

ملتقى دولي في اطار الجامعة الصيفية

OGEF 2013

تحت شعار:

المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية
و الامكانيات التقنية

يوم 28 ماي 2013 بفندق الشيراتون- الجزائر

كلمة السيد رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين

السيدات و السادة :

/I مقدمة :

السادة الزملاء لقد تشرفنا كثيرا، من خلال ممارستنا لمهنة تتميز بأنها:

من أعرق المهن:

المهندس المساح، أو المهندس المساح الطبوغرافي، أو المهندس المساح الخبير أو المهندس الخبير العقاري (التسمية في الجزائر)، هي كلها أسماء لمهنة واحدة، تعتمد على القياس و التمثيل البياني لكل ما هو على سطح الأرض، و تحديد لكل ما هو مرتبط بها. بما أن حياة الإنسان مرتبطة بالأرض، فإنه مارس هذه المهنة بأشكال مختلفة منذ أن عرف الحضارة، لا لشيء إلا لأنه يحتاج إلى القياس في كل الأحوال:

1- في الهجرات التي عرفها عبر القرون، لتقدير المسافات من أجل التنقل.

2- في البناء من أجل تشييد المدن، والدليل على ذلك الآثار التي مازالت شاهدة على قياسات عجيبة قام بها الإنسان عبر القرون.

3- في العلوم من أجل إثبات النظريات التي طورها عبر التجارب.

من أشرف المهن:

إن مهمتنا تعتمد على عنصرين أساسيين هما: الدقة و المصداقية.

الدقة و المصداقية هما قيمتان لا يمكن مراقبتهما مهما تطورت الوسائل وتحسنت الأساليب، و لكن الضامن الوحيد لهذين العنصرين هو توفر الضمير الحي والسلوك الشريف لصاحب المهنة.

من أوسع المهن:

إن مهمتنا على علاقة بكل مجالات الحياة فهي مرتبطة : بال عمران ، بالمواصلات ، بالاقتصاد، بالمجتمع و بمشاكل الناس.

مراحل تطور المهنة:

من خلال تطور المجتمعات تحسنت أساليب الحياة و كذلك تغيرت طرق ممارسة المهنة، فبعد أن كانت تمارس بالضرورة و عند الحاجة في البدايات الأولى للحضارة الإنسانية، أصبحت في القرن الأخير مهنة حرة، مستقلة و معرفة بموجب قوانين.

و مع ازدياد الحاجة إليها و الاعتراف بها في أغلب الدول، أصبحت لها فيدرالية عالمية (FIG)، معترف بها لدى الأمم المتحدة، بالإضافة إلى تشكيل تنظيمات إقليمية و جهوية مثل (UAG, FGF, UMG)، و كلها تهتم بتطوير أساليب الممارسة الصحيحة .

نتيجة لهذا الاهتمام تطورت أساليب القياس و تنوعت من البصرية، إلى الليزر، مروراً بالفضائية و أخيراً تقنيات الرادار .

في الجزائر، و بسبب غياب الإطار المنظم للمهنة لسنين طويلة بعد الاستقلال، حدث فراغاً و حاجة ماسة لإنجاز مهام تدخل في صلاحيات المهندس المساح، و لأسباب موضوعية لا يمكن تجاهلها، استغل هذا الفراغ في ممارسات غير صحيحة للمهنة، كان لها الانعكاس السلبي الكبير على مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية (سنتطرق لها بالتفصيل).

إلى غاية سنة: 1995 ، حيث صدر الأمر 08/95، الذي أعترف بالمهنة، و أعطى لها اسماً و حدد لها مجالاً.

فهي تسمى " مهنة المهندس الخبير العقاري" ثم أسس لها "مجلس أعلى" بصلاحيات معتبرة، مهمته الأساسية السهر على الممارسة الصحيحة للمهنة ، كما أنه أنشأ لها "هيئة" أسندت سيرتها إلى "مجلس وطني" بمساعدة "مجالس جهوية" منتخبة من جميع الأعضاء، مهمتهم الرئيسية تسيير هيكل الهيئة و المراقبة من أجل ضمان الممارسة السليمة للمهنة.

و للعلم فإن المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين في الجزائر هو عضو في جميع الهيئات المهنية الدولية و الإقليمية، و قد ساهم بشكل فعال في تأسيس البعض منها.

II / الشروط الأساسية الواجب توفرها من أجل الممارسة الصحيحة للمهنة :

- 1- إن الممارسة الصحيحة تستلزم التحلي بصفات: النبل، الثقة، المصداقية، الشرف، النزاهة و الدقة.
أ- إنها صفات أساسية مضمونة من خلال التكوين العلمي والأكاديمي الذي يتمتع بهما المؤهل لممارسة المهنة.
ب- هذه الصفات تضمنتها عبارات القسم القانوني الواجب أداءه قبل اكتساب حق ممارسة المهنة في الجزائر و عباراته هي:
" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام و أتعهد أن أخلص في تأدية مهنتي و أكتم سر المهنة و أسلك في كل الأمور سلوك المحترف الشريف ".
2- المستوى العالي فيما يخص العلوم التي لها علاقة بممارسة المهنة. سواء ما تعلق بالرياضيات، أو العلوم الجيوديزية، أو المفاهيم الفيزيائية. هي علوم أساسية و مشروطة في الممارسة الصحيحة.
3- التحكم في تقنيات القياس من: طبوغرافيا، تحليل صور جوية، رصد لمعطيات الأقمار الصناعية وكلها أساليب مختلفة تضمن تقديم المعلومة الجغرافية بالشكل الصحيح.
4- متابعة التطورات، خصوصا ما تقدمه المعلوماتية في مجال التكنولوجيات الحديثة من وسائل القياس و أساليب الحساب.
5- التمكن من فهم مختلف النصوص القانونية والتشريعية التي تنظم المجالات التي تدخل ضمن صلاحيات ممارسة المهنة.

III / الآثار السلبية المترتبة عن الممارسة غير الصحيحة لمهنة المساحة

إن انعكاسات الممارسة غير الصحيحة، أو الممارسة التي حدثت قديما و تحدث حاليا في إطار غير منظم، كثيرة و عديدة و نذكر منها:

1- كثرة القضايا المطروحة أمام القضاء، حيث أن الجزائر تحتل مراتب جد متقدمة في العالم فيما يخص عدد النزاعات المترتبة عن المشاكل المتعلقة بالعقار، سواء ما تعلق بالتحديد أو بالطبيعة القانونية للأراضي.

2- مشكل توفير العقار في الوقت المناسب لإنجاز المشاريع..... الخ.

3- عدم وجود تقليد سليم يخص استعمال الطبوغرافيا في إنجاز مختلف المشاريع، على غرار ما هو معمول به في أغلب الدول، و نذكر على سبيل المثال :

أ/ عدم إعداد التصاميم و الدراسات المختلفة في إطار النظام جيوديزي موحد، رغم توفر الإطار القانوني لهاته الأنظمة.

ب / غياب المرجعية في استعمال تطبيقات الطبوغرافيا الدقيقة خلال إنجاز المشاريع، و غياب النصوص التي تنظم المجالات و تضبط حدود الدقة و الشروط التي تضمنها.

ج / التداخل في حدود المسؤوليات بسبب غياب النصوص التي تنظم حدود الصلاحيات وتحدد المسؤوليات المترتبة عن ذلك.

على سبيل المثال: في ما يخص مراحل إنجاز المشاريع ربما الجزائر هي الدولة الوحيدة التي لا تفصل فيها مهمة الطبوغرافية عن المهام التقنية الأخرى، برغم أنها تعتبر من أهم الضمانات في الإنجاز الصحيح للمشاريع .

د / اللجوء إلى استعمال معطيات جغرافية غير مضمونة الدقة على أصعدة مختلفة وعلى نطاق واسع، تسببت في كوارث عالية التكلفة. على سبيل المثال اللجوء إلى الصور المتوفرة على مواقع الأنترنت.

أسمحوا لي بذكر مثال بسيط (في فرنسا رغم توفر جيوبورطاي و.....)

هـ / غياب تحديد المهام و المسؤوليات في الممارسة السليمة لمهنة المساحة أو الطبوغرافيا أثر كثيرا على الإنفاق العام (رغم أن كثير من المعنيين بالأمر قد يقتل من شأنها)، و لكنها تسببت في كثير من الكوارث التي عان منها المجتمع، نذكر منها على الخصوص:

1. الإنفاقات غير المتناهية في إعادة أنجاز مشاريع التهيئة، من غير أي تحسن في المحيط، لا لشيء إلا بسبب غياب الدراسة السليمة و المتابعة الطبوغرافية الصارمة في الإنجاز.
2. الفيضانات التي تعرفها أغلب المدن عند هطول الأمطار حتى و أن كانت بكميات قليلة، رغم أنه من المؤكد عند العام و الخاص، أن أسباب هذه الكوارث هو تدخل الإنسان بالخطأ في أنجاز المشاريع. على سبيل المثال، بالوعات غير محسوبة، دراسات خاطئة، إنجاز لتجهيزات في غير موضعها، و هذه أمور كلها مرتبطة بالاستعمال غير الصحيح للطبوغرافيا.

نتساءل: كم من مشروع يتعلق بالتهيئة منجز بمراقبة طبوغرافية صحيحة؟

كم من مثال لاحظته كل واحد منا يخص انجاز تهيئة تعاد أكثر من مرة لتعطي

نفس النتيجة؟

3. أغلب المشاريع المنجزة (من أبسط تجهيز عمومي إلى أكبر المشاريع مرورا بأغلب التخصيصات السكنية الفردية و الجماعية)، لم تحترم فيها الأوعية العقارية المخصصة لها. السبب الوحيد هو عدم الالتزام في إعداد الدراسات بعملية الربط بالنظام الجيوديزي.
4. المضاعفات الخطيرة في إعادة تقييم تكلفة المشاريع و السبب في أغلب الأحيان هو تقدير الكميات المرتبطة أساسا بالمسح الطبوغرافي .

IV/ مفهوم المهنة حسب القانون في الجزائر :

أولا: إن مهنة المهندس الخبير العقاري و شروط ممارستها ضبطت بشكل واضح حسب القانون الذي عرفها (الأمر: 08/95 المؤرخ في: 01/02/1995) و الذي حدد المجالات التي تدخل في

صلاحيات المهندس الخبير العقاري وهذا بناء على المادة الثانية منه نجد أن المشرع فصل المهام الموكلة إليه التي لا يحق لأحد التدخل فيها، في النقاط التالية:

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

" وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد معالم ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية".

" يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها".

" كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية"

ثانياً: المهام القانونية للمهندس الخبير العقاري حسب ما حددها القانون و بلغة عملية هي:

1/ كل الوثائق التقنية التي تلحق بالعقود الرسمية :

- مخططات الحالة الوصفية للقسم .

- مخططات التجزئة في إطار التهيئة العمرانية .

- القسّمات القضائية.

- إعداد وثائق القياس .

2/ التحقيق التجزيئي في إطار إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

3/ إعداد خبرات لتقييم الأملاك العقارية من الناحية التجارية و الإيجارية (لا توجد نصوص

تضبط مجالها)

4/ تثبيت الملكية عن طريق وضع المعالم (لا توجد نصوص تشريعية و تنظيمية تحدد طرقها).

5/ إعداد دراسات التهيئة العقارية، (لا يوجد لها أي إطار قانوني يعرفها أو يضبطها في الجزائر).

ثالثا: إضافة إلى تحديد مجالات التخصص، فإن المشرع خصها بحماية قانونية من خلال المادة 29، التي صنفت ممارسة المهنة المعرفة في المادة الثانية بصفة غير قانونية، بالفعل الجنائي، حيث أنها تنص على:

" تعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية، يمارس بصفة غير قانونية مهنة المهندس الخبير العقاري، كل شخص غير مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين أو الذي علق تسجيله..... " .

V / الكفاءات المهنية للمهندس الخبير العقاري :

أهم ما يتميز به المهندس الخبير العقاري فهم العلوم الجيوديزية و التمكن من التقنيات الطبوغرافية و معرفة التموّج عن طريق الأقمار الصناعية إضافة إلى تقنيات أخرى حديثة و قديمة .
إن هذه المعارف أساس تكوينه الأكاديمي و بالتالي، فهي تجعله ليس فقط في أفضل موضع من أجل توفير المعلومة الجغرافية بالشكل الصحيح لكل المستعملين، و لكن من حقه المطالبة بالأولوية في المجالات التالية:

1/ الرفع الطبوغرافي بكل الوسائل : الكلاسيكية و الحديثة (بجميع أنواع الأجهزة) الأرضية ، الجوية و الفضائية.

2/ المساهمة في إعداد الخرائط بكل أنواعها، و تحيينها و المشاركة في العمليات الضرورية لإعدادها.

3/ متابعة إنجاز المشاريع ، لأن المهندس الطبوغرافي و بما يتوفر عليه من خبرة و تحكم في التقنيات تجعله أفضل ضامن للدقة المطلوبة في إنجاز المشاريع .

VI / المقصود بالممارسة الصحيحة :

إن المقصود بالممارسة الصحيحة هو احترام الشروط المتعارف عليها فيما يخص الأعمال الطبوغرافية و العقارية عبر العالم و هذا ب :

1/ وضع إطار قانوني يحدد الشروط لضمان: الدقة و تسهيل الحصول والحماية في تبادل المعلومات الجغرافية.

و هي توصيات انبثقت عن الندوة العلمية التي نظمها المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد (INCT)، في شهر أكتوبر 2012 حول التجهيزات الأساسية للمعلومات الجغرافية. و بالمناسبة فنحن نذكر بها و نتمنى من جميع الأطراف الفعالة تنفيذها و تجسيدها.

2/ في الجزائر يوجد مجلس وطني للمعلومات الجغرافية (CNIG) و هو إطار قانوني هام جدا، يمكن من خلاله تأطير الممارسة الصحيحة و تقنين حدود الدقة في تقديم المعلومات الجغرافية بكل أنواعها و محاربة الاستعمالات الخاطئة .

3/ تدعيم مركز التقنيات الفضائية بأرزيو (CTS) من حيث:

- نوعية التكوين، بتكثيف البرنامج البيداغوجي تماشيا مع مهنة المهندس الخبير العقاري ، مما يضمن الممارسة الصحيحة للمهنة.

- من حيث الإمكانيات، من اجل استيعاب عدد أكبر من الطلبة، يلبي الحاجيات الوطنية لأن العبرة في النوعية و إذا كانت مرفقة بالكمية فهو الأفضل.

4/ دون أن ننسى الدور الذي يمكن أن يلعبه المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري.

VII / آثار الممارسة الصحيحة للمهنة

لو يتم الالتزام بالقواعد السليمة في ممارسة المهنة حسب ما هو متعارف عليه في أغلب الدول فان النتائج الإيجابية ستكون كثيرة نذكر منها:

- **المساهمة في الاستقرار الاجتماعي:** من أهم الضمانات في حماية الأملاك العقارية، التحديد مع وضع المعالم و هي مهمة تحتاج إلى التفاتة من أصحاب القرار.
لأن التحديد الدقيق للأملاك العقارية يضمن استقرارها و ينتج عنه تثبيت الحدود و معرفة الحقوق، و بالتالي تقلص النزاعات.

- **المساهمة في اقتصاد الدولة:** إن الإعداد السليم للمسح الطبوغرافي يؤدي إلى إعداد دراسات و تصاميم سليمة، مما يسمح بتحضير دقيق لتكلفة المشاريع و بالتالي عدم اللجوء إلى إعادة التقييم التي أصبحت عبأ كبير على خزينة الدولة.

كما أن متابعة انجاز المشاريع مع احترام حدود المسؤوليات المهنية ينتج عنه صرامة أكبر في احترام الشروط المتعلقة بالكميات و ضمان النوعية.

- **المساهمة في التوظيف: (مشكل العصر)** إن احترام مجالات التخصص يسمح للمهندس الخبير العقاري بالاستثمار و فتح آفاق التوظيف و بالتالي، المساهمة بشكل فعال في توفير مناصب شغل مهمة.

سيدهم السبتي
رئيس المجلس الوطني للهيئة