

تجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين بين النظرية وضرورة التطبيق

طالبة الدكتوراه : فروخ سميرة

أستاذة مساعدة قسم "ب"
كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة يحي فارس بالمدينة –

الجزائر

ملخص:

تمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بشكل فردي عن طريق أشخاص طبيعية تتخذ من الطبوغرافيا نشاطا رسميا لها، كما تمارس في شكل شركة مدنية ، و هما نمطان تقليديان لم يعودا يشكلان الأطر القانونية المناسبة و الكافية للتصدي للتحديات التي تواجه مهنة المهندس الخبير العقاري و التي يفرضها محيط المهنة لاسيما مع تطور النظام القانوني لهذه المهنة الذي تشهده العديد من الدول على غرار باقي المهن الحرة.

فالتشريعات المقارنة بما فيها التشريع الفرنسي تولى أهمية قصوى للمهن الحرة ، و ليس هناك بد في الاقتداء بتجاربهم الناجحة في هذا المجال، حيث يعتبر الإطار القانوني المتمثل في الشركات التجارية للمهن الحرة بصفة عامة و مهنة المهندس الخبير العقاري بصفة خاصة وسيلة قانونية هامة لتنمية هذه المهنة دون الاستغناء على الأقل مبدئيا عن الممارسة الفردية و الممارسة في شكل شركة مدنية لهذه المهن.

الكلمات المفتاحية: المهندس الخبير العقاري ، المهن الحرة، الشركة التجارية للمهن الحرة , الشركة المدنية ، الممارسة الفردية للمهنة.

Summary:

The profession of the real estate expert engineer is practiced individually by persons who take topography as an official activity, as practiced also in the form of a civil society ,these are the traditional models that make no longer a form of appropriate legal frameworks to have a challenges facing the real estate engineer ;especially with the development of the legal system of this profession, this is witnessed by many countries like the rest of the free professions.

For the comparative legislations, such the French, gives a great importance to the free professions, and there is no need to follow their successful experiences in this field, where the legal framework of commercial companies for free professions in general and the profession of the real estate engineer in particular is an important legal tool to develop this profession without dispensing with the principle of individual practice in the form of a civil company for these professions.

Key Word : the real estate expert engineer ; the free professions, commercial companies for free professions , civil society, individual practice for professions.

مقدمة:

إن أهم ما يتميز به المهندس الخبير العقاري هو فهم العلوم الجيوديزية* والتمكن من التقنيات الطبوغرافية* ومعرفة التموّج عن طريق الأقمار الصناعية إضافة إلى تقنيات أخرى حديثة وقديمة، هذه المعارف تجعله ليس فقط في أفضل موضع من أجل توفير المعلومة الجغرافية بالشكل الصحيح لكل المستعملين، ولكن من حقه المطالبة بالأولوية عن طريق هيئة المهندسين الخبراء العقاريين - ذات الطابع النقابي - في المجالات التالية:

- الرفع الطبوغرافي بكل الوسائل الكلاسيكية والحديثة بجميع أنواع الأجهزة الأرضية، الجوية والفضائية.

- المساهمة بإعداد الخرائط بكل أنواعها وتعيينها والمشاركة في العمليات الضرورية لإعدادها.
- متابعة انجاز المشاريع لا سيما في مجال الترقية العقارية ، فأغلب المشاريع مروراً بأغلب التخصيصات السكنية الفردية والجماعية لم تحترم فيها الأوعية العقارية المخصصة لها عدم الالتزام في إعداد الدراسات بعملية الربط بالنظام الجيوديزي¹، حيث تسند غالباً الدراسات التقنية في تلك المشاريع إلى مكاتب دراسات تقنية وطنية وأجنبية حاصلة على سجل تجاري فقط دون الاعتماد من هيئة المهندسين الخبراء العقاريين² مما يبعد هذه المهنة عن اختصاصها الأصلي.

يمكن تكييف هذه المجالات كتحديات تواجه المهنة على غرار مساهمة المهندسين الخبراء العقاريين في عملية المسح العام للأراضي وعلى غرار ما سنستشره في المرحلة المستقبلية.

فبالنسبة لإسهام المهندسين الخبراء العقاريين في إعطاء دفع لعملية المسح العام للأراضي، فقد كان من بين الأسباب التي دفعت بالمشروع إلى تبني تنظيم ودور جديد لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر 95- 08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري³ هي تنشيط وتفعيل عملية المسح العام للأراضي فأعطيت له مهام ذات صلة بأعمال المسح تمثلت في وضع

*- يقصد بالجيوديزية أو الجيوديسية علم تقسيم الأرض، حيث تتكون كلمة جيوديزيا من كلمتين يونانيتين (GEO) معناها (الأرض) و (desy) معناها (تقسيم)، وعرفت باللغة العربية ب(الجدس) وهي كلمة معربة أوردتها المجمع العلمي العراقي في معجم مصطلحات علم المياه سنة 1973، تعتبر الجيوديزيا من فروع الرياضيات التطبيقية وتعنى بدراسة حجم الأرض وشكلها وقياس أجزاء باطنها وسطحها، وهي على أربعة فروع، جيوديزيا هندسية، طبيعية، فلكية، ساتلية، وهذه الأخيرة لم تعرف إلا بعد إطلاق أول قمر صناعي سنة 1957. راجع في ذلك الموقع الإلكتروني <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

*- كلمة طبوغرافيا مصطلح يوناني مركب ويُعنى به الرسم أو التمثيل البياني للتضاريس. وتهتم الهندسة الطبوغرافية، الهندسة المساحية أو هندسة المساحة والخرائط بدراسة شكل وأبعاد الأرض والتفاصيل الطبيعية و الاصطناعية الموجودة على منطقة ما وتمثيلها على مخططات طبوغرافية يستفاد منها في جل مشاريع التخطيط والاستصلاح والبناء والأشغال واستعمالات الأرض في مختلف الاختصاصات، وهي من العلوم الهندسية الهامة جداً إذ يتعدى تنفيذ أي عمل هندسي من دون التخطيط المساحي فهي ملازمة لكل الاختصاصات الهندسية وتهتم أيضاً بتقسيم الأراضي وتثبيت حدود الملكيات وتوقيع مختلف أجزاء المنشآت والمشاريع الهندسية وعناصرها الأساسية ومراقبة التحركات والتشوّهات المحتملة لهذه العناصر. راجع في ذلك الموقع الإلكتروني www.usstr.org

1- سيدهم السبتى، المهام القانونية والإمكانات التقنية للمهندس الخبير العقاري، ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية، تحت شعار المهندس الخبير العقاري، الجزائر، 2013، ص 06- 08.

2- مجلة جـوري كونسيلت نـيوز، مهنة المهندس الخبير العقاري بين واقع الإدارة والقضاء، العدد الثاني، الجزائر، سبتمبر 2011، ص 16.

3- الأمر 95- 08 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20، لسنة 1995.

المخططات الطبوغرافية والتصميمات الملحقة بالعقود الرسمية المعاينة للملكية العقارية، و وضع معالم الحدود بناء على طلب الأطراف أو عند تعيين الخبير من طرف القضاء.¹

كما تم إشراك المهندسين الخبراء العقاريين في عملية المسح العام للأراضي من خلال السماح للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأن تعهد لهم في إطار عقود التعامل الثانوي بتنفيذ العمليات الضرورية لإعداد المسح العام للأراضي وهو ما نصت عليه المادة 01 من قرار وزارة المالية المؤرخ في 13 مارس 1999 المتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد المسح العام للأراضي لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.²

هذا وباستشراف المرحلة المستقبلية يمكن أن تواجه هذه المهنة تحديات أخرى تضاف إلى التحديات السابقة، حيث يتعلق الأمر بإمكانية انضمام الجزائر بالعضوية الكاملة لمنظمة التجارة العالمية وما يقتضيه من ضرورة التصديق على الاتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) والتي جاءت كملحق لاتفاقية منظمة التجارة العالمية حيث تم التوقيع عليها بمدينة مراكش المغربية في أبريل 1994، وكانت قبلها قد أدرجت في ضمن جدول أعمال جولة أوروغواي التاسعة لاتفاقيات (الجات)(GAT) عام 1986، باقتراح من الولايات المتحدة الأمريكية، و لم يكن فرض مشروع اتفاقية (GATS) من طرف الولايات المتحدة الأمريكية بسهولة ويسر، لكن الأمر شهد تجاذبا حادا بين الدول الرأسمالية المتقدمة خلف الو. الم. الأمريكية وبين الدول النامية التي كانت مدركة لعدم قدرتها على منافسة خدمات الدول الأولى لعدم بلوغها ذات المستويات التقنية والعالمية.³

إن التحديات المشار إليها في الفقرة أعلاه ناجمة عما تفرضه الإتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) من شروط على الدول الأعضاء تؤثر في الخدمات بصفة عامة بما في ذلك خدمات المهن الحرة.

حيث أوجدت الإتفاقية من خلال مادتها الأولى الفقرة الثانية، أربع آليات لتوريد الخدمات من بينها آليتين تستوعبان توريد خدمات المهن الحرة وهتين الآليتين هما:

- توريد الخدمة من خلال التواجد التجاري لمورد الخدمة من عضو ما في أراضي عضو آخر.
 - توريد الخدمة من خلال وجود أشخاص طبيعيين من موردي الخدمة في أراضي أي عضو آخر.⁴
- ليست مهنة المهندس الخبير العقاري في منأى عن التأثر بهذين البندين في حال التصديق على تلك الاتفاقية حيث يثير البند الأول أعلاه خطر مزاحمة المؤسسات المهنية الأجنبية لمثيلاتها الوطنية. أما البند الثاني والمتعلق بتقديم خدمات المهن الحرة من خلال انتقال أشخاص طبيعيين من أراضي دولة عضو إلى أراضي دولة عضو أخرى والذي يعد الشكل الأكثر ملائمة لتوريد عدد كبير من الخدمات مثل الخدمات الاستشارية وخدمات الخبرة هو أيضا ليس بالتحدي الهين إذا نظرنا من زاوية المنافسة، ولا بالتحدي الجديد كونه قد تم تقنين مثل هذا البند عند إجازة المشرع الجزائري في المادة 04 من الأمر

¹- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 88.

²- قرار وزارة المالية، المؤرخ في 13 / 02 / 1999، المتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة الرسمية، عدد 31 لسنة 1999.

³ - هاني دويدار، أثر الإتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) في المهن الحرة، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2001، ص 07-08.

⁴ - المرجع نفسه، ص 31.

95- 108¹ للأجانب الأشخاص الطبيعيين بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري في الجزائر مع إخضاعها لترخيص رئيس المجلس الأعلى لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين وربط صلاحية الرخصة بمدة سنة قابلة للتجديد، وهو تحدي سيزداد خطورة في حال التصديق على اتفاقية (GATS)، حيث تقضي هذه الاتفاقية بعدم جواز التحفظ على أي حكم من أحكامها دون موافقة الأطراف الأخرى في الاتفاقية، وذلك على عكس اتفاقية الجات (GATS) 1947 التي كانت عضويتها تتيح الموافقة على البعض دون الكل.²

بعد عرضنا للتحديات التي تواجه مهنة المهندس الخبير العقاري بات من الضروري معرفة الطرق أو الأنماط التي تمارس من خلالها هذه المهنة حيث تنص المادة 1/2 من الأمر رقم 95- 08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري³ على مايلي: « يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية وباسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بالعقود الرسمية... ».

كما تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 96- 95 المؤرخ في 1996/03/06 الذي يحدد كيفية تنظيم هيكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارستها⁴ تنص على ما يلي: « يمكن أن يؤسس مهندسان خبيران عقاريان أو أكثر مسجلين قانونا في قائمة الهيئة فيما بينهم مكتب مهندسين خبراء عقاريين يكتسي شكل شركة مدنية».

من خلال هذين النصين نستشف أن هذه المهنة إما أن تمارس في شكل فردي عن طريق شخص طبيعي أو في شكل شركة مدنية، وعليه تأكد لدينا ضرورة المقاربة بين موضوعين وهما طرق ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري والتحديات التي تواجه هذه المهنة، وهو ما يقودنا ل طرح الإشكالية التالية:

هل ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري في شكل فردي أو في شكل شركة مدنية أنماط قانونية كفيلة بمواجهة التحديات التي يفرضها محيط المهنة على المدنيين الحالي والمستقبلي؟ للإجابة على هذه الإشكالية نتبع خطة مكونة من مبحثين هما كالآتي:

المبحث الأول: ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري بشكل فردي أو عن طريق شركة مدنية: أنماط تقليدية عاجزة على مواجهة تحديات المهنة.

حيث يتكون هذا المبحث من مطلبين يتعلق الأول بالممارسة الفردية لمهنة المهندس الخبير العقاري باعتبارها النمط الأقدم والأكثر شيوعا في الجزائر، أما المطلب الثاني فيتعلق بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري في شكل شركة مدنية باعتبار هذه الأخيرة إطار قانوني كلاسيكي لممارسة هذه المهنة.

المبحث الثاني: تجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين: ضرورة يقابلها واجب مراعاة الطابع المهني للشركة.

¹ - الأمر رقم 95- 08، مرجع سابق.

² - مراد عبد الفتاح، شرح النصوص العربية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية، دار الكتب والوثائق المصرية، مصر، 1997، ص 544- 545.

³ - الأمر رقم 95- 08، مرجع سابق.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 96- 95 المؤرخ في 1996/03/06، المحدد لكيفية تنظيم هيكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارستها، الجريدة الرسمية، عدد 17، السنة 1996

حيث يتكون هذا المبحث هو الآخر من مطلبين يتعلق الأول بتجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين كإطار قانوني أنسب لمواجهة تحديات المهنة، أما المطلب الثاني فيتعلق بضرورة تكييف أحكام الشركة التجارية ومقتضيات الطابع المهني لمهنة المهندس الخبير العقاري.

أما بخصوص المناهج المتبعة في هذا المقال فقد اعتمدت على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع، كما وظفت المنهج المقارن في إطار إثراء فكرة تجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين باعتبارها لا تزال فكرة نظرية في الجزائر .

من ناحية أخرى يعتبر هذا الموضوع ذو أهمية قصوى حيث يسלט الضوء على جزئية دقيقة تتعلق بنمط جديد لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، وتندرج هذه الجزئية ضمن موضوع هو الآخر دقيق، تقني وقانوني في نفس الوقت وهو مهنة المهندس الخبير العقاري، ولذلك فمعالجة هذه الجزئية تعتبر خطوة هامة تحتاج إلى خطوات باحثين آخرين خصوصا وأن المواضيع المرتبطة بهذه المهنة لم تحظى بالدراسات القانونية الكافية على الرغم من الأهمية العملية لها لاسيما أمام القضاء وأشخاص القانون الخاص وحتى أشخاص القانون العام.

وفيما يخص الهدف من هذا المقال فيتمثل في التّظّير لإطار قانوني جديد لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري يتمثل في الشركة التجارية للمهندسين الخبراء العقاريين يمكن أن تدعم به الأطر القانونية القائمة حاليا في الجزائر لممارسة ذات المهنة والمتمثلة في الممارسة الفردية عن طريق شخص طبيعي، والممارسة في شكل شركة مدنية.

المبحث الأول: ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري في شكل فردي أو عن طريق شركة مدنية: أنماط تقليدية عاجزة عن مواجهة تحديات المهنة.

شهدت مهنة المهندس الخبير العقاري فراغا قانونيا كبيرا أدى إلى ممارسات غير صحيحة لها، فلم تكن هناك شروط تضبط ممارستها وتحدد طرق تلك الممارسة إلى غاية سنة 1995¹ تاريخ صدور الأمر رقم 95- 08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، والمرسوم التنفيذي 56- 95 المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارستها، حيث أوجد المشرع طريقتين لممارسة هذه المهنة كما سبق وأن أشرنا، تتمثل في النمط الفردي عن طريق شخص طبيعي، والممارسة في شكل شركة مدنية.

المطلب الأول: الممارسة الفردية لمهنة المهندس الخبير العقاري: الطريقة الأقدم والأكثر شيوعا في الجزائر.

استغل الفراغ الذي شهدته مهنة المهندس الخبير العقاري في ممارستها من طرف العديد من الأشخاص الطبيعية أصحاب مهن حرة مختلفة لا سيما المهندسين المعماريين والمهندسين في الاسمنت

¹ - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 122.

المسلح ورجال القانون وحتى المحاسبين،¹ وعليه عند صدور الأمر رقم 95-08 أعلاه وفي مادته 02 لم يشير إلى الممارسة في شكل شركة بل ساير الوضع السائد أي الممارسة الفردية وحددها بضوابط فقط، من بينها أن تكون الهندسة الطبوغرافية هي الصفة الرئيسية لنشاط الخبير، وذلك بهدف إبعاد أي أشكال التطفل على المهنة فكان هذا النمط هو الأكثر شيوعاً في الجزائر.

غير أن ممارسة المهن الحرة بشكل فردي هو شكل تقليدي لممارسة هذه المهن بالمقارنة مع الشكل المؤسسي لتقديم ذات الخدمات والذي يعتمد على الإطار التنظيمي لإنتاج الخدمة بقر ما يعتمد على كفاءة المهنيين داخل المؤسسة، بل إن الشكل المؤسسي لخدمات المهن الحرة كاد أن يصبح الأصل في إنتاج هذه الخدمات في الدول الرأسمالية المتقدمة، مما أدى إلى أطراد تأسيس المشروعات المهنية على أسس رأسمالية سمحت بتقليل تكلفة إنتاج الخدمة وبالتالي تقديمها إلى المستهلك بأثمان تقل عن تلك التي يطلبها المهني الفردي.²

المطلب الثاني: الشركة المدنية للمهندسين الخبراء العقاريين: إطار قانوني كلاسيكي لممارسة المهنة بشكل جماعي.

باستقراء نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 69-95 المشار إليه أعلاه نستنتج أن المشرع جعل ممارسة مهنة المهندس العقاري في شكل شركة مدنية استثناءً على الممارسة الفردية حيث نص على إمكانية تأسيس مهندسان خبيران عقاريان أو أكثر مسجلين في قائمة الهيئة فيما بينهم مكتب مهندسين خبراء عقاريين يكتسي شكل شركة مدنية.³

إن اتخاذ الشركة المدنية كإطار لمباشرة نشاط معين يثير حتماً التفرقة الشهيرة بين الأعمال المدنية والأعمال التجارية.⁴ فالنشاط المهني هو بطبيعته نشاط مدني وهذا ما يميزه عن الأنشطة التجارية أو الصناعية وعليه فالأصل – وهو ما اتخذته المشرع الجزائري في المادة 39 من المرسوم أعلاه- أن تخضع المهن الحرة لقواعد القانون المدني باعتبارها أعمالاً مدنية طالما كان أصحابها يمارسونها في إطارها الطبيعي المتعارف عليه، ويرجع ذلك إلى أن ما يقدمه هؤلاء من أعمال للجمهور غير مسبوق بشراء بل هو نتاج مجهودهم الذهني وما لديهم من علم وخبرة، على أن النشاط التجاري لأصحاب المهن الحرة غير مستبعد تماماً مع بقاء الطابع المدني لأعمال المهن الحرة قائماً ولو اقترنت مزاولتها بأعمال أخرى ذات صبغة تجارية، شريطة ألا يكون نطاق هذه الأعمال التجارية من الاتساع بحيث تغلب على النشاط الرئيسي لصاحب المهنة الحرة.

وأكثر من ذلك فقد كان للتمييز بين النشاط التجاري والنشاط المدني أهمية قصوى فيما يتعلق بخضوع الأول دون الثاني لأحكام الإفلاس.⁵

1 - المرجع نفسه، ص 122.

2 - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 33.

3 - المادة 39 من المرسوم 96-95، مرجع سابق.

4 - مراد منير فهم، نحو قانون واحد للشركات، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1991، ص 02.

5 - محمد السيد الفقي، تحرير خدمات المهن الحرة ومبادرة الجمع بين الكفاءة المهنية والتمويل، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 10.

رغم ما سبق ذكره إلا أن طبيعة العمل موضوع الشركة كمعيار لتحديد نوعها قد تضاءلت أهميته في ضوء تزايد اللجوء إلى بعض أشكال الشركات التجارية واتخاذها إطارا لمباشرة العديد من الأنشطة المدنية.¹

كما يظهر تراجع هذا المعيار من خلال عدم اقتصار القيد في السجل التجاري على التجار وحدهم بل إن الشركات المدنية أيضا ملزمة بالقيد في السجل التجاري²، بل وأبعد من ذلك فقد لجأت بعض التشريعات إلى تطبيق أحكام الإفلاس على الشركات المدنية بسبب مقومات هذا الأخير كونه يفضي إلى تصفية أموال المدين وهو إجراء حمائي للمتعاملين مع الشركات المدنية³.

ولا تتوقف مظاهر الضعف التي نالت من المعيار الموضوعي للتمييز بين الشركات المدنية والشركات التجارية عند هذا الحد، فمع اتساع نطاق التجارية « LA commercialité » فإن الأعمال التجارية قد استغرقت العديد من الأنشطة التي تنسم في الأصل بالمدنية⁴.

بناء على ما سبق لجأت العديد من التشريعات بما في ذلك التشريع الفرنسي إلى إقرار المعيار الشكلي بموجب القانون 1966 المتضمن القانون التجاري الفرنسي الجديد، حيث تكتسب الشركة صفة التجارية مهما كان غرضها متى اتخذت شكل شركة التضامن أو التوصية البسيطة أو المساهمة أو التوصية بالأسهم أو ذات المسؤولية المحدودة، وقصر المشرع الفرنسي الممارسة الحرة تحت أحد أشكال الشركات التجارية على بعض المهن فقط بما في ذلك مهنة المهندس الخبير العقاري Le Géometre Expert نظرا لما تحتاجه تلك المهن من كفاءة مهنية وتمويل⁵.

المبحث الثاني: تجارية شركة المهندسين الخبراء لعقاريين: ضرورة يقابلها واجب مراعاة الطابع المهني للشركة.

نعالج هذا المبحث من خلال مطلبين يتعلق الأول بمدى ملائمة الإطار القانوني الحالي للشركة المهندسين الخبراء العقاريين كشركة مدنية، نبرز من خلاله أهمية الأخذ بتجارية هذه الشركات، أو على الأقل تدعيم النظام القانوني القائم أي الممارسة الفردية والممارسة في شكل شركة مدنية بنظام قانوني جديد وهو الممارسة في شكل شركة تجارية نظرا لما تفرضه التحديات التي تواجه هذه المهنة من حشد كافة الإمكانيات بما فيها إتاحة أطر قانونية متعددة للممارسة، وفي المطلب الثاني نعرض تكييف أحكام الشركة التجارية مع الطابع المهني.

المطلب الأول: تجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين: الإطار القانوني الأنسب لمواجهة تحديات المهنة.

نظرا لأن مجال الشركات التجارية أصبح يستوعب الكثير من الصور الاقتصادية التي تسعى لتحقيق هدف مشترك بين مجموعة من الأشخاص، فإن الشركة المدنية أصبح مجالها ضيقا على الأقل فيما يتعلق بالجانب العملي، حيث لا تكاد تذكر الشركات المدنية أمام العدد الهائل للشركات التجارية، كما زاد من

1 - المرجع نفسه، ص 12.

2 - المرجع نفسه، ص 14.

3 - مصطفى طه، الأوراق التجارية والإفلاس، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص 312.

4 - محمد سيد الفقي، مرجع سابق، ص 16.

5 - محمد سيد الفقي، مرجع سابق، ص 17-18.

تتميش الشركات المدنية إقبال الأشخاص على ممارسة نشاط مدني تحت تسمية شركة تجارية¹، وذلك لأسباب عدة كأن يكون السبب هو تكوين رأس مال كبير، فيجعلونها متخذة لشكل شركة مساهمة².

وليست شركات المهن الحرة في منأى عن هذا التوجه، فالأمر يتعلق بثورة حقيقية في مجال المهن الحرة من شأنها حتما تيسير نمو عدد كبير من هذه المهن التي ظلت لفترة طويلة حبيسة إطار قانوني لم يعد يلاءمها، فبفضل الشركات التجارية للمهن الحرة يصبح متاحا للمهني اللجوء إلى رأس المال الخارجي في الحدود المقررة قانونا.

كما قد تتكون شركة تجارية بين عدد من المهنيين الذين ينتمون لقطاع واحد دون تخصص واحد، عكس الشركة المدنية للمهندسين الخبراء العقاريين أين نص المشرع في المادة 39 من المرسوم أعلاه أنها تتكون من مهندسان خبيران عقاريان أو أكثر³، حيث تتيح هذه الميزة لهذه المهنة تفادي مزاحمة مكاتب الدراسات التقنية التي تتعدد فيها التخصصات.

إن ممارسة المهن الحرة في شكل شركة تجارية يشكل وجه هام للاستثمار في تلك المهن كما يدعمها في مواجهة المنافسة الخارجية، أيضا فإن ممارسة المهن الحرة في شكل شركة تجارية يؤدي إلى إمكانية إنشاء علامة تجارية وبالتالي تمييز المعرفة الفنية⁴.

المطلب الثاني: ضرورة تكييف أحكام الشركة التجارية ومقتضيات الطابع المهني لمهنة المهندس الخبير العقاري.

مع تعارض بعض أحكام الشركات التجارية وطبيعة النشاط المهني الحر واستقلال ممارسيه تكون الحاجة ملحة إلى تنظيم خاص لشركات المهن الحرة التي تتخذ شكلا تجاريا تتم الموازنة به بين متطلبات رأس المال وخصائص العمل المهني، وهذه الموازنة تقتضي مخالفة القواعد العامة للشركات التجارية في أكثر من موضع، وهذا ما ذهبت إليه التجربة الفرنسية في قانون الشركات المهنية التجارية رقم 1258.90 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991⁵، فمن أهم مواضع المخالفة الواردة في هذا القانون والتي يمكن أن يعتمدها المشرع الجزائري إذا رغب في إيجاد بناء قانوني جديد لمهنة الخبير المهندس العقاري ما يلي:

الفرع الأول: رأسمال شركات المهن الحرة التجارية.

إن التمويل يشكل عصب النظام القانوني لشركات المهن الحرة التجارية فإلى جانب المزاوولون لنشاط المهن الحرة بأنفسهم داخل الشركة أجاز المشرع الفرنسي امتلاك حصة من رأس مال الشركة من طرف أية أشخاص طبيعية أو معنوية ولو لم تكن تمارس النشاط الحر داخل الشركة المعنية، بل وأجاز

¹ - سرايش زكرياء، الوجيز في العقـــود الخاصة، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 64.

² - المرجع نفسه، ص 68.

³ - المرسوم رقم 96-95، مرجع سابق.

⁴ - محمد السيد الفقي، مرجع سابق، ص 29.

⁵ - محمد سيد الفقي، المرجع نفسه، ص 31.

فتح باب امتلاك رأس المال للغير من خارج المعسكر المهني في مهن معينة دون مهن أخرى منها مهنة المساحة أو مهنة المهندس الخبير العقاري Le Géomètre expert طبقا للمرسوم رقم 92-619 الخاص بخبراء المساحة¹.

استغلت التجربة الفرنسية في الشركات المهنية التجارية مبدأ أغلبية رأس المال الذي يميز قانون الشركات في مجمله، وذلك دائما في إطار الموازنة بين متطلبات رأس المال واحترام الطابع الشخصي المميز للمهن الحرة، حيث أوجب المشرع الفرنسي أن يحوز أولئك الذين يزاولون بأنفسهم النشاط المهني داخل الشركة أكثر من نصف رأس المال وحقوق التصويت فيها، ويعرف هذا الشرط بمبدأ السلامة Le ptimcipe de sécurité الذي يراد به سيطرة أصحاب المهنة الحرة العاملين في الشركة على قراراتها ورقابة أعمالها، أما بالنسبة لأقلية رأس المال وحقوق التصويت فيمكن أن يحوزها أي من الشركاء الأشخاص الطبيعية والاعتبارية ولو لم تكن تمارس النشاط الحر داخل الشركة المعنية².

الفرع الثاني: محل شركات المهن الحرة التجارية

فيما يخص محل الشركة المهنية التجارية فإن إنشائها يقتصر على مباشرة نوعية معينة من الأنشطة دون غيرها، وبالتالي فهي غير قابلة لتقديم ثوب قانوني لأي نشاط آخر خلاف الذي حدده القانون وهذا تصديا لإمكانية انتقال الصفة كون المهن الحرة بما في ذلك مهنة المهندس الخبير العقاري قوامها الاعتبار الشخصي، وفي ذلك بلا شك خروج عن القواعد العامة أين يمكن أن تكون الشركة التجارية كإطار لممارسة أي نشاط طالما كان معنيا ومشروعا³.

الفرع الثالث: الاختصاص القضائي والإثبات في منازعات شركات المهن الحرة التجارية

يتم منح الاختصاص بنظر الدعاوى التي تكون إحدى هذه الشركات طرف فيها للمحاكم المدنية رغم اتخاذ الشركة شكلا تجاريا، ويجوز للشركاء أن يتفقوا في نظام الشركة على اللجوء إلى التحكيم فيما يتعلق بالمنازعة الناشئة بينهم بسبب الشركة⁴، ومرد ذلك في رأينا أن القضاء المدني هو صاحب الاختصاص الأصيل كون المهن الحرة تقوم على النتائج الذهني والاعتبار الشخصي فهي أعمال مدنية غير مسبوقه بشراء.

أما فيما يخص طرق الإثبات فالمشرع الفرنسي أخضع المنازعات التي تكون إحدى الشركات التجارية للمهن الحرة طرفا فيها إلى مبدأ الإثبات الحر، وقد تجبر هذه الشركات على تقديم دفاترها التجارية أما القضاء⁵.

الفرع الرابع: مسؤولية الشركاء في شركات المهن الحرة التجارية.

1 - محمد السيد الفقي، مرجع سابق، ص 50-59.

2 - المرجع نفسه، ص 50.

3 -kertim Peglow. *Le contrat de société en droit allemand et en droit Français*. L. G. D. J. 2003. France. P 235.

4 -Olivier Caprasse. *Les sociétés et l'arbitrage*. DELTA, LADJ. 2002. France ; P33.

5 - محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 38.

على خلاف الوضع في شركات الأموال والتي الأصل فيها اعتبار الشريك مسؤولاً مسؤولية متضامنة مع الشريك عن الأعمال المهنية التي قام بها.¹

أما الشريك المتضامن في التوصية بالأسهم المهنية فهو مسؤول مسؤولية شخصية وتضامنية عن ديون الشركة، هذا وقد أوجد المشرع الفرنسي نصوصاً خاصة تعنى بأشكال معينة من تلك الشركات أريد بها تدعيم المهن الحرة والحفاظ على أدبياتها في مواجهة رأسمالية الشركات التي تباشرها.²

لقد حذى المشرع الجزائري حذو والمشرع الفرنسي عندما أقر في المادة 41 من المرسوم 96 - 95 المذكور ما يلي:

" يكون شركاء مكتب المهندسين الخبراء العقاريين مسؤولين شخصياً وتضامنية عن أعمال الشركة"³.

فباستقراء نص هذه المادة نلاحظ خروج المشرع الجزائري عن القواعد العامة المقررة في المادة 335 من القانون المدني التي نصت على أن لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.⁴

إن خروج المشرع عن قواعد العامة هنا ليس له ما يبرره، فالمشرع الفرنسي خرج عن قواعد العامة في المسؤولية عن ديون الشركة عندما اعتمد المعيار الشكلي واعتبر بعض شركات المهن الحرة بما فيها شركة المهندسين الخبراء العقاريين شكل من أشكال الشركات التجارية، بينما المشرع الجزائري ينص صراحة على كون شركة المهندسين الخبراء العقاريين شركة مدنية في المادة 39 من المرسوم 96- 95 أعلاه ودون أي استثناء أو إحالة إلى أحكام القانون التجاري لا سيما شركة التضامن، وعليه ينبغي إعادة النظر في نص المادة 41 من المرسوم أعلاه بما يتماشى مع المادة 39 من ذات المرسوم، أو استنباءها ضمن أحكام جديدة يقرّ فيها إمكانية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري في شكل شركة تجارية.

خاتمة:

ختاماً لما سبق ومن خلال معالجتنا لهذا الموضوع الذي أبدينا فيه طرحاً نظرياً على غاية من الأهمية يتعلق بتجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين ويرتبط بتنمية هذه المهنة وجعل ممارستها قادريين على مواجهة كل التحديات الحالية والمستقبلية التي تحيط بالمهنة خلصنا إلى مجموعة من النتائج نوردتها فيما يلي:

- اكتفاء المشرع الجزائري لدى إصداره لأول نص ينظم المهنة و هو الأمر 95-08 المتعلق بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري بتقنين الممارسة الفردية وتحديدها بضوابط وذلك كخطوة أولى تهدف إلى إبعاد كل أشكال التطفل على المهنة.

¹ - Dominique Vidal et Kevin Luciano. **Cours de droit Spécial des sociétés. 1^{ère}** édition . 2015-2016. Gualino. L'extenso édition. 2015. France. P 238.

² - محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 71 وما يليها.

³ - المرسوم 96- 95، مرجع سابق.

⁴ - الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 1975.

- اقرار المشرع لإمكانية ممارسة هذه المهنة في شكل شركة مدنية بموجب المرسوم التنفيذي 95-96 الذي يحدد كفاءات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارستها، معتمدا في ذلك على المعيار الموضوعي الذي مفاده أن طبيعة العمل موضوع الشركة يحدد نوعها كون مهنة المهندس الخبير العقاري نشاط مدني، غير ان هذا المعيار تضاعلت أهميته في ضوء إقرار التشريعات المقارنة لإمكانية ممارسة أنشطة مدنية في إطار بعض أشكال الشركات التجارية .

- ممارسة العديد من الأنشطة المدنية في إطار شركات تجارية يرجع إلى كون هته الأخيرة تتيح للشركاء تكوين رأسمال كبير، وتمكنهم حتى من اللجوء إلى رأس المال الخارجي بضوابط يراعى فيها الطابع المهني واستقلالية الممارسين.

- ممارسة المهن الحرة بما في ذلك مهنة المهندس الخبير العقاري في شكل شركة تجارية تمكن من تجميع كفاءات مهنية تنتمي إلى قطاع واحد دون اشتراط تخصص واحد، مما يمكنها من الاضطلاع بالمشاريع الكبرى، عكس الشركة المدنية التي يشترط فيها تخصص واحد للشركاء، فبالنسبة للشركة المدنية للمهندسين الخبراء العقاريين اشترط المشرع في المادة 39 أعلاه أن تتكون من خبيران مهندسان عقاريان أو أكثر، وهذا يؤدي إلى مزاحمة مكاتب الدراسات التقنية.

- الأخذ بتجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين في إطار متطلبات رأس المال يقابله واجب مراعاة الطابع المهني لأعمالها، ويتأتى ذلك بمخالفة القواعد العامة للشركات التجارية في المواضيع التي تتعارض مع طبيعة النشاط المهني الحر واستقلالية ممارسيه.

بعد عرضنا للنتائج المتوصل إليها من خلال هته الدراسة، ارتأينا إبداء مجموعة من التوصيات العملية نوردنا فيما يلي:

- ضرورة الأخذ بتجارية شركة المهندسين الخبراء العقاريين مع استبقاء نمط الممارسة الفردية والممارسة في شكل شركة مدنية قائما، وهذا يمثل في حد ذاته خطوة هامة في تدعيم هذه المهنة بكافة الوسائل القانونية اللازمة لمواجهة التحديات الملقاة على عاتق الممارسين لها .

- ضرورة الإقتداء بالتجارب المقارنة الناجحة من طرف المشرع الجزائري إذا ما رغب في إيجاد بناء قانوني جديد للمهن الحرة بصفة عامة، ومهنة المهندس الخبير العقاري بصفة خاصة، نظرا لأن النظام القانوني لهذه المهنة قتي ومسبوق بفراغ قانوني كبير.

- ينبغي إعادة النظر في الأمر رقم 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري لا سيما من حيث طرق ممارستها، لكونه جاء في ظروف كانت تقتضي خطوة مبدئية وهي تقنين المهنة لاجتناب الممارسات غير الصحيحة لها من طرف الأشخاص غير المختصين (مهندسين معماريين، محاسبين، رجال القانون... إلخ)، حيث لم يعد هذا الإطار القانوني يلاءم هذه المهنة في ظل التحديات الحالية والمستقبلية التي تحيط بها.

- ينبغي تثمين الكفاءات الوطنية المتخصصة في هذا المجال و الإعتناء بها كما ونوعا، وذلك بإشراك كل القطاعات ذات الصلة (قطاع المالية، قطاع التعليم العالي والبحث العلمي، قطاع العدالة.. إلخ).

- ينبغي إدراج تخصص العلوم الجيوديزية والطبوغرافية ضمن المنظومة الجامعية،، فلا يعقل ألا تخرج الجامعة الجزائرية مهندسين خبراء عقاريين بينما تخرج مهندسين معماريين ومهندسين مدنيين، فعلى المستوى الوطني يتخرج ثلاثة وثلاثون مهندسا خبيرا عقاريا كل ثلاث سنوات، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع سعر خدماتهم ووجود شلل في حل المشاكل العقارية التي يعد المهندسين الخبراء العقاريين فاعلين

رئيسيين في الإسهام في حلها، كما أدى نقص عدد هؤلاء إلى بقاء الطابع الفردي الكلاسيكي لممارسة المهنة هو الأكثر شيوعاً في الجزائر.

قائمة المراجع:

باللغة العربية:

أ_ الكتب:

01. مراد منير فهيم، نحو قانون واحد للشركات، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1991.
02. مراد عبد الفتاح، شرح النصوص العربية لاتفاقيات الجسات ومنظمة التجارة العالمية، دار الكتب والوثائق المصرية، مصر، 1997.
03. هاني دويدار، أثر الإتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) في المهن الحرة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001.
04. مصطفى طه، الأوراق التجارية والإفلاس، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
05. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
06. محمد السيد الفقي، تحرير خدمات المهن الحرة ومبادرة الجمع بين الكفاءة المهنية والتمويل، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
07. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
08. سرايش زكرياء، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2017.

ب_ المجلات:

01. مجلة جوري كونسيلت نيوز، مهنة المهندس الخبير العقاري بين واقع الإدارة والقضاء، العدد الثاني، الجزائر، سبتمبر 2011.

ج_ الملتقيات:

01. سيدهم السبتسي، المهام القانونية والإمكانات التقنية للمهندس الخبير العقاري، ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية، تحت شعار المهندسين الخبير العقاري، الجزائر، 2013.

د_ النصوص القانونية:

الأوامر:

01. الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 1975.
02. الأمر 95- 08 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20، لسنة 1995.

المراسيم:

01. المرسوم التنفيذي رقم 96- 95 المؤرخ في 06/03/1996، المحدد لكيفيات تنظيم هيكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارستها، الجريدة الرسمية، عدد 17، لسنة 1996.

القرارات:

01. قرار وزارة المالية، المؤرخ في 13/02/1999، المتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة الرسمية، عدد 31 لسنة 1999.

هـ- المواقع الإلكترونية:

01. الموقع الإلكتروني / <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

02. الموقع الإلكتروني www.usstr.org

باللغة الفرنسية:

- 1- Olivier Caprasse , Les sociétés et l'arbitrage, DELTA, LADJ, 2002, France .
- 2- Kertim Peglow, Le contrat de société en droit allemand et en droit Français, L. G. D. J, 2003, France.
- 3- Dominique Vidalet Kevin Luciano, Cours de droit Spécial des sociétés, 1^{ere} édition, 2015- 2016, Gualino, L'extenso édition, 2015, France.