مباركا، الحمد لله و الشكر لله كما ينبغي لجلال وجهه و عظيم سلطانه عدد خلقه و رضاء نفسه و زنة عرشه و مداد كلماته، و الحمد لله و الشكر لله الذي خلق الكون فنظمه ومن خلق الإنسان و كرمه، وسبحانه ما أعلى مكانه و عظمته وصلى الله على سيدنا محمد و أكرمه، وعلى آله و أصحابه أجمعين إلى يوم الدين.

نتوجه بالشكر الجزيل إلى من لم يبخل علينا بنصائحه و توجيهاته الأستاذ: " محديد حميد "

والى كل من قام بتحفيزنا ونظر الينا بنظرة ايجابية، وكل من قام بتعليمنا من المدرسة الى الجامعة، كما لا ننسى "الأستاذ: ضيفي النعاس" بالشكر الخاص.

و لا أنسى بالشكر إلى كبير الخبراء العقاريين في الجزائر " الخبير شلالي أمحمد

كما نقوم بشكر كل من يتمنى الخير للجميع خاصة الطلبة.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى جميع أساتذة وعمال كلية الحقوق و العلوم السياسية.

و إلى كل من ساعدانا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل المتواضع.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما

الله عز و جل"...و بالوالدين إحسانا ..."

إلى من رضا الله من رضاها، إلى من الجنة تحت أقدامها حملتني وهنا على وهن و علمتني التواضع، إلى من ملكت أنفاسي و إحساسي و احتوت عقلي و أفكاري ، إلى المربية الفاضلة و الشمس الوضاءة التي أنارت لي دروب النجاح في الحياة. **أمي** الغالية

إلى من غرس في مكارم الأخلاق وتحمل لأجلي المشاق ،إلى النجم الساري في سما أفقي ، إلى الغالي الذي سكن في أعماقي إلى منبع الخير الدافق ، إلى من علمني معنى الحياة إلى من لا استطيع رد فضله طوال حياتي.

أبي العزيز

إلى عائلة قمان صغيرا و كبيرا من وصلهم وصله الله و من قطعهم قطعه الله،

و الى زوجتي الغالية و عائلة شلالي

إلى كل عائلة محمدي و عائلة علاوي حاتم

إلى الأصدقاء"بلقاسم، الطيب و عجال

الى كل عمال المؤسسة العمومية الاستشفائية بالجلفة

إلى من وسعهم قلبي و لم تسعهم مذكرتي و لم يكتبهم قلمي.

مقدمة

مقدمة

إذا كان الهدف الأسمى للجوء إلى القضاء من طرف المواطنين هو تحقيق العدالة واستعادة الحقوق ،فإن القاضي وحده لا يمكنه ذلك بمفرده خاصة إذا كان النزاع يشوبه اللبس والغموض وعدم الإلمام بكل جوانب الموضوع خاصة إذا تعلق النزاع بوقائع لها طابع علمي أو فني يصعب على القاضي فهمه ليس بسبب نقص الذكاء أو الخبرة أو الإدراك ،بل أن تكوين القاضي في حد ذاته وخبرته القانونية لا تتيحان له إدراك أمور لها أهلها من التقنيين والمتخصصين ،هؤلاء منحهم المشرع إمكانية المساهمة في حل النزاعات وذلك باستعانة القضاء بهم فهم من مساعدي القضاء و يسمون الخبراء القضائيون.

تعد الخبرة من أهم وسائل التحقيق سواء في القضاء أو في مجالات أخرى كالتأمين والطب و غيرهما وموضوعنا يدور حول الخبرة القضائية كوسيلة من وسائل التحقيق بالنسبة للقاضي الإداري.إن منازعات القضاء الإداري وإن كانت لها خصوصياتها المتعلقة بطبيعة النزاعات و الاختصاص القضائي إلا أنه بالنسبة للخبرة القضائية أوردها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ضمن الأحكام المشتركة ،سواء من حيث أسباب اللجوء إليها وأنواعها والتخصصات التي تفرضها طبيعة النزاع ،وكذا إجراءاتها و حجيتها وآثارها تكاد تكون واحدة بالنسبة للقضاء ين العادي والإداري.

و قد تناولنا بعض المواد[1] التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية القديم و مستحدثا لبعض المواد الجديدة والبحث في موضع الخبرة هو محاولة أمام ضخامة النصوص في هذا التقنين العملاق ،للمساهمة ولو بجزء بسيط في دراسة بعض أحكامه التي

[1]- انظر المواد من125 إلى 144، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتعلق بمهنة الخبير

تتطلب مشاركة جميع المختصين لتسهيل تطبيقه ميدانيا نظرا لصعوبة المادة و قلة الفقه فيها في بلادنا.

و ان مهنة الخبرة من اهم المهن و اخطرها فالخبير هو عون القاضي يضع تحت تصرفه معارفه وتجاربه ويكشف له ما خفى او اشكل من الامور وينير ويهيئ له الطريق للفصل في النزاع المعروض عليه على اساس سليم ولما كانت الامور التي تطلب الاستعانة بأهل الخبرة قد تشعبت واتسع نطاقها باتساع ميادين الحياة وازدياد مجالات العمل فقد اقتضى ذلك وضع قانون ينظم هذه المهنة ويكفل حسن اختيار الخبراء.

يعتبر الخبير من مساعدي القضاء ويمارسون مهامهم وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وفي النصوص الصادرة تطبيقا له، الخبير هو المختص الذي يتولى بتكليف من المحكمة التحقيق في نقط تقنية وفنية، ويمنع عليه أن يبدي أي رأي في الجوانب القانونية،

يمكن للمحاكم أن تستعين بآراء الخبراء على سبيل الاستئناس دون أن تكون ملزمة لها

الإشكالية

ما هو المركز القانوني للخبير العقاري ؟ و ما هي الاجراءات المتبعة لمهنة الخبير ؟

الأسئلة الفرعية :

- ما هي الأحكام أو القواعد العامة التي تحكم بمهنة الخبير العقاري ؟
- ما هي شروط بمهنة الخبير العقاري ؟
- ما مدى تعلق ذلك بمهنة الخبير العقاري و أركانها ؟

- فيما يتجلى نطاق أو مجال ممارسة بمهنة الخبير العقاري ؟
- ما هي النتيجة المتوخاة منها ؟
- ما القواعد التي تحكمها ؟
- و ماهي الاجراءات الجزائية و العقوبات التي تترتب على مهنة الخبير العقاري؟

أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية، جعلتنا نتناول هذا الموضوع بالدراسة أهمها:

- خلفية اهتماماتنا بالمواضيع المتعلقة بالخبير العقاري
- رغبتنا في التعرف على الخبير وإلقاء الضوء على المشاكل التي يتسبب فيها.

أهمية وأهداف البحث:

نظراً للتحديات التي يواجهها موضوع الخبير ، والتي أفرزتها التحولات ، التي تتطلب منها التطوير والتجديد، حيث أن الاهتمام وتطوير أساليب والقوانين – في رأينا – يعد أحد متطلبات عملية الموضوع ، ولعل من أكثر التي هي في حاجة ماسة إلى هذا التطوير مهنة الخبير.

ونظراً للأهمية الحالية للمواضيع المرتبطة بمهنة الخبير العقاري ، إضافة إلى قلة الدراسات – حسب إطلاعنا – التي تناولت بمهنة الخبير العقاري التي تعاني منها بعض الدول وآثارها، وربطها باتجاهات نحو العمل، فإننا رأينا أن هذا الموضوع جدير بالدراسة والبحث الذي نهدف من خلاله إلى:

- جمع الأفكار والمعلومات النظرية وضبط المفاهيم المتعلقة بمهنة الخبير العقاري ، وتقديمها بأسلوب علمي منهجي متناسق.

- التعرف على إجراءات بمهنة الخبير العقاري.
- تحديد دعائم بمهنة الخبير العقاري.

منهج البحث:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، والتأكد من صحة الفرضيات المقترحة فإننا نعتمد المنهج الوصفي التحليلي، لآنه يناسب طبيعة موضوع الدراسة، فهذا المنهج يمكن من التعرف عليها ووصف خصائصها، وتحديد علاقاتها بالمتغيرات المحيطة بها، كما يساعد على تجميع الحقائق وتبويبها وتحليلها.

و يستعان عند اعتماد هذا المنهج بأساليب التحليل الإحصائي ويتم جمع المعلومات من خلال المراجع المختلفة، وعدة أساليب لجمع المعلومات هي: الملاحظة المباشرة، والمقابلة الشخصية، وإجراء.

خطة الدراسة :

الفصل الأول : ماهية الخبير العقاري و تحديد مهامه و الفصل الثاني : مسؤولية الخبير العقاري.

الفصل الأول :

ماهية الخبير العقاري و تحديد مهامه

الخبير العقاري مهمته الأساسية تقدير قيمة الأملاك العقارية محل الاعتبار – هذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة و يتعامل الخبير العقارى مع جهات عديدة مثل القضاء و المحاكم أو مؤسسات حكومية أو شركات أو وسطاء عقاريين – و المعتاد اللجوء إلى خبير العقاري و الذى يجب ان يكون لاقته الوحيدة بالعقار هو التقييم فقط دون أى علاقة أخرى .

و لهذا قسمنا هذا الفصل الى مبحثين : حيث تطرقنا في المحث الأول إلى مفهوم الخبير العقاري ،و اما في المبحث الثاني الى مهام الخبير العقاري و مجالاته

المبحث الأول: مفهوم الخبير العقاري

قد يكون القاضي المختص هو القاضي المدي أو القاضي الجنائي أو القاضي الإداري بجب الأحوال، فاختيار الإجراء المناسب يعود بالدرجة الأولى إلى الطرف الذي يلجأ إلي القضاء (المدعي أو الشاكي).

فصاحب الملكية العقارية التي تنزع منه الإدارة ملكيته من أجل المنفعة العامة ولا يرض بالتعويض الذي تقترحه عليه تلك الإدارة يمكنه أن يرفع دعواه أمام القضاء الإداري الذي يعين خبيرا لتقدير التعويض المستحق. و إذا كان الضرر ناتجا عن جناية أو جنحة أو مخالفة، يمكن للمضرور أن يلجأ إل القاضي الجزائي عن طريق تقدم شكوى أو إدعاء مدني و يطلب تعين خبير لفحصه و تقدير الأضرار اللاحقة به.

و لهذا قسمنا بحثنا هذا إلى مطلبين : حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى مفهوم الخبير العقاري و مركزه القانوني في الدعوى و اما في المطلب الثاني فتطرقنا إلى المعايير المعتمدة قضائيا في تعيين الخبير العقاري.

المطلب الأول : مفهوم الخبير العقاري و مركزه القانوني في الدعوى

ان دور خبير العقاري تضع مسئولية أخلاقية على كل من يمارسها . هذه الاشتراطات تبدأ بقاعدة أخلاق المهنة و التى توضح متطلبات الاحترام و الحياد و الموضوعية و الرأي المستقل و السلوك الأخلاقي إضافة إلى ذلك تحتوى هذه الاشتراطات قاعدة الكفاءة و لهذا تطرقنا في هذا المطلب إلى تعريف الخبير العقاري .

تعريف الخبير

لقد أوجد الفقه عدة تعريفات للخبير فمنهم من عرفه على أنه شخص توافرت لديه معرفة علمية وفنية لتخصصه في مادة معينة، تستعين به السلطة القضائية لمساعدتها في تقدير المسائل الفنية إستكمالا لنقص معلومات القاضي في هذه النواحي لمساعدته له في إكتشاف الحقيقة وتحقيقا لهذا الغرض لا يكفي المعرفة النظرية للخبير بل يجب أن تتوافر له القدرة على تطبيق تلك القواعد النظرية على الحالات الواقعية ولا يتحقق هذا إلا بالخبرات العلمية[1] كما يعرف الخبير على أنه شخص له دراية خاصة بمسألة من المسائل فيلجأ إلى الخبرة كلما قامت في الدعوى مسائل تتطلب لحلها معلومات خاصة لا يأنس القاضي من نفسه الكفاية العلمية أو الفنية لها.[2]

وعليه فإن الخبير يمتاز بخاصيتين الأولى أن مهمته فنية لكونها تفترض إستعانة الخبير بمعلومات علمية وفنية والثانية ذات طابع قضائي فهو مساعد للقاضي يقدم له معونته في ناحية فنية لا إختصاص فيها للقاضي.

[1]- عثمان آمال عبد الرحيم ،الخبرة في المسائل الجنائية ، دار النهضة العربية القاهرة ، طبعة 1 ، سنة 1964 ، ص 200
[2]- ولائي بغدادي ، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر،1992، ص 19

المطلب الثاني : المعايير المعتمدة قضائيا في تعيين الخبير العقاري

الأصل أن القاضي الذي ينظر في موضوع النزاع هو الذي يأمر بالتحقيق أو الخبرة ، فالقاضي الذي يعرض عليه النزاع هو الذي يأمر بالتحقيق أو بالخبرة متى تبين له أن ذلك ضروري لتوضيح عناصر الدعوى و تكوين الراي القضائي بشأنها [1]

هذه القاعدة معتمدة من المادتين 28 و75 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و أيضا من المادة 126 من نفس القانون التي تجيز للقاضي أن يأمر من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم بتعين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة.

و نفس القاضي يكون مختصا كذلك بالنظر في طلبات رد الخبير، إذا توفرت شروط الرد ،أو استبداله بغيره إذا تعذر عليه إنجاز المهمة المسندة إليه أو رفض إنجازها و يتم الاستبدال بموجب أمر على عريضة [2]

الفرع الأول : تعيين الخبير بأمر إستعجالي

قد يكون هذا الامر الإستعجالي صادر عن قاضي الإستعجال أو عن قاضي الموضوع

أولا : تعيين الخبير بأمر إستعجالي صادر عن قاضي الإستعجال

من أهم حالاته ما يعرف ي القضاء الفرنسي بالاستعجال الاحتياطي أو الوقائي، و يكون الهدف منه اتخاذ إجراء إحتياطي قبل ظهور الخطر، ويتعلق الأمر عادة بالمشاكل الخاصة التي *يطرحها* البناء في المناطق العمرانية، لا سيما ما يترتب عليها من أخطار

[1]- نصر الدين هنوني و نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مجال المتازعات القضائية ، دار هومة ، 2007، ص 79
[2]- عثمان آمال عبد الرحيم، المرجع السابق، ص 56

على العمارات والسكنات المجاورة و الغاية من الإستعجال هي تعيين خبير لتحديد احتمالات الخطر .

و هناك حالات أخرى أوردها المشرع الجزائري في نصوص خاصة مثل:

1. ما نصت عليه المادة 194/2 من القانون التجاري عندما يكون النزاع قائما بين المؤجر و المستأجر من أجل إنهاء علاقة الإيجار التجاري، فإذا طالب المستأجر بتعويض الاستحقاق، جاز للطرف الذي يهمه التعجيل أن يرفع دعواه أمام رئيس المحكمة الناظرة في القضايا المستعجلة ليأمر بإجراء الخبرة اللازمة.

و قد نصت المحكمة العليا بضرورة التقيد بهذه القاعدة، إذ أكدت بأن الإختصاص في المنازعات المتعلقة بالإجراءات التجارية يكون لجهة القضاء العادي، إلا في حالة نزاع يحصر في مبلغ التعويض بعد الإتفاق حول الإخلاء، فيجوز الالتجاء إلي القضاء المستعجل[1]

2. ما نصت عليه المادة 195 من نفس القانون في حالة الإيجارات التجارية أيضا إذا وافق المستأجر على تجديد الإيجار وكان الخلاف ينحصر في تحديد بدل الإيجار أو المدة أو الشروط اللاحقة أو بمجموع هذه العناصر ، إذ يمكن للطرفين أو أحدهما أن يرفع دعوى إستعجالية أمام رئيس المحكمة المختصة التي يكون موقع العمارة تابعا لها من أجل تعيين خبير يكلف بمهمة البحث عن كل عناصر التقدير التي من شأنها أن تحدد بإنصاف شروط الإيجار الجديد. و قد كرست المحكمة العليا هذه القاعدة أيضا في تطبيقاتها، إذ اعتبرت الدعوى الي رفعها المؤجر ضد المستأجر لمراجعة بدل الإيجار أمام رئيس المحكمة المختص الذي

[1]- قرار المحكمة العليا ، الغرفة التجارية و الحرية، بتاريخ 1989/03/05 ملف رقم 55119 ، المجلة القضائية 1990، عدد 4، 114

على خبيرا لتحديد بدل الإيجار طبقا لما هو مقرر في قضايا الأمور المستعجلة، يعد قرارا صائبا فيما قضى به.

ثانيا : تعيين الخبير بأمر إستعجالي صادر عن قاضي الموضوع

إن قاضي شؤون الأسرة؛ مثلا يمكنه أن يمارس الصلاحيات المخولة لقاضي الإستعجال ، و له في هذا الصدد أن بصدر أمرا استعجاليا من أجل تعيين خبير محلي إذا كان النزاع المعروض عليه يتطلب ذلك، كأن يأمر بإجراء فحص طبي أو نفساني أو عقلي للقاصر إذا كانت الدعوى المرفوعة أمامه تهدف إلى إنهاء ممارسة الولاية على القاصر

و يصدر القاضي هذا الأمر إما من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الوالدين أو ممثل النيابة العامة.

و تجدر الملاحظة في هذا الصدد أن طلب إنهاء ممارسة الولاية على القاصر أو سحبها المؤقت يقدم إلي قاضى شؤون الأسرة بدعوى استعجالية يرفعها أحد الوالدين أو ممثل النيابة العامة طبقا للمادة 453 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

غير أن طلب التحقيق أو الفحص الطبي لا يمكن تقديمه من طرف كل من يهمه الأمر، فالمادة 453 السالف ذكرها تخول ذلك لأحد الوالدين أو ممثل النيابة العامة فقط.

و عندما يكون الطلب يهدف إلى تعديل أمر سابق له علاقة بممارسة الولاية أو بالحضانة فيمكن تقديمه حق من طرف القاصر نفسه إذا كان مميزا[1]،و هذا يشكل خروجا على قاعدة أساسية من القواعد الي تقوم عليها الدعوى القضائية و تتوقف عليها صحة إجراءاتها، و هي القاعدة المتعلقة بالأهلية .

[1]- المادة 460 الفقرتين 3 و 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

فطبقا للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعتبر الأهلية لدى جميع أطراف الدعوى شرطا لصحة إجراءات الدعوى، و تخلفها يرتب بطلان تلك الإجراءات، و الأهلية المقصودة هي أهلية التقاضي، أي بلوغ الشخص سن تسعة عشر سنة كاملة طبقا للمادة 40 من القانون المدني، غير أن الدعوى الهادفة إل تعديل أمر سابق متعلق بالولاية أو بالحضانة يمكن أن يقدمها القاصر بنفسه إذا كان قد بلغ سن التمييز و هي ثلاثة عشر سنة طبقا للمادة 42 فقرة 2 من القانون المدني.

و يمكن لقاضي شؤون الأسرة أيضا أن يصدر أمرا استعجاليا يقضي بإجراء خبرة طبية لفحص و تحديد الحالة الصحية للشخص المراد الحجر عليه و تتعين مقدم لرعاية شؤونه، و يمكنه أن يقرر إجراء الخبرة المذكورة حتى بأمر ولائي[1]، كما يمكن لنفس القاضي أن يصدر أمرا بإجراء أي تحقيق أو تدبير يراه مفيدا للتأكد من قدرة الكافل على رعاية المكفول[2]

و يستطيع قاضي القسم التجاري من جهته أن يتخذ عن طريق الإستعجال ما يراه من إجراءات مؤقتة أو تحفظية للحفاظ على الحقوق المتنازع عليها[3]

الفرع الثاني: تعيين الخبير بأمر على عريضة

تجيز المادة 77 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للقاضي أن يأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق بناء على طلب كل ذي مصلحة حق قبل مباشرة الدعوى متى توفر لذلك سبب مشروع و كان الهدف هو إقامة الدليل والاحتفاظ به لإثبات الوقائع التي قد تحدد مآل النزاع مستقبلا .

[1]- المادة 486 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص: :(يمكن للقاضي تلقي آراء أعضاء العائلة قبل الفصل في الطلب المقدم إليه، و يمكنه قبل اتخاذ القرار أن يأمر بخبرة طبية لتحديد الحالة الصحية للمعنى و ذلك بأمر ولائي).

[2]- المادة 495 من نفس القانون

[3]- المادة 536 من نفس القانون

و يأمر القاضي بالإجراء المطلوب بموجب أمر على عريضة أو بأمر إستعجالي، كما يمكنه أن يأمر بعدة إجراءات للتحقيق في أن واحد أو بشكل متتال[1]، و في الدعاوى الهادفة إلى تعين مقدم، تجيز المادة 486 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لقاضي شؤون الأسرة أن يعين خبيرا طبيا بأمر ولائي لتحديد الحالة الصحية للمعني كما سلفت ذكره ٠

كما يمكن للقاضي المكلف بالقسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة أو بأمر ولائي في الحالات التي لا تتطلب المناقشة أو الوجاهية أو في الحالات المنصوص عليها قانونا[2]، كأن يعين خبيرا أثناء سير إجراءات الدعوى لإجراء معاينة أو لإثبات مسألة فنية لا يمكن للمحضر القضائي القيام بها أو إجراء تحاليل مخبرية تفيد في تكوين الرأي القضائي فيما يخص المسألة المتنازع عليها

و إذا تطلب الأمر استبدال الخبير في جميع الحالات السالف ذكرها، فإن ذلك يتم بأمر على عريضة يصدره القاضي الذي عين الخبير[3].

[1]- المادة 78 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
[2]- المادة 532 من نفس القانون
[3]- المادة 132 من نفس القانون

المبحث الثاني : مهام الخبير العقاري و مجالاته

إن تحديد مهمة الخبير في أغلب التشريعات يتم عن طريق حكم قضاتي فالقاضي الذي يعين الخبير هو الذي بحدد في حكمه مضمون المهمة التي يكلفه بها وكذا جميع العناصر المكونة لهذه المهمة و المدة التي يجبب إنجازها فيها.

و لهذا قسمنا هذا المبحث إلى ما يلي :

المطلب الأول : مهام الخبير العقاري

عندما يحدد الخبير مهامه و يرسم المجال الذي تنصب عليه و المدة المحددة لإنجازها و إلى الضوابط التي يتقيد بها يتطرق إلى مجموعة من مهام و الضوابط و لهذا قسمنا هذا المطلب إلى :

الفرع الأول : الضوابط التي تحكم سلطة القاضي في تحديد مهمة الخبير

تستوجب المادة **128** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يتضمن الحكم أو القرار الذي يأمر بإجراء الخبرة ما يلي:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إل الخبرة، و عند الاقتضاء تبرير تعين عدة *خبراء* .
- بيان إسم وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص.
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.
- تحديد آجال إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.

و بعض التشريعات الأخرى تلزم القاضي فضلا عن ذكر العناصر الالفة ذكرها أن يبرر سبب إلتجائه للخبرة بصفة خاصة بدلا من الاعتماد على الإجراءات الأخرى مثل المعاينة أو الإشارة[1]

و وجوب ذكر العناصر السالف ذكرها في الحكم الآمر بالخبرة يهدف إلى توجيه القاضي للتقيد بالمادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تجعل الالتجاء للخبراء يكون فقط من أجل توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية، و إذا كان أحد الأطراف هو الذي طلب الخبرة، فيجب عليه أن يبرر سبب طلبه لها.

و إذا لم يحدد القاضي بدقة عناصر المهمة التي يكلف نها الخبير و أعطاه مهمة عامة فإن ذلك يكون بمثابة تفويض للمسلة، وهو غير جائز. كما لا يجوز للقاضي أن يكلف الخبير بمهمة القيام بتحريات عامة، بل بحب أن تكون المهمة محددة بصفة واضحة و دقيقة

غير أنه في بعض القضايا تكون مهمة الخبير تتمثل في معاينة الأضرار و تقدير حجمها و اقتراح الحلول اللازمة لإصلاحها، و هذا النوع من المهام له طابع عام و في هذا المجال يتعين الوقوف عند مسألتين هامتين، الأول تتعلق بمدى إمكانية تعديل القاضي لمهمة الخبير أثناء إنجازها، و الثانية تتعلق بمدى إمكانية تكليف الخبير بإجراء الصلح بين الأطراق.

[1]- المادة 263 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي

الفرع الثاني: إمكانية تعديل مهمة الخبير أثناء إنجازها

إن المشرع الجزائري لم ينص بشكل مباشر على هذه الإمكانية لا في قانون الإجراءات المدنية القديم و لا في قانون الإجراءات المدنية و الادارية الجديد ،لكن من الناحية العملية لا يوجد ما يمنع القاضي من ذلك .

فهذا الأخير يبقى دائما هو المشرف على إجراءات الخبرة إلى غاية نهايتها، و في هذا الإطار له أن يستبدل الخبير بموجب أمر على عريضة إذا رفض هذا الأخير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، كما له أن يحكم على الخبير الذي يقبل المهمة ثم لا يقوم نها أو لا يودع تقريره في الأجل المحدد مما تسبب فيه من مصاريف وحق بالتعويضات المدنية إن اقتضى الأمر ذلك، فضلا عن استبداله[1].

و للقاضي أيضا أن يتدخل للنظر في جميع الإشكالات التي تعترض الخبير أثناء تنفيذ مهمته و الفصل فيها، و له أن يأمر بإتخاذ أي إجراء يراه ضروريا[2] . و في هذا المجال يمكن للقاضي توسيع و تمديد مهمة الخبير أو تقليصها سواء بناء على طلب الخبير أو من تلقاء نفسه، وقد يتدخل القاضي لمساعدة الخبير على الاستعانة بمترجم إذا تطلبت إجراءات الخبرة ترجمة بعض الوثائق والمسندات[3]

و الوسيلة المثلى الي يعتمدها القاضي في هذا المجال هي الأوامر الولائية ابتي يصدرها و لو من تلقاء نفسه، كما له أن يتدخل عن طريق الأوامر على العرائض إذا كان تدخله بناء على طلب الخبير أو أحد الأطراف . و من جهة أخرى، إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، فالمادة 141 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تجيز له أن يتخذ جيع الإجراءات اللازمة، كأن يأمر باستكمال التحقيق

[1]- المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
[2]- المادة 136 من نفس القانون
[3]- المادة 134 من نفس القانون

حول مسائل معينة أو بتوسيع مهمة الخبير لتشمل بعض النقاط التي لم تكن مدرجة في مهمته الأصلية، كما له أن يأمر بحضور الخبير أمامه لتوضيح بعض عناصر الخبرة أو إعطاء بعض التوضيحات و المعلومات الضرورية أو للرد على بعض الاستفسارات التي يطلبها منه القاضي أو الأطراف، و هذه الإجراءات يقوم بها القاضي قبل إصدار حكمه في موضوع الخبرة، ذلك أن مهمة الخبير لا تنتهي بمجرد إيداع تقريره بأمانة الضبط، بل تستمر إلى غاية اتخاذ القاضي قراره النهائي بخصوص نتائج الخبرة. و في هذا الحال استقر اجتهاد محكمة النقض الفرنسية منذ أكثر من خمسة عقود على أن القاضي بعد إصداره لحكمه بتعين خبير، يمكنه أن يتدخل في أي وقت أثناء سير إجراءات الخبرة و يقرر تعديل المهمة التي أمر بها، سواء بتمديدها و توسيعها أو بتقليصها، يشرط أن يعطي التسبب اللازم لقراره[1]

و الحكم الذي أمر بالخبرة لا يلزم القاضي، فهذا الأخير يمكنه أن يفصل في النزاع بشكل مغاير لرأي الخبير و مغاير حق للمهام المحددة له أصلا يشرط أن يعطي التسبيب الكافي لحكمه

لكن القاضي لا يمكنه أن يفصل في النزاع قبل انتهاء الخبير من مهامه ، كما لا يمكنه تجاهل الخبرة و عدم مناقشتها

الفرع الثالث : عدم جواز تكليف الخبير بإجراء الصلح بين الأطراف

درج العمل القضائي في الجزائر على تضمين الحكم القاضي بإجراء خبرة تكليفا للخبير بمحاولة تحقيق الصلح بين الأطراف إن أمكن ذلك، و أن لا يشرع في إنجاز مهامه المتعلقة بالخبرة إلا بعد فشل–محاولة الصلح.

[1]-محكمة النقض الفرنسية ، قرار مدني بتاريخ 1944/4/19 ، دالوز الدوري، 1944، ص 53

و هذا التقليد ليس له أساس تشريعي، بل هر إجراء أوجدته و كرمته التطبيقات القضائية في فرنسا منذ القدم، و سار عليه القضاء الجزائري منذ الاستقلال و في غياب نص قانوني يقضي يمثل هذا التوجه، فقد انتقده بعض الفقهاء الذين رءوا فيه تفويضا حقيقيا للصلاحيات من القاضي للخبير[1]

و مع ذلك، فقد رأت محكمة النقض الفرنسية بأن تكليف الخبير بمهمة تحقيق الصلح بين الأطراف هو إجراء عادي و لا يتضمن أي تفويض لسلطة من جانب القاضي

غير أن البحث بشكل دائم على الصلح جعل الخبراء يعتبرون ذلك مهمتهم الاساسية ،ما أدى في كثير من الأحيان إلى تأخير عمليات الخبرة دون الوصول إلى نتيجة فيما يخص المصالحة.

و هو ما جعل المشرع الفرنسي في قانون الإجراءات المدنية الجديد يمنع صراحة القاضي من تكليف الخبير بمهمة مصالحة الأطراف

و هذه القاعدة المستحدثة تنسجم مع نص المادة 21 من نفس القانون التي تجعل تحقيق الصلح من مهام القاضي، الذي يمكنه القيام بذلك خلال مراحل الدعوى. أما في الجزائر، فلا يوجد أي نص، سواء في قانون الإجراءات المدنية القديم أو في قانون الإجراءات المدنية و الادارية الجديد يسمح للقاضي بأن يكلف الخبير بمهمة تحقيق الصلح بين الأطراف، لكن لا يوجد أيضا أي نص يمنع ذلك.

و قد بقي العمل القضائي شبه مستقر على إعطاء المهمة المذكورة للخبراء كمجرد تقليد معهود[2].

[1]- محكمة النفض الفرنسية ، قرار إجماعي بتاريخ 1968/2/13، 1968، ص 79
[2]- اميل أنطوان ديرانين الخبرة القضائية ، المنشورات الحقوقية ، بيروت، 1977، ص 85

غير أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد نص على الصلح كإجراء مستقل لإنهاء الخصومة في المواد من 990 إلى 993 ، و أجاز فيها للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، و القاضي هو الذي يختار المكان و النهاز المناسبين *لإجراء* الصلح

و الملاحظ أن هذه النصوص الجديدة تكرس دور القاضي في تحقيق الصلح، و لا تشير إلى إمكانية تكليف الخبير بذلك.

أما في القانون المدني فيهتم المشرع أكثر من خلال المواد 459 و ما يليها بإدارة الأطراف في تحقيق الصلح لإنهاء تنازعاهم، أو إتقاء نزاعات محتملة. غير أن الخبير حتى و إن لم يكلفه القاضي بإجراء الصلح، فإنه أثناء قيامه بأعمال الخبرة يمكنه أن يشرح للأطراف قيمة ومدى أهمية المسائل التي يتمسكون بها (أي ادعاءاتهم) من الناحية التقنية أو العلمية، و هو ما قد يساعدهم على فهم أكثر لتلك المسائل الخلافية، و قد يؤدي بهم ذلك إلى التصالح.

و في هذه الحالة يكون الصلح بمبادرة من الأطراف و ليس باقتراح من الخبير، و عندما يلاحظ هذا الأخير أن مهمته أصبحت بدون موضوع بسبب تصالح الخصوم،؛يتعين عليه عندئذ إخبار القاضي بذلك بموجب تقرير بعد أن يتأكد مما إذا كان صلح الأطراف يشمل مع النقاط المحددة في المهمة الموكولة إليه[1]

و قد صاغ المشرع الجزائري هذه القاعدة في المادة 142 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، الي جاء نصها كما يلي: ((إذا تبين للخبير أن مهمته أصبحت بدون موضوع، بسب صالح الخصوم، يتعين عليه إخبار القاضي عن ذلك بموجب تقرير))

[1] SAGNOL Georges, Livre blanc de l’expertise judiciaire, fev.2003.,P 66

غير أنه لا يمكن للخبير في هذه الحالة أن يوقع أية وثيقة نجسد تصالح الأطراف كما لا يمكنه أن يحرر محضرا بالصلح بصفته خبيرا معينا من طرف القاضي.

و إذا كان الصلح الذي توصل إليه الأطراف جزئيا ، أي يشمل بعض النقاط المحددة في مهمة الخبير دون نقاط أخرى، فإنه يتعين على الخبير مواصلة تحرياته فيما يخص النقاط التي لم يشملها الصلح.

و التقرير الذي يقدمه الخبير يكون في شكل عرض حال مبوقا بمختلف الأدلة، حتى يتسنى للقاضي **أن** يأمر بصرف أتعاب الخبير أو ما تبقى منها

و يمكن للأطراف أن يحصلوا على نسخة من محضر الصلح من أمانة الضبط بعد أن يوقعوا عليه مع القاضي و أمين الضبط.

و وفقا للمادة 993 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يعد هذا المحضر سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط دون ما حاجة إل تبليغه، شريطة أن يكون مستوفيا للشروط المحددة **في** المادة **460** من القانون المدني.

و بناء على ذلك لا يمكن لأي طرف أن يعيد طرح نفس النزاع من جديد على القضاء .

المطلب الثاني : تحديد مجال الخبرة و أجل إنجازها

مجال الخيرة القضائية يجب أن يكون مقصورا على الجوانب التقنية أو العلمية للنزاع فقط، و أن لا يمس بالجوانب القانونية التي تبقى من صلاحيات القاضي وحده. لذلك، يتعين على القاضي عندما يقرر إجراء الخبرة أن بحرص على جعل مهام الخبير محصورة في الوقائع المادية التقنية أو العلمية المحضة، و أن يحتفظ لنفسه بجميع الصلاحيات القانونية .

الفرع الأول : تحيد الوقائع التي تنصب عليها الخبرة

إن الحكم القاضي بتعين الخبير يجب أن يحدد بدقة النقاط التي تتناولها الخبرة ،و هو يستتبع بالنسبة للأطراف ضرورة التزامهم بمناقشة هذه النقاط ٠ فالحكم لا يمكن أن يمنح للخبير مهمة غير محددة أو ذات طابع عام حتى لا تتحول المهمة إى تفويض للصلاحيات.

و القاضي بعد أن يصدر حكمه، يمكنه في أي وقت أثناء سير إجراءات الخبرة أن يعدل مهمة الخبير كما سلف بيانه سواء بالتوسيع أو بالتقليص، غير أن قراره في هذا الشأن يجب أن يكون دائما سببا[1] .

لكن، لا يستطيع القاضي أن يتراجع عن حكمه القاضي بالخبرة إذا **لم** يكن هناك تنازل من الأطراف، و لو أنه يستطيع استبعاد الخبرة و الفصل في القضية[2]

بناء على عناصر أخرى في الملف أو ببناء على ما يظهر من عناصر جديدة تسمح بتكوين قناعة فيما بخص موضوع النزاع (127) .

و نظرا لأن إجراءات الدعوى المدنية هي ملك للأطراف، فإن هؤلاء يمكنهم التخلي عن الحكم الذي أمر بالخبرة، وفي هذه الحالة يخرج النزاع عن ولاية المحكمة.

أولا : مهمة الخبير يجب أن تكون محددة و واضحة

لما كانت هذه الأوصاف مستمدة من مقتضيات المادة128من قانون الإجراءات المدنية و الإدارة، فالدقة في تحديد المهمة باتت ضرورية حق يعرف الخبير ما يريده منه القاضي

[1]-خالد الشوقاوي السموي، الخبرة القضائية في ضوء المسطرة المدنية و الاجتهاد القضائي، دار الفكر ، المغرب، 1998، ص 75

[2] - OLIVIER Michel, l'expertise judiciaire et le droit Revue Experts n°15, 1994, p89

بالضبط و يتفادى النقاشات غير المجدية التي قد يطرحها بعض الأطراف بهدف إبعاد الخبير عن المسائل الجوهرية في النزاع.

كما لا ينبغي أن تؤدي عدم دقة المهمة إلى جعل الخبير ملزم بالدخول في نقاش مطول مع الأطراف لمعرفة ما إذا كانت عمليات أو أبحاث معينة تدخل في إطار مهمته أم لا

فعندما تكون مهمة الخبير غير محددة أو غير دقيقة فإن ذلك يؤدي إلى جعل الخبرة تتحول إلى تفويض للصلاحيات من جهة كما سلف بيانه، و يجعل الخبير ينساق إلى التدخل في مهام القاضي من جهة أخرى.

كما أن البالغة في تقييد الخبير يمكن أن تؤدي إلى نتائج عكسية، إذ يجد من حرية الخبير لا يسمح له بالوصول إلى النتائج المرجوة و هي اكتشاف حقيقة وقائع النزاع

ثانيا: مهمة الخبير يجب أن تكون كاملة

بعد قيام القاضي بتحليل معمق لعناصر النزاع المعروض عليه، يتعين عليه عرض هذه العناصر على الخبير حتى يتسنى لهذا الأخير حصرها و تقدمها من الناحية التقنية وإعطاء رأيه فيها .

و المادة 136 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تسمح للقاضي بالتدخل أثناء سير إجراءات الخبرة لحل أي إشكال يعترض الخبير، أو لاتخاذ أية تدابير يراها ضرورية .

ثالثا: مهمة الخبير يجب أن تكون مفصلة

إذ ما يستفاد من نص المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية أن القاضي عند صياغته للمهمة المنوطة بها لخبير يجب أن يذكر محاور الخبرة ويبين جيع الأسئلة

التقنية و الوقائع التي يتعين على الخبير الرد عليها حتى يتسنى له (أي للقاضي) بعد ذلك الفصل في النزاع.

الفرع الثاني: استبعاد المسائل القانونية من مجال الخبرة .

حسب نص المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي " ، و هذا النص يجعل دور الخبير مقصورا على توضيح الوقائع المادية التقنية أو العلمية المحضة، أي لا يمكنه أن يعطي للقاضي رأيا قانونيا.

هذه القاعدة لم يكن ينص عليها قانون الإجراءات المدنية القديم، و مع ذلك استقر اجتهاد المحكمة العليا حق قبل صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد على عدم جواز تكليف الخبير بالمسائل القانونية و عدم جواز تنازل القاضي عن صلاحياته القانونية للخبير[1]

و بعض التشريعات تذهب إلى حد منع الخبير من الرد على الأسئلة الواردة في الحكم القاضي بالخبرة إذا كانت تلك الأسئلة تخرج عن اختصاصه الفني و لها علاقة بالقانون، من ذلك أن المادة 59 من قانون المسطرة المدنية المغربي تنص; (...كما يمنع عليه(أي الخبير) الجواب على أي سؤال يخرج عن اختصاصه الفني و له علاقة بالقانون)).

و هذا المبدأ سبق للقضاء المغري أن كرسه **ف**ي أكثر من مرة، حيث جاء في حيثيات قرار المجلس الأعلى المغربي الصادر في 03 ماي 1992 ما يلي: ((أن مهمة الخبير الذي تعينه المحكمة تنحصر في جلاء أمر تقني يرى القاضي أن الاطلاع عليه ضروري

[1]- قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية بتاريخ07جويلية1993ملف رقم97774، المجلة القضائية، العدد الثاني 1994 ص.108.

للفصل في النزاع المعروض عليه، أما الإجراءات التي تتعلق بالقانون كمعرفة الأرض المتنازع عليها، هل هي ملك من الأملاك الخاصة أم هي ملك من أملاك الدولة أو الجماعات، و هل المدعون يتصرفون في تلك الأرض عن طريق المنفعة و الاستغلال فقط أم عن طريق التملك، فهذه كلها إجراءات قانونية من صميم أعمال القاضي، الذي لا يجوز أن يتنازل هنها للخبير أو يفوض له النظر فيها...)).

فدور الخبير في إنارة القاضي يجب أن يكون من خلال معارفه التقنية أو العلمية التي يقدمها في تقريره ، سواء كان ذلك في المجال الجزائي أو الإداري أو المدني، إذ لا يمكن أن ترد الخبرة إلا على مسائل مادية تقنية أو علمية من شأنها أن تساعد القاضي على فهم الوقائع و استخلاص النتائج القانونية[1] .

ذلك أن الوقائع المادية يمكن كقاعدة عامة إثباتها بكافة الوسائل، و للقاضي في هذا المجال سلطة تقدمية لاختيار وسيلة الإثبات المناسبة قصد الوقوف على حقيقة الواقعة المادية، وله في هذا الصدد أن يأمر بإجراء استشارة أو خبرة إذا كانت وقائع التنازع لها جانب فني أو علمي يتطلب توضيحات من متخصص في ميادين معينة كالمحاسبة و الهندسة و البناء وسح الأراضي والتقييم العقاري والطب. . ٠ و غيرها ٠ فإذا كان النزاع يتعلق مثلا بقسمة عقار، فالقاضي يعين خبيرا مختصا بناء على طلب الأطراف أو من تلقاء نفسه للتأكد من قابلية العقار للقسمة و إعداد دراسة فنية عن كيفية قسمته و تقييم الحصص الممنوحة للأطراف.

ففي هذه الحالات و مثيلاتها يجد القاضي نفسه مضطرا للاستعانة بأهل الخبرة سواء في المجال التقني أو العلمي لإنارته بآرائهم و معارفهم المتخصصة حق يتسنى له القضاء بشكل موضوعي في النزاع المطروح عليه.

[1]- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية ، دار هومة ، الجزائر، 2007، ص 86

ففي قضية تتعلق بصدور قرار من ولاية البليدة يقضي بنزع جزء من ملكية خاصة لإنجاز شطر من الطريق السريع شرق – غرب، قدرت الولاية التعويض المستحق لمالك الأرض بمبلغ 3.300.000 دينار، و نازع المالك في هذا التقدير أمام المحكمة الإدارة التي اضطرت لتعين خبير من أجل تقدير التعويض المستحق بالنظر إلى طبيعة الأرض و الأسعار المعمول نها في المنطقة و قت نزع الملكية، و قد قدر الخبير التعويض بمبلغ8.000.000 دينار، و صادقت المحكمة الإدارية على هذه الخبرة، لكن بعد الاستئناف المرفوع من طرف المالك، ين مجلس الدولة خبيرا ثانيا بهدف القيام بخبرة مضادة، و خلص الخبير الثاني إلى تقدير التعويض المستحق بمبلغ 12.000.000 دينار، و على إثر إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أصدر مجلس الدولة قرارا بتاريخ 28 أفريل 2011 رقم 059662 يقضي بتقدير مبلغ التعويض المستحق بمبلغ 9.500.000 دينار قرار غير منشور،.[1]

أولا : مبدأ عدم جواز تعرض الخبير للمسائل القانونية

إن القاضي يحتفظ بكل الصلاحيات فيما يخص الجانب القانوي، فالمادة 25 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكرها تستعمل عبارة وقائع مادية و تستعمل مقابل هذه العبارة ق ترجمتها الفرنسية عبارة <<Question>> التي معناها مسألة واقع و هي لا تفيد نفس المعنى، و يستفاد من النص السالف ذكره أن الخبير لا يجوز له أبدا التطرق للمسائل القانونية.

و هكذا، فإن صلاحيات الخبير محددة، و هي لا تخص إلا المجال التقني، أو العلمي دون المجال القانوني و الهدف من هذا التحديد هو الفصل بين المجال المخصص للخبير و المجال المخصص للقاضي.

[1]-عبد العزيز سعد ، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية ، دار هومة ، الجزائر، 2008، ص 78

ذلك أن دور القاضي سيادي فيما يتعلق بالمسائل القانونية وهذا منذ القدم، فهو الذي يبلور الاجتهاد القضائي و من خلاله القيم القضائية[1]

و صياغة المادة 125 المشار إليها تؤكد رغبة المشرع في تثبيت سلطة القاضي و انفراده بصلاحية اتخاذ القرار في المجال القانوني و القضائي.

و عليه، لا يمكن لرأي الخبير أن يكون بديلا عن حكم القاضي، ذلك أن طبيعة عمل القاضي تجعل منه المختص الوحيد بالبحث في المسائل القانونية و إيجاد النص الواجب التطبيق على الواقعة المعروضة عليه، لأن ذلك من صميم سلطته كقاضي، إذ يفترض فيه العلم بالقانون و الإلمام بتطبيقه، و لا يجوز له أن يكلف غيره بالبحث عن القاعدة القانونية و تطبيقها على واقعة المزمع حق و لوكان هذا الغير خبيرا في العلوم القانونية.

فتحديد النص القانوني و تطبيقه لا يحتاج إلى استشارة فنية أو خبرة يقوم بها شخص آخر، بل القاضي هو المختص وحده بعملية التكييف القانوني للوقائع و هو ما نصت عليه المادة 29 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها: **((يكيف القاضي الوقائع و التصرفات محل النزاع التكييف القانوني الصحيح دون التقيد بتكييف الخصوم و يفصل في النزاع وفقا للقواعد القانونية الطبقة عليه)).**

أي أن وصف الوقائع الوصف الصحيح المطابق للقانون و تحديد النص القانوني الواجب التطبيق على ما تم استخلاصه من وقائع الدعوى، هي مسالة قانونية تدخل في اختصاص القاضي وحده[2].

[1]- بغاشي كريمة ، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2009، ص 96
[2]- نعاش كريمة ، الخبة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009، ص 48

ثانيا : حدود الحضر المفروض على الخير فيما يخص المسائل القانونية

عدم جواز تعرض الخبير للمسائل القانونية لا يمنعه مثلا من إعطاء رأيه حول مسؤولية طرف أو بعض الأطراف في وقوع الضرر

و عليه، لا يمكن للقاضي أن يؤاخذ الخبير الذي يقوم بإعداد جدول لتوضيح مسؤوليات الأطراف المتدخلة في عملية البناء مثلا، فالخبير هنا يقدم وجهة نظره باعتبار متخصصا في الميدان، و لو أن رايه في هذا المجال ينطوي على تجاوز

للمهمة المحدد له و المتمثلة في إعطاء القاضي كل العناصر التقنية أو العلمية التي من شانها ان تساعده على تحديد مسؤولية

و من ثم فراي الخبير حول مسؤولية المتدخلين في عملية البناء يبقى مجرد راي . و فضلا عن ذلك ، إذا كانت العناصر التي توصل إليها الخبير في مجملها تتجه إلى تأكيد مسؤولية بعض الأطراف ، فإن الخبير لا يمكنه عدم الإشارة إلى هذه المسؤولية حق لا يقال أنه تعمد إخفاء معلومات

و بالرجوع إلى المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تحصر مهمة الخبير في توضيح الوقائع المادية للقاضي من الناحية التقنية أو العلمية نلاحظ أنها لا ترتب جزاء البطلان على مخالفة هذه القاعدة. و المادة 60 من نفس القانون تنص على أنه: ((لا يتقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، و على من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه)) .

و هذا النص التعلق ببطلان الأعمال الإجرائية يسري على إجراءات التحقيق بما فيها الخبرة عملا بالمادة 95 من نفس التقنين و على سبيل المقارنة نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية الفرنسي الجديد ذهب إلى حد النص صراحة في المادة 238 منه على

عدم جواز إعطاء الخبير اراء قانونية، و لو أن محكمة النقض الفرنسية قضت بعدم بطلان الخبرة التي لم يتقيد فيها الخبير بهذا نص

لكن، على الرغم من ذلك، لا يمكن للقاضي أن يكلف الخبير بمهمة البحث في مدى قيام مسؤولية أحد الأطراف في النزاع، لأن ذلك يكون بمثابة تفويض لصلاحياته[1]

و إذا كان الرأي التقني للخبير قد يمتد إلى مجال مسؤولية الأطراف بشكل مقبول في بعض الأحيان، فإنه لا يمكن للخبير بأي حال من الأحوال أن يعطي رأيا فيما بخص الطبيعة القانونية للعقد أو قيمته الثبوتية، و لا فيما يخص الدوافع و نوايا الأطراف، لأن هذه المسائل خارجة عن الطابع التقني لموضوع النزاع.

[1]- قرار المحكمة العليا الجزائرية ، الغرفة المدنية 1993/07/07، ملف رقم 97774، المجلة القضائية 1994، ص 108

الفصـــل الثـــاني:

تقييم الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري و تحديد مسؤولياته

من الدراسة السابقة، عرفنا أن الخبير العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية .وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان التعامل، لابد من تنظيم عمليات إستقاء هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثيه الأساسيين، فنتناول أولا تقييم خبرة الخبير العقاري ، وفيه نعرج على المراحل التي تتم في تقييم الخبرة من حيث الموضوع و الشكل (المبحث الأول)، ثم ندرس مسؤولية الخبير العقاري و الاجراءات التأديبية المتخذة عليه (المبحث الثاني).

المبحث الأول : تقييم خبرة الخبير العقاري

إن النتائج التي يتوصل إليها الخبير تبقى محل تقدير القاضي، و هذا الأخير يمكنه الأخذ بها كليا أو جزئيا أو استبعادها. فالخبير قد يعطي رايا حاسما في مسألة معينة رغم أنها من الناحية العلمية غير مؤكدة و قد يعطي رأيا مترددا في مسألة تتطلب الحسم، و بالتالي لا تتوفر للقاضي العناصر اللازمة للتكييف و لتأسيس حكمه ٠

و لهذا قد قسمنا في هذا المبحث إلى مطلبين حيث تناولنا في المطلب الأول تقييم الخبير في حيث الموضوع و أما في المطلب الثاني فقد تطرقنا إلى تقييم الخبرة من حيث الشكل

المطلب الأول : تقييم الخبرة من حيث الموضوع

يمكن للقاضي في هذه الحالة أن يأخذ بالخبرة أو لا يأخذ بها، فله أن يصادق على نتائجها أو يرفضها، و سلطته التقديرية في هذا مجال واسعة، و لو أن القضاء يعرف بعض التردد في حالات مثل الخبرات المخبرية و الخبرات التي يوافق عليها جيع الأطراف

فقد تطرقنا في هذا المطلب الى الاجراءات التالية :

الفرع الأول: مدى حرية القاضي في الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها

تخول المادة141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقاضي سلطة تقديرية واسعة في تقييم العناصر التي بني عليها الخبير تقديره و له أن يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية.

و قد كرس المشرع أيضا هذه السلطة التقديرية الواسعة للقاضي في المادة 144 من نفس القانون فيما يتعلق بتأسيس حكمه على نتائج الخبرة أو عدم تأسيسه عليها فهو غير ملزم برأي الخبير لا في التحاليل و المعاينات التي، قام نها و لا في الخلاصة التي توصل إليها.

فالأطراف يمكنهم مناقشة تقرير الخبرة و انتقاده أو الدفاع عليه بما لهم من وسائل قانونية، و هو ما كرسه القضاء داخل و خارج الجزائر[1].

و حرية القاضي في هذا المجال كاملة، فهو يقيم راي الخبير ويتفحص المعلومات و البيانات الواردة في الخبرة ،ويستبعد ما يراه غير مجد أو غير منتج في الدعوى و يبقي على ما يراه مفيدا.

غير أن مبدأ حرية القاضي في الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها قد لا يكون مطلقا، ذلك أنه مثلا في حالة اتفاق الأطراف مسبقا و بكل حرية على الإلمام بما يتوصل إليه الخبير، فإن القاضي لا يمكنه مخالفة ذلك، لأن الأطراف أحرار في التصرف في حقوقهم [2]،كما أنه tي حالة موافقة جميع الأطراف على نتائج الخبرة بعد إنجازها، فإن القاضي لا يمكنه رفض تلك الخبرة خاصة من الناحية الموضوعية أي لا يمكنه رفض الخبرة موضوعا.

ومن جهة أخرى لا يمكن للقاضي و هو يتفحص المعلومات و البيانات التقنية الواردة في الخبرة أن يرجح رأيه الشخصي على راي الخبير في هذه المسائل التقنية.

كما أن القاضي و إن كانت له صلاحية تفسير الخبرة، إلا أنه يتعين عليه أن لا بحرف مضمون هذه الخبرة، و قد عرف القضاء حالات عديدة تم فيها إلغاء الأحكام و القرارات بسبب تحريفها لتقارير الخبرة، أو لخطئها في فهم مضمونها.

أولا : المصادقة على الخبرة

إذا قدر القاضي أن الخبرة وافية وتسمح له بإصدار حكم في موضوع النزاع و قرر بالتالي المصادقة عليها، فعليه أن يدرس قبل ذلك ما قدمه الأطراف من ملاحظات و انتقادات دراسة دقيقة و معمقة، و أن يجيب على ما يشيرون إليه من نقائص و أخطاء في الخبرة.

[1] - FRISON-ROCHE Marie-anne et MAZEAU Denis L'expertise, thèmes et commentaires,éd.Dalloz Paris1995, P1066

[2] - Michel Olivier, Mesures d'instruction.., Op.cit 26 P 447

غير أن القاضي غير ملزم بشرح كيفية اقتناعه بكل عنصر من العناصر التي اعتمد عليها الخبير في تقريره فعندما يصادق القاضي على تقرير الخبرة يعتمد على نتائج هذه الخبرة في تسبيب حكمه و له أن يستبعد بعض هذه النتائج أو يصحح ما شبها من عيوب كأن يستبعد المخطط المرفق بالخبرة مثلا و يأخذ بباقي نتائج الخبرة، فهو غير ملزم بأن يأخذ بالخبرة كما هي أو يستبعدها بكاملها.

و يمكن للقاضي أن يأخذ بكل ما جاء في الخبرة، كأن يأمر أحد الأطراف بأن يسدد لخصمه المبلغ الذي قدره الخبير، أو يقضي بتثبيت الأطراف في الحصص، العائدة لهم وفقا لمعالم الحدود المرسومة من طرف الخبير العقاري.

غير أن القاضي الذي يصادق على الخبرة لا يمكنه أن يبني حكمه على أساب مناقصة للنتائج التي توصلت إليها الخبرة.[1]

ثانيا : نتائج الخبرة

إن القاضي غير ملزم بشرح الأسباب التي جعلته لا يوافق الخبير في رأيه، غير أنه إذا قرر استبعاد الخبرة، فإنه يتعين عليه تسبيب قراره ببيان العناصر التي استند إليها في تكوين قناعته، أي أنه ملزم كما نصت على ذلك المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأن يذكر أسباب استبعاده نتائج الخبرة.

و أسباب استبعاد الخيرة يمكن استخلاصها من عناصر الخبرة في حد ذاتها أو من الوثائق الأخرى المكونة للملف مثل محاضر التحقيق أو العقود الرسمية أو غيرها.

[1]- نصر الدين هنوني و نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص 100

ذلك أنه لا يمكن استبعاد ما يقدمه الأطراف من وثائق بمناسبة مناقشتهم لنتائج الخبرة، و على القاضي أن يوازن بين ما لهذه الوثائق من قيمة في الإثبات، و بين ما *توصل* إليه الخبير في تقريره.

الفرع الثاني : الأمر بخبرة أخرى

يميز الفقه و القضاء في هذا المجال بين " الخبرة الجديدة " و "الخبرة الثانية " و "الخبرة المضادة" و "الخبرة التكميلية" ،والقاضي يلجأ إل إحدى هذه الأنواع

من الخبرات في حالة رفضه للخبرة الأصلية أو رغبته في تمديد تلك الخبرة لتشمل عناصر جديدة *لم* يتم التطرق لها، أو رغبته في مراقبة مدى صحة المعطيات التي جاءت نها الخبرة الأول، أو تغطية النقائص الي إنطوت عليها تلك الخبرة. ولم ينص قانون الإجراءات المدنية القديم؛ على هذه الخبرات بشكل مباشر بل نصت المادة 54منه على أنه:((إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، فله أن يتخذ جمع الإجراءات اللازمة، و له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات و المعلومات الضرورية)) .

و يستخلص من هذا النص أن من بين الإجراءات التي قد يراها القاضي لازمة الأمر بخبرة *أخرى* .

أما قانون الإجراءات المدنية و الادارية الجديد ، فقد احتفظ في مادته 141 بنفس الأحكام النّي كانت في القانون القديم، و أضاف في المادة 144 أن القاضي يمكنه تأسيس حكمه على نتائج الخبرة، كما يمكنه استبعاد نتائج الخبرة كليا بشرط أن يذكر أسباب هذا الاستبعاد.

و إذا كان استبعاد الخبرة في مجملها يقتضى منطقيا الالتجاء إلى خبرة جديدة خاصة إذ كانت الدعوى لها جوانب فنية دقيقة، فان عدم كفاية عناصر الخبرة أو عدم وضوح بعض

هذه العناصر قد لا يستدع بالضرورة الالتجاء إلى خبرة جديدة، إذ يجيز المشرع في هذه الحالة للقاضي أن يلجأ إلى إجراء تحقيق لتوضيح مواطن الغموض ،كما له أن يستدعي الخبير ليطلب منه التوضيحات و المعلومات الضرورية، و يستطيع الخبير في هذه الحالة تكملة خبرته و تدقيق بعض عناصرها أو شرحها سواء كتابيا أو شفويا[1].

و إذا إلتجأ القاضي إلى إجراء التحقيق فقد يساهم الأطراف من خلال توضيحاتهم و شروحهم في انارة القاضي و تسهيل فهم بعض عناصر الدعوى.

أولا : حالات الالتجاء لخبرة أخرى

يمكن عادة الالتجاء الى خبرة أخرى في حالات أهمها

- عندما تقضي الهيئة القضائية ببطلان الخبرة الاولى
- إذا كانت الخبرة الأولى لا تجيب على إستفسارات الهيئة القضائية أو تجيب عليها لكن بشكل غير كاف و غير واضح
- إذا كانت الوقائع المطلوب التأكد منها لم توضح بشكل كاف في الحكم القاضي بالخبرة
- إذا طرأت بعد إنجاز الخبرة وقائع جديدة لها علاقة مباشرة بالوقائع التي سبق التأكد منها

و بناء على ما تقدم، فالغاية من الالتجاء إلى خبرة أخرى تختلف باختلاف السبب الذي جعل القاضي بأمر بها، لذلك فهذه الخبرة قد تتخذ شكل خبرة ثانية، أو خبرة مضادة ، أو خبرة جديدة ، أو خبرة تكميلية

[1]- أحمد فاضل، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص ،150

الخبرة الثانية: هي الخبرة التي تتعلق بنفس القضية ، لكن بخصوص نقاط تختلف تماما عن النقاط التي تنوولتها الخبرة الأولى، ، و يمكن إسناد هذه الخبرة إلى نفس الخبير الذي أنجز الخبرة الأول أو إلى خبير آخر، و يأمر بها القاضي بناء على طلب أحد الأطراف أو من تلقاء نفسه إذا تبين أن جانبا من الوقائع لم؛ تتناوله الخبرة الاولى

الخبرة المضادة: و يكون موضوعها مراقبة مدى صحة المعطيات الواردة في الخبرة الأول، و مدى سلامة و صدق النتائج التي خلصت إليها، و تأمر الهيئة القضائية بإجراء خبرة مضادة إما بناء على طلب أحد الخصوم أو من تلقاء نفسها.

الخبرة الجديدة: و يتم الالتجاء إليها عندما ترفض الهيئة القضائية الخيرة الأول بكاملها لأي سبب من الأسباب سواء لعيب في الشكل أو في الموضع فيتم تكليف الخبير الجديد ينفس المهام التي كانت مستندة للخبير السابق ، و الأمر نهذه الخبرة الجديد قد يكون أيضا بناءا على طلب أحد الخصوم أو تلقائيا من القاضي.

الخبرة التكميلية: تلجأ إليها الهيئة القضائية عندما يتبين لها أن الخبرة المنجزة تنطوي على نقائص واضحة، أو أن الخبير لم يجب على جميع الأسئلة الفنية أو العلمية المحددة له، و قد يعهد بالخبرة التكميلية إلى نفس الخبير الذي أنجز الخبرة الأصلية أو إلى أي خبير آخر حسب تقدير القاضي، و يكون ذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو من طرف القاضي تلقائيا .

ثانيا : الحكم القاضي بإجراء خبرة أخرى

للقاضي سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال كما سلف بيانه ، فله أن يأمر بخبرة أخرى أو لا يأمر بها ،و يمكنه أن يأمر بتلك الخبرة بشكل تلقائي إذا قضي يبطلان الخبرة الأول أو

قدر بأنها غير صحيحة أو غير منتجة في الدعوى، آو ان هناك النتائج التي توصلت إليها غير صحيحة أو غير منتجة في الدعوى، أو أن هناك عناصر تتطلب التوضيح بخبرة ثانية

و حتى في الحالة التي يستدعي فيها القاضي الخبير لتوضيح بعض عناصر الخبرة الأصلية فقد يتبين له أن المعلومات و التوضيحات الإضافية التي قدمها له الخبير غير كافية أو غير صحيحة فيأمر بخبرة أخرى[1].

و القاضي يمكنه أن يأمر بخبرة أخرى حتى ولو لم يطلب منه الأطراف ذلك أو لم ينتقدوا الخبرة الأول، و عكس ذلك يمكن للقاضي أن يرفض الالتجاء إلى خبرة أخرى حتى و لو طلبها الأطراف، متى تبين له وجود عناصر كافية في الملف لتكوين قاعته

و يمكن أيضا للقاضي أن يرفض تعيين خبير آخر إذا كان أحد الأطراف قد تعمد عرقلة عمل الخبير الأول بامتناعه عن موافاته بالوثائق اللازمة أو رفضه السماح له بالاطلاع على مستنداته أو أية وثائق أخرى *يرى* الخبير أنها ضرورية لإنجاز مهمته، فقد نصت المادة 137 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه؛((يجوز للخبير أن يطلب من الخصوم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لإنجاز مهمته دون تأخير .

و يطلع الخبير القاضي على أي إشكال يعترضه، و يمكن للقاضي أن يأمر الخصوم تحت طائلة غرامة تهديديه بتقديم المستندات.

و عندما يقرر القاضي الإلتجاء إلى خبرة أخرى، فله أن يكلف بها نفس الخبير السابق أو خبير آخر أو أكثر، غير أنه يكون ملزما بتعيين خبير آخر إذا ألغى الخبرة الأول لأسباب تتعلق بعدم حياد الخبير أو عدم كفاءته.[2]

[1] - Jean Baynel, Op.Cit ,P 81
[2] - Michel Olivier, OP.cit , P 28

و على مستوى الاستئناف يمكن للمجلس أن يأمر بخبرة أخرى بدون أن يلغي الحكم المستأنف، و تأتي هذه الخبرة في إطار تحريات المجلس للتأكد من مدى تأسيس الحكم المستأنف، وبعد ذلك يقضي بتأييده أو بإلغائه أو تعديله

و الحكم القاضي بتعين خبير آخر يجب أن يحدد النقاط التي تنصب عليها الخبرة المسندة له، و يمكنه أن يكتفي بتكليف الخبير بنفس المهام المحددة سابقا

ثالثا : عمليات الخبرة الجديدة

يتم إبلاغ الخبير الجديد بالمهمة الموكولة إليه بنفس الطريقة التي يبلغ بها الخبراء عند تعيينهم لأول مرة، و تطبق نفس القواعد الإجرائية فيما يخص استدعاء الأطراف و حضورهم و الإسماع إلى ملاحظاتهم و طلباتهم إلى غاية تحرير التقرير و إيداعه.

و يجب بصفة خاصة أن تكون عمليات الخبرة الجديدة وجاهية و لا يمكن للخبير أن يغفل استدعاء الأطراف حتى و لوكان بعضهم قد تغيب أثناء الخبرة الأول أو رفض حضور إجراءاتها

و بعد إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة الجديدة ،ينظر القاضي في نتائج هذه الخبرة فقط، و لا يمكنه الصادقة على الخبرة الأول و استبعاد الثانية، أو الاعتماد على الأول و إهمال الثانية.

غير أنه يمكن للقاضي أن يستعين بالخبرة الأول على سبيل الاستعلام، كما يمكنه أن يجري مقارنة يبين الخبرتين إذا كانت الخبرة الجديدة قد أمر نها كخبرة مضادة [1].

[1] - Georges Sagnol, Op.Cit , P 73

المطلب الثاني : تقييم الخبرة من حيث الشكل

يكون تقرير الخبرة دائما محلا لمناقشة أطراف النزاع و موضوعا لطعونهم و ملاحظاتهم فمن جاء التقرير في مصلحته، يسعى لتثمين ما جاء به و الإسناد إلى ما تضمنه من أبحاث و حجج و آراء و ما توصل إليه الخبير من نتائج، و ما اشتمل عليه التقرير من أقوال و ملاحظات للتدليل على صحة ادعائه، كما يسعى هذا الطرف إلى تفسير ما قد يرد من غموض في بعض عناصر الخبرة بهدف إعطاء قراءة واضحة للتقرير.

أما الطرف الآخر فيناقش التقرير في جوانبه السلبية و يسعى لإبراز ما شابه من عيوب إجرائية، و ما جاء فيه من نقائض أو أخطاء أو تناقضات في بياناته، أو فساد في الراي أو في الاستدلال و الاستنباط، و له أن يطعن في المقدرة العلمية أو الفنية للخبير انطلاقا من الهفوات الواردة في تقريره.

أما الهيئة القضائية فتناقش تقرير الخبرة على النحو الذي أثارت إليه المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالتأكد مما إذا كانت العناصر التي بني عليها الخبير تقرير وافية و تكفي لإظهار الحقيقة و السماح بإصدار حكم في الموضوع، أم انها ناقصة و تستدعي استكمال التحقيق أو إعادة القيام بالهمة من جديد عن طريق تكليف خبير آخر.

لكن، قبل كل ذلك يتعين على القاضي أن يتأكد من مدى صحة الإجراءات التي، قام بها الأطراف في إطار إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، ثم يقيم الخبرة من الناحية الشكلية، و يناقش ملاحظات و دفوع الأطراف المتعلقة بهذا الجانب. فالقاضي هنا يبدأ بالتأكد مما إذا كانت إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة قد تمت بشكل سليم، ثم يتأكد بعد ذلك مما إذا كانت عمليات الخبرة مستوفية للشروط الشكلية و لا يشوبها البطلان.

الفرع الأول : الإطار القانوني للخبرة و إجراءات الرجوع بعد الخبرة

تتم إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة وفقا لنفس القواعد المنظمة لرفع الدعوى و ذلك عن طريق عريضة مكتوبة و موقعة و مؤرخة توقع بأمانة الضبط من قبل الطرف الذي يهمه التعجيل في مواصلة إجراءات الدعوى أو وكيله أو محاميه. و يجب أن تتضمن العريضة البيانات المحددة في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك تحت طائلة عدم القبول شكلا . كما يجب أن تشتمل العريضة على ذكر جميع الأطراف الأصلية في الدعوى، و أن يتم تكليفهم جميعا بالحضور وفقا لمقتضيات المادتين18 و19 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و يتأكد القاضي من مدى صحة إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ومدى احترامها للإطار القانوني المحدد في مختلف النصوص المنظمة للخبرة.[1]

أولا : الإطار القانوني للخبرة

لقد أقر قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جملة من المبادئ في هذا المجال يمكن حصرها في ما يلي:

1. في إجراءات التحقيق بصفة عامة بما في ذلك الخبرة، لا يترتب على الأمر بإجراء من إجراءات التحقيق تخلي القاضي عن الفصل في القضية و الدعوى لا تخرج عن ولايته[2]

   و هو ما يستوجب إعادة السير في الدعوى أمام نفس الجهة القضائية التى أمرت بالخبرة.

[1]- أحمد فاضل،، المرجع السابق، ص 153

[2]- المادة 80 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،و هو ما تؤكده أيضا الفقرة 3 من المادة 298 من نفس القانون

2. الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع، أي الحكم الآمر بإجراء تحقيق أو خبرة أو أي تدبير آخر مؤقت لا يجوز حجية الشيء المقضي فيه[1]

و لذلك، فالقاضي يمكنه تعديل مهمة الخبير أو عناصر التحقيق ق أية مرحلة.

3. لا تقبل المعارضة في الأوامر و الأحكام و القرارات التي تأمر بإجراء التحقيق و لا يقبل استئنافها أو الطعن فيها بالنقض، إلا مع الحكم الذي يفصل لاحقا في موضوع الدعوى [2]

و يبدو أن المشرع يهدف من خلال هذه القاعدة إلى تقليص إجراءات الدعوى و أجالها، غير أن تقرير عدم جواز المعارضة قد يجعل الأمر أو الحكم أو القرار القاضي بالخبرة مبني على الرواية التي أعطاها أحد الأطراف للوقائع، و قد يؤدي ذلك إلى تحديد القاضي لمهمة الخبير بشكل لا يتماشى مع المعطيات الحقيقية للنزاع، و في هذه الحالة لا تتحقق النتيجة التي قصدها المشرع من خلال المادة 81 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عندما سن قاعدة عدم جواز المعارضة في الأحكام الآمرة بالتحقيق و الخبرة إلا مع الحكم الذي يفصل لاحقا في موضوع الدعوى، بل تتحقق نتيجة عكسية تتمثل في إطالة إجراءات الدعوى و نيابة تكاليفها.

و من جهة أخرى نص المادة 81 السالف ذكرها يبدو غير منسجم مع نص المادة 601 من نفس القانون التي لا تجيز تنفيذ أي سند تنفيذي بما فيها الأحكام القضائية إلا إذا كان ممهورا بالصيغة التنفيذية[3]

و الحصول على الصيغة التنفيذية للحكم لا يتم بدوره إلا بعد تبليغ هذا الحكم لأطراف النزاع و استيفاء إجراءات الطعن العادية على الأقل أي المعارضة و الاستئناف.

[1]- المادة 298 السالف الذكر

[2]- المادة 81 من نفس القانون ، و كذا المادة 334، فيما يتعلق بالاستئناف

[3]- المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، تجابلها في قانون الإجراءات المدنية

فالشخص الذي يحصل على حكم حضوري أو غيابي يقضي بتعين خبير لا يمكنه طبقا للمادة 601 المشار إليها تنفيذ الحكم بالشروع في إجراءات الخبرة إلا إذا استخرج الصيغة التنفيذية للحكم المذكور من كتابة الضبط، و لا تسلم له هذه الصيغة التنفيذية إلا إذا قام بتبليغ الحكم للأطراف الأخرى، و تمت إجراءات الطعن العادية أو انتهت الآجال المقررة لها.

و قد عرفت التطبيقات القضائية أمثلة عديدة تجسد قاعدة عدم جواز الشروع في إجراءات الخبرة إلا بعد الحصول على الصيغة التنفيذية للحكم القاضي بالخبرة[1]

كما أن المادة 81 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكرها تبدو غير منسجمة كذلك مع نص المادة 145 فقرة 1 من نفس القانون

فيما يعلق بعدم جواز الطعن في الأحكام الآمرة بالخبرة، فالمادة 81 لا تجيز المعارضة و الاستئناف و الطعن بالنقض في الأحكام المذكورة، بينما المادة 145فقرة1 تجعل عدم الجواز مقصورا على الاستئناف و الطعن بالقض فقط و لا يمتد إلى المعارضة.

فحتى و إن كانت المادة 145 تخص إجراءات الخبرة وحدها، فالمادة 81 تخص جميع إجراءات التحقيق بما فيها الخبرة التي نظمها المشرع أيضا تحت عنوان إجراءات التحقيق.

الفرع الثاني : إجراءات إعادة السير في دعوى بعد الخبرة

إن المبادرة إلى إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة متروكة للأطراف كما سلفت بيانه فعلى الطرف الذي يهمه التعجيل أن يسعى لدى أمانة الضبط للحصول على نسخة من الخبرة بعد أن يسدد المصاريف المستحقة للخبير، و يقوم إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة.

[1]- مجلس قضاء البليدة،الغرفة العقارية قراربتاريخ30/12/2007،قضية رقم535/2007 قضية رقم6043/2007(غير منشور).

و طبقا للمادة 93 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتم استئناف السير في الدعوى بعد الخبرة عن طريق طلب بسيط، غير أن هذا النص يفتقر للوضوح.

إذ لا يبين الشكل الذي يرد فيه هذا "الطلب البسيط" ،ولا الإجراءات الواجب اتباعها لتقديمه، و لا الجهة التي يقدم إليها.

فعبارة طلب بسيط " توحي بأن هذا الطلب لا يخضع للإجراءات الشكلية الصارمة المتعلقة برفع الدعوى، و لا للإجراءات الدقيقة المتعلقة بالتكليف بالحضور

و عمليا تتم إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة بنفس الأشكال و الإجراءات المقررة لرفع الدعوى، إذ تقدم عريضة مكتوبة و موقعة و مؤرخة تودع بأمانة الضبط من الطرف المعني أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ حب عدد الأطراف، و يجب أن تتوفر في تلك العريضة كل الشروط النى يتطلبها القانون في عريضة إفتتاح الدعوى، كما يجب على الطرف الذي يبادر إلى إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أن يدل الرسوم المحددة قانونا حسب طبيعة الدعوى و أن يكلف الأطراف الأخرى بالحضور.

و إذا كانت الخبرة قد أمر بها المجلس القضائي، فإن إجراءات الدعوى بعد الخبرة يجب أن يقوم بها محام نيابة عن صاحب الشأن، باستثناء الحالات النى يجيز فيها القانون صراحة للأطراف التقاضي بأنفسهم أمام المجلس

و القاضي هو الذي يراقب مدى صحة جميع الإجراءات المشار إليها ، و ذلك قبل النظر في نتائج الخبرة.

المبحث الثاني : مسؤولية الخبير العقاري

ان المادة 19 من مرسوم التنفيذي رقم 95/310 السالف ذكره تحدد الإطار العام للأخطاء المهنية للخبير على أنها كل إخلال بالإلزاميات المرتبطة بمهمة الخبير أو بالالتزامات الناتجة عن أداء هذه المهمة .

أما المادة 20 من نفس المرسوم فتذكر جملة من المخالفات تعتبرها أخطاء مهنية على الخصوص، و هي :

- الانحياز إل أحد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره.
- المزايدات المعنوية أو المادية قصد تغيير النتائج الموضوعية للخبرة.
- استعمال صفة الخبير القضائي لغرض إشهار تجاري تعسفي.
- عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بانقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة و إعداد القرير.
- رفض الخبير القضائي القيام بمهمته أو تنفيذها في الآجال المحددة، بعد إعذاره دون سبب شرعي ،
- عدم حضور الخبير أمام الجهات القضائية لتقديم التوضيحات اللازمة بشأن التقرير الذي أعده إذا طلب منه ذلك .

و يعزف الفقه الأخطاء المهنية للخبير بأنها:((كل محالفة للقوانين والأنظمة المتعلقة بمهنته أو بمهمته كخبير، وكل إخلال بنزاهته و شرفه حتى و لو كانت المخالفة متعلقة بوقائع خارجة عن المهمة المسندة إليه)) . وتحدد المادة 19 السالف ذكرها العقوبات التأديبية التي يمكن أن يتعرض لها الخبير و هي : الإنذار، التوبيخ، لمدة لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات ،و الشطب النهائي.

المطلب الاول : المسؤولية التأديبية للخبير العقاري

الفرع الأول : دور الهيئات القضائية في مباشرة المتابعة التأديبية

إذ المادة21 من المرسوم 310/95 السالف ذكره تخول للنائب العام سلطة مباشرة التابعة التأديبية ضد الخبير بناء على شكوى من أحد الأطراف ،أو من تلقاء نفسه في حالة وجود قرائن كافية تدل على إخلاله بالتزاماته.

غير أن هذا النص لا يوضح ما إذا كانت هذه السلطة مخولة للنائب العام على مستوى المجلس القضائي فقط أم أنها مخولة أيضا للنائب العام على مستوى محكمة العليا.

و نظرا لأن الجهات القضائية التي يمكنها تعيين الخبير هي المحاكم و المجالس القضائية فقط دون المحكمة العليا، فإنه يستنتج من ذلك أن النائب العام على مستوى المجلس القضائي هو وحده صاحب سلطة تحريك التابعة التأديبية دون النائب العام على مستوى المحكمة العليا

بإستثناء الحالات التي تكون فيها المحكمة العليا مدعوة للفصل في الموضوع إما على إثر طعن ثاني أو ثالث طبقا للمادة 374 فقرة 3 و 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية متى كانت المحكمة العليا هي عينت الخبير المرتكب للمخالفة . أما على المستوى جهات القضاء الإداري ، فيمكن لكل من محافظ الدولة بالمحكمة الإدارية ، و محافظ الدولة بمجلس الدولة تحريك المتابعة التأديبية ضد الخبير باعتبار الجهتين تفصلان في الموضوع[1]

[1]- أحمد فاضل،المرجع السابق،ص 168

الفرع الثاني: إجراءات المساءلة التأديبية.

يقوم النائب العام بالتحريات اللازمة للتأكد من وجود قرائن كافية تدل على إخلال الخبير بالأمانة، و يمكنه في هذا الإطار أن يطلب من الخبير تقدم توضيحاته بشأن الوقائع المنسوبة إليه، و ذلك قبل أن يباشر التابعة التأديبية ضده، ثم يحيل الملف التأديبي إلى رئيس المجلس الذي يستدعي بدونه الخبير و يستمع إلى أقواله للتأكد من ثبوت ما نسب إليه، ثم يصدر العقوبة إذا كانت المخالفة تتطلب عقوبة الإنذار أو التوبيخ .

اما إذا مانت المخالفة تتطلب عقوبة التوقيف لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات أو الشطب النهائي ، فإن رئيس المجلي يحيل الملف إلى وزير العدل لإصدار العقوبة [1]

و الملاحظ أن المادة 21 من المرسوم رقم 310/95 السالف الذكر تخول سلطة إصدار العقوبة التأديبية لرئيس المجلس أو لوزير العدل شخصيا، و لا تشير إلى وجود هيئة تأديبية جماعية ، و هو أمر مخالف للقواعد العامة المنظمة للإجراءات التأديبية التي تنص على وجود هيئات تأديبية جماعية

و من جهة أخرى لم يبين المرسوم 310/95 المشار إليه الطريقة التي يتم بها استدعاء الخبير للمثول أمام السلطة التأديبية ، و المدة التي تمنح له من أجل الحضور ، و ما إذا كانت الجلسة علنية أم سرية

كما لم يبين المرسوم ما هي طرق الطعن المتاحة ضد القرارات التأديبية التي يصرح بها رئيس المجلس أو وزير العدل

و لم يبين المرسوم أيضا ما هي الأخطاء التي يمكن أن تؤدي إلى تسليط عقوبة التوقيف أو الشطب النهائي ، و ماهي الأخطاء التي تسلط فيها عقوبتي الإنذار و التوبيخ فقط ، و هل

[1]- المادة 21 من المرسوم رقم 310/95 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995

تسلط هذه العقوبات على الخبير المعين قضائيا وحده أم يمكن تسليطها حتى الخبير المعين باتفاق الأطراف يتحملوها أثناء ممارسة مهمتهم [1].

المطلب الثاني : المسؤولية الجزائية للخبير العقاري

لا توجد مهمة قضائية أو غير قضائية بدون مسؤولية، و لو أن المشرع لم يجرم أفعالا معينة خاصة بالخبراء ،باستثناء المادة 238 من قانون العقوبات التي قصد بها المشرع الخبير المعين من السلطة القضائية دون سواه في حالة إبدائه رأيا شفويا أو كتابيا كاذبا أو مؤيدا لوقائع غير مطابقة للحقيقة.

أما فيما عدا ذلك فيتعن الرجوع إلى القواعد العامة، و بالتالي يكون الخبير مسؤولا جنائيا عندما يخالف نصا من نصوص قانون العقوبات أثناء ممارسته لمهامه و لو أن التابعات الجزائية ضد الخبراء محدودة و حالات إدانتهم قليلة نسبيا.

و لا يمكن حصر الحالات التي يتعرض فيها الخبير للمتابعة الجرائية، غير أن أهم هذه الحالات هي إفشاء السر المهني، و التصريح الكاذب أو الإدلاء بتقرير يعلم أنه غير مطابق للحقيقة، و الرشوة، و الجروح الغير العمدية الناتجة عن عدم الحيطة و الحذر.

الفرع الأول :إفشاء السر المهني.

الخبراء الفضائيون ملزمون بواجب الحفاظ على السر المهني سواء كان ذلك في إطار الهام المسندة لهم أو خارج هذا الإطار فهم يندرجون ضمن الفئات المذكورة في المادة 301 من قانون العقوبات باعتبارهم المؤتمنين بحكم مهنتهم أو بحكم المهام المنوطة لهم على اسرار أدلي بها إليهم أو اطلعوا عليها بمناسبة ممارسهم لمهامهم [2]

[1]- القانون رقم 01/10 منشور بالجريدة الرسمية رقم 42 الصادرة بتاريخ 11 جويلية 2010
[2]- المادة 301 فقرة 1 من قانون العقوبات

كما تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 95/310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 التعلق بشروط التسجيل في قوائم *الخبراء* القضائيين على أن:((الخبير القضائي هو المسؤول الوحيد عن الدراسات و الأعمال التي ينجزها.

و يمنع على الخبير القضائي أن يكلف غيره بمهمة أسندت إليه، و يتعين عليه في جميع الحالات أن يحفظ سر ما اطلع عليه)).

و تنص المادة 18 من نفس المرسوم على أنه: ((يتعرض الخبير الذي يفشي الأسرار التي اطلع عليها أثناء تأديته لمهامه إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 302 من قانون العقوبات)) .

و الملاحظ أن هذا النص يفتقر للدقة، لأن المادة 302 من قانون العقوبات المشار إليها تنم على نوعين من العقوبات:

عندما يتم الإدلاء بالأسرار إلى أجانب أو إل جزائريين يقيمون في بلاد أجنبية تكون العقوبة هي الحبس من سنتين إل خمس سنوات و غرامة من 500 الى 10.000 دينار.

و عندما يتم الإدلاء بالأسرار إل جزائريين يقيمون في الجزائر، تكون العقوبة هي الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتتين و الغرامة من 500 إلى 1.500 دينار. و المادة 18 من المرسوم رقم 95/310 لا تبين أي من العقوبتين السالف ذكرهما ستطبق على الخبير الذي يفشي أسرارا اطلع عليها بمناسبة أدائه لمهمته[1].

و من جهة أخرى فالمادة 302 من قانون العقوبات تتعلق بإفشاء أسرار المؤسسات فقط، في حين أن الخبرة مجالها أوسع إذ يشمل إل جانب المؤسسات الممتلكات العقارية و المنقولة، و التحاليل المخبرية، و الطبية، و مضاهاة الخطوط والجواب النفسية و العقلية و الجسدية

[1]- أحمد فاضل،المرجع السابق،ص158

للأشخاص التطبيعين...و غيرها، و في أغلب هذه الحالات لا تكون ثمة جدوى للتفرقة بين إفشاء الأسرار لأشخاص أجانب أو جزائريين سواء مقيمين في الجزائر أو في بلاد أجنبية.

و بناء على ذلك، نرى أن المادة 18 من المرسوم رقم95/310السالف ذكرها كان من الأفضل أن تحيل فيما يخص العقوبة بالنسبة للخبراء إلى المادة 301 من قانون العقوبات بدلا من المادة 302 من نفس القانون.

و يتبين مما سبق أن الخبير الذي يفشي اسرار أو يدل بوقائع ذات طابع سري إلى أشخاص آخرين غير القاضي و أطراف الدعوى يكون مسؤولا جزائيا و يتعرض للعقوبة المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات، كما يتحمل المسؤولية المدنية الناتجة عن مسؤوليته الجزائية[1].

و بعض التشريعات تتوسع في تقييد الخبير بواجب عدم إفشاء السر المهني إذ لا تجيز له أن يتناول في تقريره الكتابي أو في تصريحاته الشفوية إلا المعلومات التي تحصل عليها بطريقة قانونية و تتضمن توضيحات لعناصر تدخل ضمن المهمة النوطة به، و لا تسمح له بكشف أية معلومات أخرى يكون قد توصل إليها بمناسبة قيامه بمهمته[2].

الفرع الثاني : التصريح الكاذب أو الإدلاء بتقرير غير مطابق للحقيقة

إذ المادة 17 من رسوم التنفيذي 95/310 المشار إليه اعلا تنص على أنه:((يتعرض الخبير الذي يبدي رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة **238** من قانون العقوبات)).

[1]- محكمة النقض الفرنسية ، الغرفة الجنائية ، قرار بتاريخ 1933/01/14 ، دالوز الدوري 1993، 133

[2] - Marie- Anne Frison Rouche et denis mazeaud, L' expertise, Themes et commentaires, 1995, éd. Dalloz, P 176 et s

و المادة 238 المشار إليها تنص؛ ((الخبير المعين من السلطة القضائية الذي يبدي شفاهه أو كتابة رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة، و ذلك في أية حالة كانت عليها الإجراءات، تطبق عليه العقوبات المقررة لشهادة الزور وفقا للتقسيم المنصوص عليه في المواد **232** الى **235**)) .

و التقسيم المبين في المواد 232 إلى 235 المذكورة يميز بين ما إذا كانت شهادة الزور في المواد الجنايات أم في مواد الجنح أم في مواد المخالفات أم في مواد الإدارية المدنية و الإدارية [1]

فتكون العقوبة هي السجن من خمس إلى عشر سنوات في الجنيات، و الحبس من سنتن الى خمس سنوات و غرامة من 500 إلى 7.500 دينار في الجنح، و من سنة إلى ثلاث سنوات و غرامة من 500 إلى 1.800 دينار في المخالفات. أما في المواد المدنية و الإدارية، فالعقوبة هي الحبس من سنتين إلى خمس سنوات و غرامة من 500 الى 2.000 دينار. و إذا كان من ادلي بشهادة قد حصر مقابل تلك الشهادة على مبلغ مالي أو أية مكافأة أو تلقى وعودا، فيجوز رفع العقوبة لتصبح على النحو التالي:

- من عشرة إلى عشرين سنة سجنا في مواد الجنايات.
- و عشر سنوات حبسا مع غرامة قدرها 15.000 دينار في مواد الجنح.
- و من سنتين الى خمس سنوات و غرامة من500 الى 7.500 دينار في مواد المخالفات.
- و عشر سنوات حبس مع غرامة قدرها4.000 دينار في المواد المدنية و الإدارية.

[1]- بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الاحوال المدنية و التجارية و الادارية في التشريع الجزائري و المقارن ، ديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص105

الفرع الثالث : الرشوة

لقد ألغى المشرع الجزائري المواد من 126 إلى 131 من قانون العقوبات المتعلقة بالرشوة و استغلال النفوذ، و استبدلها بالمواد من 25 إلى 28 من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته.

غير أن نصوص هذا القانون الجديد لا تشير إل فئة الخبراء ، و بالتالي لا تسري عليهم، و يبقى هؤلاء يخضعون لأحكام المواد من232 الى 235 من قانون العقوبات مع ظرف التشديد إذا ثبت أنهم حصلوا على مقابل مالي أو مكافآت من أي نوع كانت او تلقوا وعودا مقابل إدلائهم بآراء كاذبة أو تأييدهم لوقائع يعلمون أنها غير مطابقة للحقيقة.

و تطبق نفس الأحكام على الخبير الذي يتعتد إعطاء رأي يهدف من ورائه إلى منح امتياز لأحد الأطراف على حساب الطرف الآخر، أو يقوم ببعض العمليات أو بمنح عن القيام بعمليات أخرى تحقيقا لمصلحة أحد الأطراف.

الفرع الرابع : الجروح الناتجة عن عدم الحيطة و الحذر

يمكن تصور قيام المسؤولية الجنائية للخبير في حالة الجروح غير العمدية التي يسببها لأحد الأطراف خاصة أثناء إنجاز لمهمته ، متى ثبت أن ذلك ،كان بسبب إهماله أو لا مبالاته أو عدم مراعاته للحيطة و الحذر اللازمين و في هذه الحالة تطبق على الخبير أحكام المادة 289 قانون العقوبات إذا كان العجز الناتج عن الإصابة يتجاوز ثلاثة أشهر

أما إذا كانت مدة العجز الذي أصاب الطرف التضرر أقل من ثلاثة أشهر، فتطبق **الفقرة** الثانية من المادة 442 من نفس القانون[1]

[1]- **المادة** 442 فقرة 2

خاتمة

الخاتمة :

ان أهمية الخبير ودوره في القضاء لإنارة سبيل القاضي على ألا يحيد عن روح القانون يوما بعد يوم ، وذلك في ظل النهضة العلمية وعصر الإكتشافات التكنولوجية وأخذت تستقطب نظر المؤتمرات الدولية والتي تعرض الكثير منها إلى هذه الأخيرة للدراسة والتمحيص.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن الخبير ما هو إلا مرآة يستعين بها القاضي ليعكس ويكشف عن الحقيقة إلى جانب غيرها من الوسائل التي يستعين بها لتحقيق العدالة في أجمل صورها . وينبغي أن لا ننسى أن المشرع الجزائري وعلى غرار غيره من المشرعين اولى إهتماما بالغا لهذه الإستشارة الفنية وحفظ حقوق وأتعاب القائمين بها ، إلا أن هذا الإهتمام يبقى ضئيلا مقارنة بما وصلت إليه الدول الغربية ، مما يؤكد أن التشريع الجزائري وإن كان يسعى جاهدا إلى الكمال إلا أنه لم يستنفذ كامل الجهود لإعطاء الوجه الأمثل والدور البارز الذي تلعبه الخبرة القضائية ، خاصة وأنها صورة واضحة على مقدار التطور العلمي

ومن خلال ما سبق ذكره فقد توصلنا إلى العديد من النتائج والملاحظات التي لابد من إبرازها والمتمثلة في :

- وجوب تعيين خبير في مجالات محددة إذا نص القانون صراحة على ذلك أو في القضايا التي لايمكن الفصل فيها دون إجراء خبرة
- عدم إلزامية تقرير الخبير بالنسبة للقاضي كمبدأ عام ، إلا أنه إستثناءا وفي بعض النزاعات تكون الخبرة هي السبيل الوحيد في الإثبات ومنه يكون القاضي مجبرا على الأمر بإنجازها والأخذ بنتيجتها ، ولاحجة له في إستبعادها.

- على الخبير أن يخضع أثناء تعيينه إلى عدة إجراءات أهمها أداء اليمين ، حيث يصبح محل ثقة وائتمان وهذا ما يبرزه دوره ويجعله أساسيا في الدعوى ومكملا لدور القاضي
- إن مسؤولية الخبير عن أعماله وأخطائه المهنية قد تعرضه إلى الشطب من قائمة الخبراء أو التعويض المادي دون الإخلال بالمتابعات الجزائية ، هذا ما يجعله حريصا على القيام بتقاريره بكل نزاهة ويوليها العناية اللازمة حتى تكون كالملة ومستوفية لكل الشروط حتى تكون دليلا صحيحا ومصدرا موثوقا لما تتضمنه من نتائج

وكما سبق قوله فإن المشرع الجزائري ورغم إهتمامه بالخبرة القضائية إلا أنه لم يعطيها العناية والمكانة التي تليق بها ، ولم يسع إلى تطويرها مقارنة بتطور العلوم التي تعتمد عليها خاصة أمام تزايد الحاجة إليها في الوقت الراهن لتطور طبيعة النزاعات المعروضة على القضاء ، مما يجعل الإلتفات إلى ضرورة تطوير الخبرة القضائية أمر ضروري وحتمي ويتجلى ذلك من خلال

- ضبط إجراءات الخبرة بصورة دقيقة وذلك تجنبا لإطالة الفصل في النزاع وتخفيف الأعباء على المحاكم
- تحديد الحالات التي تكون فيها الخبرة إجبارية والحالات التي تكون فيها إستشارية فقط
- وضع نظام لتوزيع المهام بين الخبراء كل حسب تخصصه وبصورة عادلة.
- فسح المجال للخبير للقيام ببعض المهام التي لم يسطرها له القاضي والتي يراها ضرورية وتخدم الموضوع وذلك بعد عرضها على القاضي
- إجراء دورات تكوينية للخبراء لمسايرة التطورات العلمية

وأخيرا نتمنى أننا قد وفقنا في معالجة هذا الموضوع بهذا العرض المتواضع ، وتمكنا من إثارة بعض الجوانب الهامة والمحاور الرئيسية فيه ، ونرجوا أن تستمر الدراسات في هذا الموضوع وذلك لما تتميز به الخبرة من خصائص ومميزات ولتعدد مجالاتها.

قائمة المراجع

باللغة العربية

أولا : الكتب

1. اميل أنطوان ديرانين الخبرة القضائية ، المنشورات الحقوقية ، بيروت، 1977
2. بغاشي كريمة ، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2009
3. بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الاحوال المدنية و التجارية و الادارية في التشريع الجزائري و المقارن ، ديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2003
4. خالد الشؤقاوي السموي، الخبرة القضائية في ضوء المسطرة المدنية و الاجتهاد القضائي، دار الفكر ، المغرب، 1998،
5. عثمان آمال عبد الرحيم ،الخبرة في المسائل الجنائية ، دار النهضة العربية القاهرة ، طبعة 1 ، سنة 1964
6. ولائي بغدادي ، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر،1992
7. نصر الدين هنوني و نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مجال المتازعات القضائية ، دار هومة ، 2007
8. محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية ، دار هومة ، الجزائر، 2007
9. عبد العزيز سعد ، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية ، دار هومة ، الجزائر، 2008

10. نعاش كريمة ، الخبة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009

ثانيا : مذكرات تخرج

1. أحمد فاضل، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2012-2013

ثالثا : القوانين و المراسيم :

1. قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 2008/02/25،

2. قانون الإجراءات المدنية الفرنسي

رابعا : المحاكم

1. قرار المحكمة العليا ، الغرفة التجارية و الحرية، بتاريخ 1989/03/05 ملف رقم 55119 ، المجلة القضائية 1990، عدد 4، 114

2. محكمة النقض الفرنسية ، قرار مدني بتاريخ 1944/4/19 ، دالوز الدوري، 1944

3. محكمة النفض الفرنسية ، قرار إجماعي بتاريخ 1968/2/13، 1968

4. قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية بتاريخ07جويلية1993ملف رقم97774، المجلة القضائية، العدد الثاني 1994

5. قرار المحكمة العليا الجزائرية ، الغرفة المدنية 1993/07/07، ملف رقم 97774، المجلة القضائية 1994

المراجع باللغة الفرنسية

1. SAGNOL Georges, Livre blanc de l’expertise judiciaire, fev.2003
2. OLIVIER Michel, l’expertise judiciaire et le droit Revue Experts n°15, 1994,
3. FRISON-ROCHE Marie-anne et MAZEAU Denis L’expertise, thèmes et commentaires,éd.Dalloz Paris1995

الفهرس

العناوين	الصفحة
شكر و تقدير	
اهداء	
مقدمة	**أ.ب.ج**
الفصل الأول : ماهية الخبير العقاري و تحديد مهامه	
المبحث الأول: مفهوم الخبير العقاري	**03**
المطلب الأول : مفهوم الخبير العقاري و مركزه القانوني في الدعوى	**04**
المطلب الثاني : المعايير المعتمدة قضائيا في تعيين الخبير العقاري	**05**
الفرع الأول : تعيين الخبير بأمر إستعجالي	**05**
الفرع الثاني: تعيين الخبير بأمر على عريضة	**08**
المبحث الثاني : مهام الخبير العقاري و مجالاته	**10**
المطلب الأول : مهام الخبير العقاري	**10**
الفرع الأول : الضوابط التي تحكم سلطة القاضي في تحديد مهمة الخبير	**10**
الفرع الثاني: إمكانية تعديل مهمة الخبير أثناء إنجازها	**12**
الفرع الثالث : عدم جواز تكليف الخبير بإجراء الصلح بين الأطراف	**13**
المطلب الثاني : تحديد مجال الخبرة و أجل إنجازها	**16**
الفرع الأول : تحيد الوقائع التي تنصب عليها الخبرة	**17**
الفرع الثاني: استبعاد المسائل القانونية من مجال الخبرة .	**19**
الفصـل الثـاني: تقييم الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري و تحديد مسؤولياته	
المبحث الأول : تقييم خبرة الخبير العقاري	**26**
المطلب الأول : تقييم الخبرة من حيث الموضوع	**26**
الفرع الأول: مدى حرية القاضي في الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها	**26**
الفرع الثاني : الأمر بخبرة أخرى	**29**
المطلب الثاني : تقييم الخبرة من حيث الشكل	**34**
الفرع الأول : الإطار القانوني للخبرة و إجراءات الرجوع بعد الخبرة	**35**

الفرع الثاني : إجراءات إعادة السير في دعوى بعد الخبرة	**37**
المبحث الثاني : مسؤولية الخبير العقاري	**39**
المطلب الاول : المسؤولية التأديبية للخبير العقاري	**40**
الفرع الأول : دور الهيئات القضائية في مباشرة المتابعة التأديبية	**40**
الفرع الثاني: إجراءات المساءلة التأديبية.	**41**
المطلب الثاني : المسؤولية الجزائية للخبير العقاري	**42**
الفرع الأول :إفشاء السر المهني.	**42**
الفرع الثاني : التصريح الكاذب أو الإدلاء بتقرير غير مطابق للحقيقة	**44**
الفرع الثالث : الرشوة	**46**
الفرع الرابع : الجروح الناتجة عن عدم الحيطة و الحذر	**46**
خاتمة	**47**
قائمة المراجع	
الفهرس	