

# Module : Expertise Foncière

Professeur : Kabouche Abd elatif

Expertise

Foncière.

1. Théorie de l'expertise.
2. le déroulement de l'expertise.
3. Examen de la jurisprudence sur l'expertise.
4. Visite sur terrain.
5. la délimitation des bords (Bords d'inondation).
6. Technique particulière de limitation (critères hydrauliques).
7. Confection de l'expertise.
8. Rédaction du rapport.
9. Présentation orale et défense de l'expertise.
10. Remise des rapports d'expertise.

Mr: Kabouche

## La Théorie de l'expertise

2019-09-30

- معلومات (AA) - (فتوى) - إجتهااد - عليوش أحمد
- تعريف الخبر - هي إجراء من إجراءات التحقيق يقصد بها الحصول على المعلومات الضرورية عن طريق أهل الاختصاص وذلك للبت في مسائل فنية تكون محل نزاع بين الخصوم ولا يستطيع القاضي الإلتزام بها. من أجل الحكم بيني مع أسس علمية سليمة و دقيقة.
- يتم تعيين الخبراء عن طريق
- طلب الإختيار من قبل المحكمة لأحد الخبراء المعتمدين
- طلب الإختيار من قبل الخصوم مع موافقة المحكمة.

• الحالات التي يمكن فيها رفض تعيين خبير ما

- إذا كان قريباً أو صهراً لأحد الخصوم.
- إذا كان له أو لزوجته فصومة قائمة مع أحد الخصوم
- إذا كان وكيلاً، ولياً، قسماً، وريث لأحد الخصوم
- إذا كان له أو لزوجته صداقة في الخصومة أو الدعوى.
- إذا كان يدل عند أحد الخصوم، أو كان صديقاً لأحدهم.

• تعريف الخبير هو شخص توافرت لديه معرفة علمية وفنية

- لتخصصه في مادة معينة، تستعين به السلطة القضائية لمساعدته في تقدير المسائل الفنية لتقريب المعلومات القاضي في هذه التواهي.
- وعليه يتميز الخبير بخاصيتين - الأولى مهمته فنية لكونها تفرق بين الاستعانته بالخبير بمعلومات عليه وفنية والثانية ذات طابع قضائي.

• الشروط الواجب توافرها في المترشح لمهنة **مدير** : وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 310 / 93 =

1- **التخصص الطبيعي** : - جنسيته الجزائرية .

- له شهادة جامعية أو تأهيل مهني في الإقتصاد .
- أن لا يكون قد تعرض للعقوبات نهائية (وخاصة عقوبات الأكل والشرف)
- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية .
- أن لا يكون قد دفع بقرار قضائي من ممارسة المهنة .
- أن لا يكون حاصل على تأهيل لمدة لا تقل عن 07 سنوات .
- أن تقدم السلطة الوصية أو يسجل في قائمة لديها هذه السلطة .

2- **التخصص القانوني** : - أن تتوفر في المترشح الإمكانية نفس الشروط السابقة كما في التخصص الطبيعي .

- يكون التخصص القانوني له تأهيل لا يقل عن 05 سنوات .
- أن يكون له قدر (رئيسي أو مؤسس) كمتخصص مع تخصصه في دائرة أو تخصصاً بالمجلس القضائي .

3- **تقديم طلب التسجيل** : يقدم طلب التسجيل في قائمة الجراء الأولى (أ) النائب العام لدى المجلس القضائي مرفقاً بجميع الوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات الشخصية والتطبيقية التي يكتسبها المترشح .

4- **إعداد قائمة الجراء مسوياً** : بعد استلام الملفات من طرف منتج يقوم بإجراء تحقيق إداري يشمل الجانب الأخلاقي والسلوكي للمترشح

والتحقق من صحة الأدوار . . . تم يقوم نوع بتحويل الملفات  
إلى رئيس المجلس القضائي الذي سيؤدي الجمعية العامة للقضاة  
العاملين على مستوى المجلس والمحاكم التالفة له ، وذلك من أجل  
إعداد قائمة الرقبات القضائية حسب الاختصاص في أجل شهرين على  
الأقل قبل نهاية السنة القضائية .

- تتم مراجعة هذه القوائم كل سنة من أجل إضافة أو حذف  
أسماء الجراء .

- ترسل هذه القوائم إلى وزير العدل ليوافق عليها .

### \* الأسباب الشطب باسم غير من القائمة ،

• الشطب بسبب الأخطاء المحسنة كـ = الإختيار ، أمد الأخطاء ،  
الزيادة المنسوبة أو المادية قصد تفسير نتائج الجيرة ، استعمال صفة  
الجير في آخره ، استعمال تجاري لتدوين ، رفض الجير القضائي القيام  
بمهمته أو تنفيذها في الأجال المحددة ببدإذاره دون صب شرعي  
مع حضور الجير أمام الجهات القضائية لتوضيح التقرير إذا طلبته  
• الشطب بسبب عقوبات جزائية مغلقة بالسرف كـ = الإقتلاع  
النصب ، السرقة ، الأفعال الأفلاقية كالعدالة وكحول القاصرين أو  
تعريضهم على الفسق . . .

→ الشطب يكون = مباشرة نوع اعتمادات التأديبية ضد الجير القضائي  
بإلاء على شكوى من أحد الأطراف ، لم يحيل الملف التأديبي على رئيس  
المجلس القضائي الذي يصدر العقوبة ( إندار أو توبيخ ) أما الشطب  
فيمدده وزير العدل بإلقاء على تقدير رئيس المجلس القضائي .

عن الأستاذ: قايوش عبد اللطيف.

07-10-2018

تأثير تقييم عقار =

- 1- تكافؤا ← المساحات (البيع، الرهن، المقترض).
- 2- رقم الأعمال ← من مصاحبة الضرائب (حسب نوعية العمل)
- 3- موقع العقار و حالته (درجة الإهلاك) - المركزية.
- 4- L'accessibilité.

→ la déroulement de l'expertise =

14-10-2018

\* مراحل إنجاز خبرة ميدانية =

- 1- التفتيش (مكان الخبرة (عمل النزاع) السابقة التقييم).
- 2- القيام بالأعمال الفنية المحددة في شروط الحكم أو القرار القضائي.
- 3- القيام بتقرير تفصيلي فيه كل الإحداثيات والأغراض والخبرة.  
في حالة طلب موافق =
- طلب ضمني (مهمي و بالدمية).
- طلب الهوية أو الترخيص.
- وثائق الملكية (عقد الملكية).
- 4- تسليم الخبرة لدى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة إلكترونيًا من نواقص بكل الوثائق من الاستعدادات مع الوثائق المتعلقة وهذا في الأجل المحددة قانونًا ويمكن مع السجل لدى كاتب الضبط ويمكن - يُرفقًا بفاتورة تفصيلية عن الأثبات للقاضي (أجر الخبرة).

\* الأعمال قبل التفتيش بها الميزان = هذا نصيب الشكل =

- 1- استخدام التكاليف للقيام بالخبرة من الموافقة المحكمة).
- 2- دراسة الوثائق والتعرف مع الأطراف و تحديد النزاع وكيفية
- 3- إعداد الأطراف برسائل مضمونة الوصول (بالإستعداد الأول) ولدى الاستعداد الثاني، ثم الإستعداد الثالث بعد قضايا تكون الملتقى في مكان معروف (غالبًا أمام المحكمة - 11):

→ La Junta Prudencia ← الفقد القضائي

→ أكثر من 30 سنت (سنة العقار فيها) يتقدم بـ 60% من قيمة  
قيمة أي كل سنت يتقدم بـ 2% (طبقاً للقانون رقم 13)  
→ مجموعة إجراءات في كل الحالات (التي يمكن طلب المساعدة منهم).

2018-10-28

→ visite Sur Terrain =

→ le mot expert =

Le mot « expert » a la même racine qu'expérience. s'il est vrai que l'expérience est une condition nécessaire pour devenir expert, ce n'est pas une condition suffisante et encore moins pour le rester dans un monde où tout change.

→ Expert = en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art de évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

→ بعد التأكد من الوثائق المقدمة والهيئات ثم الاستعدادات.

→ الاستئصال (إ) مكان التراجع رفقت الأطراف المتنازعة.

→ مشروع المرسوم (معلق بها من طرف المجلس للأطراف المتنازعة وهذا

بعد إضاعتهم على حضر حضور كبايراد إقترزي الضيفر. (قراءة شفوية)

→ ريفي، 13 هكتار (تستغل فقط ولا تستثمر) { الحد الأدنى للتقسمة ويجزئتها الأراضية.

→ حضري: حسب PDS المنطقة.

→ في حالة وجود صعوبة القيام بالأعمال القضائية بسبب منح أحد الأثراف

طالب للقضير القوة العمومية (الدرك، الشرطة).

→ التعرف على القصة (أنظم بدياً) ← cadastre + les repères.

← صفات الخير = الموضوعية، الإنسانية، الإقناع، التمكن من الخبرات  
قانونية التصرفات و التفاعلات .

← حالات طلب القوة الموضوعية = (تصير).

- 1- التبع من أمد الأضرار أو أخذ الأضرار الغريباء .
- 2- وقوع نسيان الأضرار أثناء القيام بالمعاشية القوية .
- 3- حالة تهديد أو وعيد (نوع التهديد، القتل، ...)
- 4- غياب الأمن أثناء تأديته (المهام).

← بعد الإلتحاق بالمل (الميدان) مثل = : —

← كيف يُعَدُّ كُودِ المناطق القادية للدر بناماء ؟  
↓

## La délimitation des bandes de protection

11. 11. 2018

### Riveraines et des zones d'inondation.

- ← التام العام يمكن له التصور في القضايا عنها رضى لاطلس الذي لا يمكنه التصور .
- ← كل حكم أو قرار قضائي (محكمة، مجلس قضائي، مجلس الدولة، المحكمة الدستورية)
- ← مرفق بالصيغة التنفيذية (محكمة، مجلس قضائي، مجلس الدولة، بها يصح الخير ملزم بتنفيذ الحكم أو القرار) يصح هي قانوناً .
- ← La Grosse → الصيغة التنفيذية .

18. 11. 2018 (غاندا)

- ← أن تحديد مناطق الحماية للتصوير المفادية للمناطق التي يمكن أن تضر بالمياه والتي نسيها مناطق معرضة للفيضان والمناطق الفرانبة المعرضة للخطر مثل: ضفاف الوديان، الشهب، الإندارات .

← مثل = الكالسيوم ، لوالصوف ، لودرزوق ، كذلك المناطق القريبة من الساحل  
المناطق السكنية في أقدم الجبال مثل ، قلعة ، كجايت ، يجعل  
تسرع الحار الصيفي كما ريت هذه الظاهرة هو التوجيه للحد من الخطر فقط  
أو من طرفا فتح البناء بتفسير السرعة العامة للمرابطة ومعابطة  
المقالين ،

← كل هذه المناطق هي مناطق يمكن أن تكثر بالمياه مباشرة حسب الأحوال  
الجوية ومنه انزلاقات خطيرة ، ارتفاع منسوب المياه بشكل كبير أو  
تؤدي إلى مثل أن ترية مزوجة بالحجارة تؤدي إلى زوال المناطق وتعرض بالمياه  
ولهذه الأسباب لابد من تدبير الآيب أن تكون مهمة والتي سلف ذكرها لابد من  
وضع حدود عدم التغير حيث تكون بعيدة عنها بدرجة كيلومترات (20 كلم)  
وبذلك مناطق سياحية أو حدائق عامة للترفيه والسليمة . ولهذا  
يجب مع الكثير المساح أو صخور التي أن يكون مع استعداد لتهدد مناطق  
البناء من عدمه ، وقد يلجأ للتعامل مع مكتب دراسات متلاد الت

- التخصصات = دراسات جيوفيزيائية
- • • • •
- • • • •
- • • • •
- • • • •
- • • • •
- • • • •

• دراسات المناخ

← لأن نتائج الأخطاء في تحديد المناطق المحفورة بالمياه تؤدي إلى هلاك

عدد كبير من السكان ومن الموانئ

← خيرة تدفع ضد البلدية مثلا تكون على مستوى المجلس التصانفي في  
العرفات الإدارية



2018.12.02, Techniques particulières de délimitation de  
la ligne des hautes eaux en vertu de la Politique  
(Centres hydrauliques)

→ تحديد شروط ، المعايير و أهداف إنجاز السدود لإستغلال المياه  
قسمت توزيعها على :  
- الفلاحة :  
- الصناعة .

- المياه العذبة لإستغلال البشري .

→ كل هذا وفق إستراتيجية (طبيعية وبشرية) .

1- أن تكون هذه السدود بإمكانها توزيع وتخصيب مناطق (ولايات)

بمطورة في نطاق واسع (06 ولايات مثلا) حسب شبكة السدود .

2- لا بد أن تكون هذه السدود تتواجد في مناطق متعاقبة

مقارنته بالأمان المرتفعة بالمطورة .

3- المتاح المناسب أي متاح البدر الأيمن المتوسط حيث يستفيد من

كميات الأمطار الصغيرة ، رغم وجود جفاف هناك أمطار أي عدم

تأثير السدود .

4- إستغلال هذه المياه فاصحة للعواقر الدراية الكبرى ذات

الشعب السكاني المرتفع الذي يتلدى 01 مليون نسمة . وتفيد من

مياه السدود بصفة مستمرة ، هي مياه عذبة معالجة .

→ إستراتيجية توزيع المياه في المناطق الحضرية لا بد أن تخضع إلى

توزيع قانوني مسبق يضمن له لا توسع عمراني أي لا تستطيع أن تقوم

بتهيئة عمرانية أو توسعة إلا بعد إنجاز وتهيئة قنوات المياه مع

القنوات الأخرى .

- يتبع متعاقباتها حفر آبار دائرية إلا أنه صريح خاصة في حالات نادرة.

→ أه تحم قري أدري لا بد أن يكون مع بعد من السدود بمساحات من 500 إلى 1000 هكتار وهذا في حالة قضاة أدبانات المياه من السدادي لا تؤثر على التبعات السائية. كما أن من بين السياسات التي تستعمل من طرف الوزارة الوصية وتبخر السلطات التوضيحية المتصلة في مختلف المديريات المتصلة بالمياه التي تقوم بتتبعها ومراقبة مراقبتها نسويا. وهذا في حالة الضرورة. وفي مقابل ذلك توضع هذه الإدارات فرائب داخل قوائم المياه القصبية التي تكونها أزيمة الدولة وبالنيابة بالوزارة والهيئات للقيام بالمصيانة. - المصيانة ليست للقنوات، البحال الحفر فقط بل لمصيانة السدود كذلك.

→ في الحالت الريفي القلاهي = لا بد لتسهلين المياه (الزراعات) (مستغنية) دفع صريبي نسوي لهذه المياه ولكن هذا المقابل (الماكي فيه دعم دولة للعلامة تحصد وفترة الإنتاج وتوسع).

→ في الحال الرضاعي = لا بد من دفع مقابل مياه غير مدعم للمياه و الزرائب مع المياه المستهلكة نسويا (وإن كان ذلك في) فريضة (الموسمي) التي تعود عوائد لها للبلدية أي للحال الحفرية وترفعه من جميع الجوانب. ويكون دور الجبائية في السياسة المائية دور لها جابي لهذا إسمتار الدولة فيها إجاز متاريخ السدود مع المستوى الوطني صريا في التمايزات كان عدد السدود 12 سد فقط بدون ميانة و أنقل هذا العدد في 2000 (أ) 24 سد ومرتفع أن يتقل بالسد مع المستوى الوطني. مقابل الحار المترب له 34 سد تدفي

سافة التراب المملكة وعم امالياته المالية الضيقة . ولا بد  
من الا بالسير الحسن والترتيب والصيانة .

2018-12-09

## La Confection de l'expertise - تقدير الخمر -

2018-12-16

2018-01-06

في حالة نزاع عقاري بين إدارات أو بين المدينتين والإدارة  
يكون التقاضي في المجلس القضائي في الزفة الإدارية للمجلس .

كيفية الاستفادة من عقد استقادة (إستياز) =

- التقدم بطلب قصد حج ملف لمديرية الفلاحة للولاية .
- ملف دراسة (الإمكانية نصفا المشروع) المستردع من BFT .
- الأренд الممنوع (أرهن دولة تكون مخرقة من المديريه أو تدرج من  
مرد المواطنين الذي كما فائد رهن أرهن دولة غير مشغلة .

### \* أنواع الخمر :

① الخمر الوردية : طاب فيها من طرف صاحب الأرض ويقت  
الهوية من تقديم الوثائق اللازمة ( الملكية، المخططات، الفرضية الشرعية)

② الخمر القانونية : تتخذ من الاداء في الشكل والأعمال . ويكون  
للخير عطاء قضائي على الاستعدادات جديده بالأحكام أو القرارات القضائية

③ الخمر الشكيبية : تأتي لتكملة لخمر سابقه تاخمت .

Redaction du rapport =

تقرير الخيرة :

- الصفحة الرئيسية : - رقم القرار وتاريخ صدور
- تاريخ
- المحكمة
- الضمير : الاسم والعنوان
- تاريخ الإيداع

- الصفحة الموالية : بموجب القرار الصادر بـ
- والذي
- تتم المدعى
- والدعى عليه
- الخصم غاد
- التحقق من الوثائق
- الكردج (أو المبدأ) والأعمال التنفيذية
- الوصف (أو لكل شيء : الأرض ، عقار ، مساح )
- التقييم . (قابلة للايمان بصدق الخبر بصدقها في مجالها).
- التزام التصحية إذا وجدت الكفالة
- بلغتها الخيرة (أو أسطر) . + المرفقات

الحكم أو القرار : الوقائع + الحثيات + المهلة (المطوق المحكم)  
 منا ترفعه أو تقبل إيراد الخيرة .

2019 - 13

## ← الميازنة :

### ← تعريف وكيف ؟

- ← الإلتصاق بالأرض لمدة 10 - 30 سنة بصنفة هادئة مسكرة .
- ← مال الميازنة لرئيس المجلس البلدي : تعلق مدة كارتون للسكان من أجل الطمأنينة .
- ← إذا لم تكن هناك رطبة أو اعتراض من أحد أعضاء البلدية يتم إرسال مال الميازنة للمحافظة العقاري .
- ← إعطاء العقار يقوم بالتحقق من ملكية الأرض وإذا لم يتبين ذلك يتم إنسداد الميازنة .
- ← بعد إعطاء شهر لا يتغير على الاستعداد طرفة أو اعتراض - محرم فقد ملكية للأرض .
- ← في بعض الأحيان يتم إبرارات غير القضاة من البلدية ( القضاء ثم المحافظة العقاري ) .

### ← القضاء الاستعجالي و ما طبيعته ؟

- ← هو عدم تصحيح الرهن القانوني للأطراف حيث أن القانون الاستعجالي يلزم كامل المحكمة الابتدائية (رئيس المحكمة الابتدائية) بالاعتقال الفوري أي يمنع أي إجازة أو انتقال سواء في مجال العرائر أو القلاية وحتى أي عاية ولو وجه الأطراف المتنازعة إلى القضاء محلاً والفصل في الموضوع نهائياً .
- ← في حالة القضاة ذات الطابع العومي يتولى حامية المحفنة مع الفطنة شخصياً ( وبطريقة سرية ) .
- ← خلاصة الخبرة لا تتعدى 10 أسطر (القائمة لا يمكن قراءة كل الخبرة لضيق الوقت عند)