



جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: القانون العقاري

بعنوان:

دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار

تحت إشراف:

- د عياد خيرة

من إعداد الطالبين :

- لعموري يوسف

- لقرع نبيل

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	د. ولد عمر الطيب
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر "ب"	د. عياد خيرة
مناقشا	أستاذ محاضر "أ"	د. سليمي الهادي
مدعوا	أستاذ التعليم العالي	د. شامي أحمد

السنة الجامعية: ٢٠٢٢-٢٠٢٣

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

( يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين

أوتوا العلم درجات )

صدق الله العظيم

( الآية ١١ من سورة المجادلة )

☀ إهداء ☀

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدان

أطال الله في عمرهما

✦ لعموري يوسف ✦

☀ إهداء ☀

أهدي ثمرة جهدي إلى

الوالدين الكريمين حفظهما الله والى كل

أفراد أسرتي

✦ لقرع نبيل ✦

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل نتوجه بالشكر والعرفان للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وكذا أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية والعاملين بها وخاصة الأستاذة المشرفة

- عياد خيرة - التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوناً لنا ونتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل.  
فلكم منا أسمى عبارات الشكر والامتنان.

# قائمة المختصرات

باللغة العربية

ق.ع: قانون عقاري

ق.إ.ج.ج: قانون الإجراءات الجزائية الجزائرية.

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة الى صفحة.

د.ط: دون طبعة.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ج: جزء.

ع: عدد.

ج. ر ج : الجريدة الرسمية الجزائرية

باللغة الفرنسية:

P : Page

N : numéro

مقدمة

## مقدمة

أدى تطور الدول واتساع مهامها، إلى عدم تمكنها من تحقيق متطلبات أفراد مجتمعها على أحسن وجه، مما أجبرها على التنازل لمجموعة من وظائفها لفائدة فئة من أبنائها الذي تتوفر فيهم جملة من الشروط للقيام بهذه المهام، ومن بين هذه المهام وظيفة التوثيق الذي تعتبر من المهام الأساسية، نظرا للدور المنوط بها إذ تلعب دورا مهما في تكريس فكرة الأمن والاستقرار القانوني.

لذلك تكتسي وظيفة التوثيق أهمية كبيرة في المجتمعات القائمة على نضام الاقتصاد الحر أو ما يعرف اليوم بنظام اقتصاد السوق، إذ يشكل مرفق التوثيق العمود الفقري للحركة الاقتصادية والتجارية والصناعية في مجتمعنا هذا باعتباره أحد أهم الأدوات القانونية لتنظيم المعاملات والعلاقات الاقتصادية بين أفراد المجتمع ومؤسساته، وانسجامها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من جهة وضمان أكبر قدر ممكن من الثقة والائتمان بين المتعاملين والمتعاقدين من جهة ثانية.

فقد اهتم المشرع الجزائري بمهنة التوثيق وخصها بتنظيم خاص في المنظومة القانونية، ويتجلى ذلك من خلال تنظيمه لمهنة الموثق بموجب القانون الحالي ٠٢/٠٦ المؤرخ في ٢١ محرم عام ١٤٢٧ الموافق ل ٢٠ فبراير ٢٠٠٦، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق الجريدة الرسمية الجزائرية العدد ١٤، الصادرة في ٢٠ فبراير ٢٠٠٦ حيث بلغت مواده ٧٠ مادة بزيادة ٣٠ مادة جديدة مقارنة بالقانون ٢٧/٨٨ الملغى، بالإضافة إلى محاولة هذا القانون إعادة النظر في ضبط مهنة التوثيق بأحكام تمثل فيما يلي:

العمل على ترقية المهنة وتأهيل الموثق، باستحداث شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق، واستحداث مجالس تأديبية على مستوى الغرف الجهوية واللجنة الوطنية للطعن والتوسع لحالات المنع والتنافي لممارسة مهنة التوثيق مع الحصر، وفي الأخير إرساء قواعد خاصة بالمحاسبة وإجراء العمليات المالية والضمان الاجتماعي وأيضا النص على ضرورة اكتتاب التأمين عن المسؤولية المدنية للموثق.

بحيث حدد هذا القانون صلاحية الموثق وواجباته طبقا لأحكام المادة ١٠ من قانون ٠٢/٠٦، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق والتي تنص على انه يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان نشر وشهر العقود في الأجل المحددة قانونا.

ولقد حرص المشرع الجزائري على حسن هذه التصرفات، فألزم الموثق إضفاء الصبغة الرسمية على العقود والسعي على تسجيلها لدى مفتشية التسجيل المختصة وهو إجراء ملزم نظراً لأهميته القانونية والمالية، بل ويتعين على الموثق بعد ذلك إجراء شهرها بالمحافظة العقارية لتفادي أي إشكال يثور بشأنها وتعزيز سريان شرعيتها وترتيب أثرها العيني ما يضمن الاحتجاج بها على الغير ويبعث على الثقة والائتمان العقاري.

تكمن أهمية موضوع دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار إلى جانبين الجانب النظري والجانب العملي، فالجانب النظري تتجلى في معرفة الأطراف لنوع الالتزامات الملقاة على عاتق الموثق مما سيمكنهم من اتخاذ احتياطاتهم اللازمة عند وضع معاملاتهم لديه، أما الجانب العملي تكمن في صعوبة تكييف هذه الالتزامات الناتجة عن تداخلها وتعدد الخدمات التي يقدمها الموثق للمتعاقدين.

أما عن دواعي اختيارنا لهذا الموضوع فتتراوح بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، إذ تتخلص الأسباب الذاتية كون الموضوع يدخل ضمن تخصصنا القانون العقاري، بالإضافة إلى أن موضوع دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار لم يحظى بدراسات سابقة مفصلة.

في حين تكمن الأسباب الموضوعية في تعاضد دور الموثق في تحقيق الأمن القانوني والأمن التعاقدية وأيضاً تتعلق بندرة القوانين والأحكام المتعلقة بممارسة مهنة التوثيق.

ومن خلال ذلك يهدف هذا البحث إلى التعريف بمهنة التوثيق والموثق باعتباره اليد الفاعلة في تسيير مرافق التوثيق والاطلاع على دوره في الإجراءات التي يقوم بها في مختلف المجالات وخاصة المنصبة على العقار كالتسجيل والشهر العقاري والوقوف على الضمانات التي تحمي مهنة التوثيق والموثق ومسؤوليته.

أما عن الإشكالية التي قمنا بوضعها والمراد معالجتها في دراستنا هي:

**إلى أي مدى يمكن اعتبار الدور المنوط بالموثق كفيل بضمان التصرفات الواردة على العقار؟**

لا يمكن أن يصل البحث العلمي إلى هدفه إذا لم يتبع منهجاً معيناً يتماشى مع موضوع بحثه، لذلك اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي من خلال إبراز لمحة عامة لمهنة التوثيق والموثق ومسؤوليته وأيضاً اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك بتحليل النصوص القانونية والمشكلات القانونية العملية التي تثيرها.

الصعوبات والعراقيل التي واجهتنا في هذه الدراسة هي نقص الدراسات الفقهية والقانونية حول موضوع الدراسة وقلة المراجع المتخصصة في موضوع البحث.

تقيدا بعنوان البحث وإشكالياته القانونية قمنا بإعداد خطة للبحث قسمناها الى فصلين وقسمنا كل فصل الى مبحثين.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للموثق ونطاق مسؤوليته

المبحث الأول: مفهوم التوثيق والموثق

المبحث الثاني: مسؤولية الموثق

الفصل الثاني: دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار

المبحث الأول: إثبات المحررات التوثيقية

المبحث الثاني: التسجيل والشهر

الفصل الأول

المركز القانوني

للموثق

تعتبر مهنة التوثيق إحدى الوسائل المهمة لضمان استقرار المعاملات الاقتصادية والتشجيع على جلب الاستثمارات في مختلف النشاطات، كما أنها تساعد جهاز القضاء على فض النزاعات من خلال تمكينه وسائل الإثبات وتوفير الاستقرار للمعاملات، فبالإضافة إلى حماية حقوق وأموال الأشخاص الطبيعية والمعنوية، كما أن الموثق يلعب دوراً مهماً في توفير الأمن القانوني لعقود الاستثمار ولعقود الامتياز في مجال العقار المخصص للاستثمار، وهو المسؤول أمام القانون للقيام بمهامه.

ومن خلال ذلك سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم التوثيق والموثق (المبحث الأول) ومسؤولية الموثق في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: ماهية التوثيق والموثق

الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصيغة<sup>1</sup>، فهو كضابط عمومي له مكانة كبيرة في المجتمع حتى أنه يعتبر كرجل دين لدى بعض الديانات والمعتقدات<sup>2</sup>، وفي هذا السياق فقد أتى القانون رقم ٠٦-٠٢ المتضمن مهنة الموثق ليعين لنا تنظيم المهنة ومهام الموثق ومن خلال ذلك قسمنا هذا المبحث إلى مفهوم التوثيق (المطلب الأول) ومفهوم الموثق (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم التوثيق

تعتبر مهنة التوثيق من المهن القانونية المنظمة وتعتمد على تنظيمها مرجعية قانونية تتمثل في القانون الأساسي للمهنة ومن خلال هذا سوف نتطرق إلى تعريف التوثيق (الفرع الأول) وخصائص مهنة التوثيق وشروط الالتحاق بها في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - المادة ٠٣ من قانون التوثيق رقم ٠٦-٠٢ المؤرخ في ٢١ محرم ١٤٢٧، الموافق لـ ٢٠ فبراير ٢٠٠٦، الجريدة الرسمية، العدد ١٤.

<sup>2</sup> - Zerrouk Kaddour «la fonction notarial selon l'ordonnance» N° 7-9, 1 memoir-magister, P38.

## الفرع الأول: تعريف التوثيق

التوثيق لا يعني علم الوثائق فقط وإنما أشمل من ذلك، فهو يحفظ الحقوق المكتسبة بإضافة رسمية، وهو الركيزة الحقيقية التي يعتمد عليها الباحثون في البحث عن الحقيقة، فالتوثيق هو علم من علوم التاريخ لحفظ المعلومات وتنسيقها وتنويبها وترتيبها وإعدادها لجعلها مادة أولية للبحث والفائدة، وهو علم مهم لحفظ النتائج ونقلها من الماضي إلى الحاضر ثم إلى المستقبل<sup>1</sup>.

## أولاً: التوثيق لغة

هو مصدر لفعل وثق رباعي على وزن فعل، بمعنى أحكام الأمر ونقول توثق الأمر أي أخذه بالوثيقة، ونقول وثقت الدابة أي شد وثاقها وأحكم، وذكرت في القرآن الكريم في عدة مواقع منها ميثاقه، وتفسير الغمام القرطبي رحمه الله كلمة الميثاق بأنها العهد المؤكد باليمين وموثقا موثقهم، ويقول عن الأولى بان معناها عهد يوثق به والثانية حفيظ للعهد قائم بالتدبير والعدل<sup>2</sup>.

## ثانياً: التوثيق اصطلاحاً

يعرف التوثيق اصطلاحاً بأنه علم يبحث في كيفية إثبات العقود والتصرفات والإلتزامات فهو ينظم كيفية إثبات المعاملات بصورة عامة وبالتالي فهو علم يبين عناصر كل إتفاقية معقودة بين شخصين أو أكثر ويضمن إستمرارها، ويحسم مادة النزاع بين أطراف المتعاقدة، موضحاً لكل من العاقد والمعقود له وقد بين الله في كتابه لقوله تعالى "يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين فأكتبوه"<sup>3</sup>.

فالله عز وجل أمر بتوثيق الدين بالكتابة لأن التوثيق كالكتابة يحفظ الحقوق لأصحابها.

<sup>1</sup> - إبراهيم رحمان، التوثيق الكتابي ودوره في حماية الحقوق والالتزامات، مجلة العلوم القانونية، الوادي، الجزائر، العدد ٢، ٢٠١١، ص ١٤.

<sup>2</sup> - بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل ٢٧/٨٨، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قانون عقاري، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة ٢٠١١، ص ١١.

<sup>3</sup> - سورة البقرة الآية ٢٨٢.

وعرف أيضا على أنه صناعة جلية وشريفة وبضاعة عالية تحتوي على ضبط أمور الناس بالقوانين الشرعية وحفظ ماء المسلمين وأموالهم والاطلاع على أسرارهم وأحوالهم وبغير هذه الصناعة لا ينال ذلك<sup>١</sup>.

### ثالثا: التوثيق قانونا

يعرف التوثيق قانونا بأنه مجموعة من الإجراءات القانونية التي يقيد بها الموثق بناء على طلب المتعاقدين الراغبين في إضفاء الصبغة الرسمية على معاملاتهم، حتى تتمتع هذه المعاملات بالقوة القانونية في مواجهة الغير بما يحفظ حقوقهم في أمان، أما القانون الجزائري لم يعرف التوثيق، وإنما المشرع الجزائري نظم مهنة التوثيق بأحكام خاصة فبالرجوع إلى نص المادة ٣ من القانون (٠٦/٠٢) المنظم لمهنة الموثق، نجده عرف القائم بالتوثيق وليس التوثيق<sup>٢</sup>.

ففي القانون المدني الجزائري وطبقا لأحكام المادة ٣٢٤ منه بانه العقد الرسمي يتم تحريره من طرف الموثق وفقا للأشكال القانونية، ويلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية العقار الذي تم التعاقد عليه مقابل ثمن نقدي<sup>٣</sup>.

فالكتابة الرسمية للعقد هي رسم للعقد، ووضعه في قالب رسمي من قبل شخص له الصفة القانونية، وبذلك يعتبر التوثيق ركن رابع في البيوع العقاري وفقا للقانون الجزائري إلى جانب التراضي والمحل، والسبب.

يمكن القول إن مهنة التوثيق في طبيعتها وخصائص إدارتها وضمانات شرعيتها تعمل على توطيد أركان الأمن والاستقرار في المجتمع، لاسيما في مجالات المعاملات والمبادلات الاقتصادية، السياسية الثقافية، الإعلامية القانوني<sup>٤</sup>.

<sup>١</sup> - خالي، خديجة، مفهوم الموثق وتحيدي نطاق مسؤوليته في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص حقوق وحريرات، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، ٢٠١٨، ص٧.

<sup>٢</sup> - وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة ٢٠٠٩، ص١٧.

<sup>٣</sup> - المادة ٣٢٤ من القانون رقم ٠٥ - ١٠ المؤرخ في ٢٠ جوان ٢٠٠٥ يعدل ويتمم الأمر رقم ٥٨/٧٥ المؤرخ في ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥ والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ع ٤٤ لسنة ٢٠٠٥ و التي تنص " العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة واحتياطه.

<sup>٤</sup> - خالي خديجة، المرجع السابق، ص٨.

## الفرع الثاني: خصائص التوثيق وشروط الالتحاق به

لمهنة التوثيق مجموعة من الخصائص والشروط للالتحاق بها هذا ما سوف نبينه (أولاً) خصائص مهنة التوثيق (ثانياً) شروط الالتحاق بها.

## أولاً: خصائص التوثيق

إن طبيعة وظيفة التوثيق كعملية قانونية بحثية تتضمن مجموعة القواعد الموضوعية والإجراءات اللازمة لتسجيل العقود والتصرفات والمعاملات القانونية، وإثباتها في صورة رسمية عامة بحيث يحتج بها على ... وتطبيق كل ذلك بصورة فعالة ومشروعية<sup>1</sup>.

انطلاقاً من هذا التكييف العام لطبيعة وظيفة التوثيق يمكن إستخلاص مجموعة من الخصائص الذاتية والمتمثلة في:

## ١- التوثيق مؤسسة

حيث تنشأ هذه المؤسسة بقرار من السلطة القضائية وتدار عن طريق موثق معين بقرار ولهذه المؤسسة حقوق وعليها واجبات فهي تقدم خدمات منظمة للجمهور، متمثلة في تنفيذ قوانين الجمهورية مقابل رسم يدفع سلفاً بموجب مرسوم.

## ٢- التوثيق نظام إجرائي

يفرض القانون مجموعة من الإجراءات المتداخلة المعقدة لأي تطرف من تصرفات الأفراد والمجتمعات والدول ليكسب العقد قوة السلطة العامة

## ٣- التوثيق إثبات

يهدف التوثيق إلى تحقيق غرضين وهما:

**الغرض الأول:** تنظيمي بمعنى تنظيم نقل الثروة الوطنية بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية ومراقبة حركات الأموال الاجتماعية بالحجة المادية الدامغة بين الأفراد والجماعات المحلية أما **الغرض الثاني:** هو توفير الحجة لمرافقة الدولة للإدارة وأفراد المجتمع.

<sup>1</sup> - وسيلة زاني، المرجع السابق، ص ٣٢.

#### ٤- التوثيق إجراءات تطبيقية

فالتوثيق يعتبر الجانب التطبيقي لقانون، فهو يضع مجموعة من التصرفات الاجتماعية.

#### ٥- التوثيق مهمة سريعة النفاذ والتطبيق

فالسرية مطلوبة بشدة في عملية التوثيق والتي تتمثل في السرعة والفعالية في تحرير والتنفيذ، إذ قرر من اجل ذلك مجموعة من النصوص الآمرة حتى يتفادى المماطلة والتسويق والبيروقراطية<sup>١</sup>.

#### ثانيا: شروط الإلتحاق بمهنة التوثيق

لقد نص القانون رقم ٠٦-٠٢ المتضمن قانون التوثيق على شروط الإلتحاق بمهنة التوثيق وهي شروط خاصة بشخص الموثق (١) وشروط خاصة بمكتب التوثيق(٢).

#### ١- شروط خاصة بالموثق

طبقا لأحكام المادتين ٠٥ و ٠٦ من القانون ٠٦-٠٢ المتعلق بالتوثيق حددت مجموعة من الشروط للإلتحاق بمهنة التوثيق كالاتي:

— التمتع بالجنسية الجزائرية.

— حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها.

— بلوغ ٢٥ سنة كاملة على الأقل.

— التمتع بالحقوق المدنية والسياسية<sup>٢</sup>.

وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-٠٨

٢٤٢ المؤرخ في ٠٣ اوت ٢٠٠٨ المتعلق بشروط الإلتحاق بمهنة التوثيق وممارستها ونظامها التأديبي شروط خاصة بالموثق<sup>١</sup>.

<sup>١</sup> - خالي خديجة، المرجع السابق، ص ١٠.

<sup>٢</sup> - نص المادة ٠٦ من قانون التوثيق رقم ٠٦-٠٢، تنص على يشترط في كل مترشح للمسابقة المنصوص عليها في المادة ٥ من هذا القانون:

- التمتع بالجنسية الجزائرية.
- حيازة شهادة ليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها.
- بلوغ خمسة وعشرون (٢٥) سنة على الأقل.
- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية.
- التمتع بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة.
- تحدد الشروط الأخرى وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

ففي المادة ٢ منه تنص على أنه يتم الالتحاق بمهنة الموثق عن طريق مسابقة، تحتوي المسابقة على إختبارات كتابية وشفهية للقبول.

ويحدد مضمون برنامج التكوين وتوزيع وحجم الساعات المخصص له بقرار منه وزير العدل حافظ الأختام بعد إستشارة الغرفة الوطنية للموثقين.

كما تنص المادة ٣ من نفس المرسوم أعلاه على أنه علاوة على الشروط المحددة بموجب المادة ٠٦ من قانون ٠٦-٠٢ أنه يجب أن تتوفر في المترشح للمسابقة الشروط التالي:

- أن لا يكون قد حكم عليه من أجل جنائية أو جنحة بإستثناء الجرائم غير العمدية.
  - أن لا يكون قد حم عليه كمسيرة لشركة من اجل جنحة إفلاس ولم يرد إعتبره.
  - أن لا يكون ضابط عموميا وقع عزله أو محاميا شطب أسمه أو عون دولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي.
- ويتابع الناجحون في المسابقة الالتحاق بمهنة الموثق تكوين مخصص مدته ٢ سنتان وهذا قصد الحصول على الكفاءة المهنية في التوثيق<sup>٢</sup>.

ويتضمن التكوين شروط ومحاضرات وأعمال تطبيقية وعند نهاية التكوين يجتاز المتربصون امتحانا للتخرج يضم اختبارات كتابية وشفهية ومناقشة مذكرات نهاية التكوين، وتمنح للمتربصين في حالة النجاح بشهادة الكفاءة المهنية للتوثيق.

ويعفى من مسابقة التكوين القضاة الذين لهم رتبة مستشار بالمحكمة العليا أو مجلس الدولة وهذا ما تنص عليه المادة ٠٦ من هذا المرسوم، وحسب نص المادة ٠٧ من قانون ٠٦-٠٢ «أنه يعين الحائزون على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق بصفتهم موثقين بقرار من وزير العدل حافظ الأختام»<sup>٣</sup>.

وكل هذه الشروط مفروضة على الموثق بموجب القسم الذي يؤديه أما المجلس القضائي بمحل تواجد مكتبه قبل الشروع في ممارسة مهمه طبقا للمادة ٠٨ من القانون ٠٦-٠٢ والتي نصت على أنه يؤدي الموثق قبل الشروع في ممارسة مهامه أمام المجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه اليمين الآتية<sup>٤</sup>:

<sup>١</sup> - المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-٢٤٢ المؤرخ في ١ شعبان عام ١٤٢٩ هـ الموافق لـ ٣ اوت ٢٠٠٨، يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي، ج، ر، ع، ٤٥.

<sup>٢</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي ٠٨-٤٤٢، تنص على: يتابع الناجحون في مسابقة الإلتحاق بمهنة الموثق تكوينا متخصصا مدته سنتان(٢) قصد الحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة التوثيق.

<sup>٣</sup> - المادة ٠٧ من القانون ٠٦-٠٢، المتضمن مهنة التوثيق، المرجع السابق.

«بسم الله الرحمن الرحيم

أقسم بالله العظيم أن أقوم بعملتي أحسن قيام وأن أخلص في تأدية مهامتي وأكتم سرها في كل الظروف وأسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف واله على ما أقوله شهيد».

### ثانيا: شروط خاصة بمكتب التوثيق

أورد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الخاصة بمكتب التوثيق طبقا لأحكام القانون ٠٦-٠٢ والمراسيم التنفيذية له المكملة له فقد نصت المادة ٠٩ منه على أنه «يستند لكل موثق مكتب عمومي للتوثيق أو مكاتب مجمعة، ويجب أن يكون مكتب التوثيق خاضعا لشروط ومقاييس خاصة».

وكذلك المادتين ٠٧ و ٠٨ من المرسوم التنفيذي ٠٨-٢٤٢ يجب اتباعها وعدم مخالفتها<sup>١</sup>.

ومن المستحسن أن يكون مكتب الموثق خاليا من الأشياء التي تعبر عن أو تعطي انطباع عن شخصيته وأن يكون في أمان بعيد عن أي خطر وأن يتخذ من سلوكه ومظهره ما يدل على الاحترام الكامل لمهنة التوثيق وأن يقوم بجميع الواجبات التي يفرضها عليه القانون وأن يتصف بالأخلاق الحميدة والأمانة والإخلاص وهذا ما هو مفروض عليه بموجب القسم الذي يؤديه قبل مزاولته مهامه<sup>٢</sup>.

### المطلب الثاني: تعريف الموثق

الموثق هو كل شخص مؤهلا قانونا لتوثيق مختلف المعاملات والتصرفات القانونية<sup>٣</sup> ومن خلال ذلك سوف نتطرق بالتفصيل إلى تعريفه من الناحية اللغوية (الفرع الأول) والتطرق أيضا إلى تعريفه من الناحية الإصطلاحية (الفرع الثاني) أما في (الفرع الثالث) تطرقنا إلى خصوصية تعريف الموثق.

### الفرع الأول: تعريف الموثق لغة

الموثق بكسر التاء اسم فاعل، وهو الشخص الذي يقوم بتوثيق الشيء أو ربطه بالقوة أو الدقة.

<sup>١</sup> - المادة ٠٨ من القانون ٠٦-٠٢، نفس المرجع.

<sup>٢</sup> - بن محاد وردية، المرجع السابق، ص ١٧.

<sup>٣</sup> - المادة ٠٧ و ٠٨ من المرسوم التنفيذي ٠٨/٢٤٢، المرجع السابق.

<sup>٤</sup> - بوجمعة لويزة، كاشير ونزة، المسؤولية المهنية للموثق في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص معمم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة ٢٠١٨-٢٠١٩، ص ١٢.

أما الموثق بفتح الثاء اسم مفعول وهو الشيء الذي يوثق وشاع الخطاء بين الناس أن يطلق على الموثق بفتح الثاء على الضابط العمومي القائم بالتوثيق<sup>١</sup>.

وهو من يوثق العقود بالطرق الرسمية والقانونية، وهو رجل ثقة وعدل<sup>٢</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الموثق اصطلاحاً

عرف المشرع الجزائري الموثق بأنه ضابط عمومي، مكلف برسم العقود والاتفاقيات المبرمة بين المتعاقدين، وحفظ أصولها وتسليم نسخ منها.

وقد عرفته المادة ٠٣ من القانون رقم ٠٢/٠٦ المؤرخ في ٢٠ فبراير سنة ٢٠٠٦ المتعلق بتنظيم مهنة الموثق على أنه: «الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة»<sup>٣</sup>.

فالموثق ضبط رسمي لدلالة على وظيفته العمومية، ويعمل في إطار حر ما يدل على إستقلاليته في اختيار مكان وطريقة عمله<sup>٤</sup>.

### الفرع الثالث: خصوصية تعريف الموثق

اعتمد المشرع الجزائري على ثلاثة خصوصيات لتعريف مهنة الموثق وهي الضبطية العمومية، التفويض من قبل السلطة العمومية والخدمة المقدمة<sup>٥</sup>.

#### أولاً: صفة الضبطية القضائية

صفة الضباط العمومي نوعان ضباط عموميين موظفون وضباط عموميين غير موظفون.

<sup>١</sup> - وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في نظام القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة ٢٠١٢، ص ١٦.

<sup>٢</sup> - سعد سليمان الغامدي، التوثيق واحكامه في الفقه الإسلامي، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الإسكندرية، مصر، سنة ٢٠١٣، ص ١٠٠.

<sup>٣</sup> - المادة ٠٣ من القانون رقم ٠٢/٠٦، المرجع السابق.

<sup>٤</sup> - مؤذن مأمون، الإطار القانوني لنشاط المنظمات المهنية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، سنة ٢٠١٥-٢٠١٦، ص ١٢٩.

<sup>٥</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية، للموثق، أطروحة دكتوراه، القانون الجنائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة ٢٠١٤-٢٠١٥، ص ١١.

## ١- ضباط عموميين موظفون

هؤلاء يمارسون السلطة العامة بمقتضى التفويض التدرجي وتكون السلطة أو الدولة مسؤولة أو متضامنة على الأقل عن الأخطاء التي يرتكبها ومثال ذلك مأمور السجل التجاري وضابط الحالة المدنية بوصفهما ضباط عموميين.

## ٢- ضباط عموميين غير موظفون

فهم الموظفون الذين لا يخضعون لقانون الوظيفة العمومية ولا يتلقون رواتب من الخزينة العمومية والسلطة والدولة غير مسؤولة إطلاقاً عن أخطائهم<sup>١</sup>.

## ثانياً: التفويض من قبل السلطة العمومية

والمقصود من ذلك بأن الموثق مخول من عمد الدولة بالتفويض والاختصاص وتوقيع العقود باستخدام خاتم الدولة باسمه الشخصي، تمثيلاً للدولة، وهذا الخاتم يكون مسلماً من قبل وزير العدل طبقاً لأحكام المادة ٣٨ من قانون ٠٦-٠٢ والتي تنص «يسلم وزير العدل، حافظ الأختام، لكل موثق خاتم للدولة خاص به طبقاً للتشريع المعمول به»<sup>٢</sup>.

## ثالثاً: التفويض من قبل السلطة العمومية

يقوم الموثق بتحرير جميع العقود بمختلف أنواعها حتى لو كان أحد أطرافها شخصاً معنوياً مقابل ثمن لأتعابه.

فمهمة التوثيق من المهن الحرة المساعدة للعدالة ويعتبر الموثق ضابطاً عمومي رسمي، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ويقوم بتحرير العقود وتسجيلها وحفظ أصولها طبقاً لأحكام المادة ١٠ من قانون ٠٦-٠٢ والتي تنص على «يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانوناً».

<sup>١</sup> - بوجمة لوزية، كاشي رونزة، المسؤولية المهنية للموثق في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ١٣.

<sup>٢</sup> - المادة، ٣٨ من قانون التوثيق ٠٦-٠٢، المتعلق بقانون التوثيق، المرجع السابق.

كما يتولى حفظ الأرشيف التوثيق وتسييره وفقا للشروط والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم<sup>١</sup>.

### الفرع الرابع: مهام الموثق وحقوقه

يتمتع الموثق بصفة الضبطية الأمر الذي يجعله يتقيد بواجبات في إطار ممارسة مهنته، وفي المقابل يتوجب حمايته قانونا من قبل السلطة المختصة.

### أولا: مهام وواجبات الموثق

ويتجلى ذلك من خلال الالتزامات والواجبات المفروضة على الموثق تجاه المهنة وباقي الزملاء الآخرين ويمكن حصر هذه المهام والواجبات فيما يلي:

#### (١) المهام

نص المشرع الجزائري على مهام الموثق في الفصل الثاني من قانون ٠٦-٠٢ المتضمن تنظيم مهنة التوثيق في المواد من ٠٩ إلى ١٨ وبالرجوع للمادة ٠٩ من قانون ٠٦-٠٢ المتضمن قانون التوثيق، يكون للموثق مكتبا يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون خاضعا لشروط ومقاييس خاصة، مع منح الإمكانية أن يكون مكتب التوثيق في شكل شركة مدنية أو مهنية أو مكاتب متجمعة<sup>٢</sup>.

أ - تحرير العقود التوثيقية وحفظها: الأصل في مهمة الموثق هي توثيق العقود بصفة رسمية، فأهم مهمة يقوم بها الموثق هي تحرير العقود الرسمية، وعادة ما يقوم الموثق بترسيم العقد بناء على طلب من الأطراف، و أحيانا بناء على تكليف من أجهزة العدالة بموجب أمر أو حكم أو قرار قضائي، كما هو الشأن في إعداد الفريضة الشرعية أو إعداد الشهادة التوثيقية، وتتنوع هذه العقود بين العقود المدنية، و العقود التجارية والبحرية، و عقود

<sup>١</sup> - المادة ١٠ من القانون رقم ٠٦-٠٢، المتعلق بقانون التوثيق.

<sup>٢</sup> - المادة ٩ من القانون ٠٦-٠٢ المتعلق بالتوثيق تنص على، "يسند لكل موثق مكتب عمومي يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ويمكن أن يسيره في شكل شركة مدنية مهنية، أو مكاتب مجمعة، يجب أن يكون مكتب التوثيق خاضعا لشروط ومقاييس خاصة.

الأحوال الشخصية<sup>١</sup>. ويتولى الموثق حفظ العقود التي يجرها أو يتسلمها للإيداع والسهر على التسجيل والإعلان والنشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانوناً<sup>٢</sup>.

وتخضع العقود التوثيقية لشروط وبيانات وفقاً لما حدده المشرع في الفصل الخامس من قانون المنظم لمهنة التوثيق<sup>٣</sup>.

### ب- تسليم نسخ تنفيذية للعقود المحررة:

وجاء في المادة ١١ ما يلي: يقوم الموثق بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يجرها أو نسخ عادية منها أو المستخرجات<sup>٤</sup>.

وبالرجوع لقانون التوثيق لا نجد يحدد العقود التي تجيز للموثق منح الصيغة التنفيذية لها، ولكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة ٦٠٠ منه ذكر بعض العقود التي تمنح لها الصيغة التنفيذية منها: عقد الإيجار السكني و التجاري، عقد القرض، عقد العارية عقد الهبة عقد الإيجار، الوقف، عقد البيع، عقد الرهن، عقد الوديعة. ويمكن له أن يمنح الصيغة التنفيذية لعقود أخرى مثل عقد المقاول، أو عقد إنجاز خدمات أو عقد تسيير حر، أو عقد مبادلة<sup>٤</sup>.

وقد جاء في المادة ٣٢ في فقرتها الأولى من قانون المنظم لمهنة التوثيق: " لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة تحت طائلة العقوبات التأديبية

### ج - تقديم الاستشارات في حدود صلاحياته و اختصاصاته:

نصت المادة ١٣ من القانون المنظم لمهنة التوثيق على أنه يمكن للموثق أن يقدم في حدود اختصاصه وصلاحياته استشارات، كلما طلب منه ذلك، وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون أن يؤدي ذلك حتماً إلى تحرير عقد.

<sup>١</sup> - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ط ٢٠١٣، ص ٧٦.

- المادة ١٠ من القانون ٠٦-٠٢ المتعلق بالتوثيق تنص على، " يتولى الموثق حفظ العقود التي يجرها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر في الآجال المحددة قانوناً.

<sup>٣</sup> - أنظر المواد ٢٦ إلى ٣٢، ٠٢/٠٦ القانون المتعلق بالتوثيق، الفصل الخامس، أشكال العقود التوثيقية ومضمونها.

<sup>٤</sup> - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم ومهام ومسؤوليات، مرجع سابق، ص ٩٣، ٩٤، ٩٥.

فالموثق هو رجل قانون قبل كل شيء، وفضلا عن أنه قاضي عقود، فهو مستشار قانوني للزبائن، حيث يمكنه أن يقدم في مجال اختصاصه وصلاحيته استشارات قانونية شفوية أو مكتوبة، كلما طلب منه ذلك، ويقوم في هذا الإطار بإعلام الأطراف بالحقوق والالتزامات وكذا الآثار القانونية المترتبة عن تصرفاتهم. والاستشارة القانونية هي محاولة من جانب الموثق لإفراغ الوقائع في قوالب النصوص، وبمعنى آخر محاولة تحديد النص القانوني الذي ينطبق على الوقائع المعروضة باعتبار النصوص القانونية هي قواعد عامة ومجردة ولم يبين المشرع ما إذا كانت هذه الاستشارات مجانية أو بمقابل مالي، والاستشارة يمكن أن تكون بمقابل لاسيما احتساب وحدات العمل.

ولا شك أن دراية الموثق بقواعد القانون وتعديلاته وبأحكام الشرع وتحكمه في مسائل الضرائب وإتقانه لآليات الإعلام الآلي والمهام بقواعد اللغة العربية والأجنبية وفصاحة اللسان تجعله أكثر قدرة على إبداء الاستشارة والإقناع القانوني.

ونرى أن الاختصاص المكاني إنما يقيد الموثق في تلقيه للعقود، أي أن الموثقين لا يجوز لهم مباشرة أعمالهم خارج مكاتبهم أو خارج دائرة اختصاص المجلس التابعين له، ولكن أصحاب الشأن ممن يطلبون توثيق أوراقهم غير مقيدين بدائرة اختصاص معينة، بحيث يجوز لهم التنقل إلى أي مكان وإجراء العقود في إطار ما يسمح به القانون، إلا إذا كان أحد الأطراف في حالة لا تسمح له بالحضور إلى مكتب التوثيق، فيحق عندئذ للموثق أن ينتقل إلى محل إقامته لإجراء التوثيق بمقتضى طلب يقدم إليه، وعليه أن يثبت هذا الانتقال في العقد.<sup>1</sup>

## (٢) الواجبات

حددت بعض من مواد قانون التوثيق ٠٦-٠٢ أهم الواجبات التي حولت للموثق والذي يعرضه للمسؤولية في حالة الإخلال بها، فهناك واجبات متعلقة بالمهنة في حد ذاتها واجبات اتجاه أطراف العقد، واجبات اتجاه الخزينة العمومية.

### أ- واجبات الموثق المتعلقة بالمهنة : نذكر منها على سبيل المثال:

— واجب اتخاذ مقر معروف لمكتبه، والقيام بأحسن عمل والإخلاص في تأديته، المادة ٨٠ و ٠٩ من القانون ٠٦-٠٢.

<sup>1</sup> - مقبي بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم ومهام ومسؤوليات، مرجع سابق، ص ٩٠.

- واجب حفظ العقود وتسليم نسخ عنها، المادة ١٠، ١١ من القانون ٠٦-٠٢.
- واجب التأكد من صحة العقود المادة ١٢.
- مقني بن عمار، مرجع سابق، ص ٩٠ وما يليها.
- واجب تحسين المعارف والإمكانات القانونية، المادة ١٨.
- واجب مسك السجلات الرسمية والأحكام المادة ٣٧، ٣٩، والمادة ٠٤. من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-٢٣٤ المتضمن كفايات مسك محاسبة الموثق ومراجعتها.
- واجب إكتتاب التأمين لضمان مسؤوليته المدنية، المادة ٤٣.

#### ب - واجبات الموثق تجاه أطراف العقد : وهي كثيرة يمكن ذكر أمثلة عنها فقط:

- واجب النصح والإرشاد، المادة ١٣.
- واجب الحياد المواد ٢٠، ١٩، ٢١.
- واجب المحافظة على السر المهني، المادة ١٤.
- واجب تسليم وصل للأتعاب المادة ٤١ والمادة ٠٧ من المرسوم التنفيذي ٠٨-٢٤٣ المحدد لأتعاب الموثق

#### ج واجبات الموثق تجاه الخزينة العمومية:

- واجب تحصيل المقتضيات الجبائية المتعلقة برسم التسجيل.
- واجب تحصيل المقتضيات الجبائية المتعلقة برسم الإشهار العقاري<sup>١</sup>.

#### ثانيا : حقوق الموثق:

لم ينص المشرع الجزائري على حقوق الموثق صراحة ولكن بالرجوع إلى النصوص القانونية يمكن

استنتاجها والمتمثلة فيما يلي:

#### (١) حق تقاضي الأتعاب:

بما أن مهنة الموثق مهنة حرة فانه يتلقى أتعابه بصفة يومية من قبل المتعاملين معه وليس راتبا شهريا، وفي هذه الحالة قد تكون أتعابه مرتفعة كما قد تكون منخفضة، حسب طبيعة التصرف أو المعاملة...

<sup>1</sup> - المواد من ٠٨ إلى ١٤، ومن ٣٧ إلى ٤٠، من القانون ٠٦-٠٢، المتعلق بالتوثيق.

وطريقة تحديد الأتعاب من قبل المشرع معمول بها كذلك بالنسبة للمحضرين القضائيين. وهي مقننة وغير خاضعة لمبدأ التفاوض<sup>١</sup>.

تحدد أتعاب الموثق تبعا لنوعية العقد أو طبقا للقيمة المعتمدة في تصفية حقوق التسجيل إذا كانت هذه القيمة أعلى وتحدد وفقا للتعريف الرسمية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم ٢٤٣/٠٨ المؤرخ في ٠٣ أوت ٢٠٠٨ المحدد لأتعاب الموثق، ج ر، العدد ٤٥ بتاريخ ٠٦ أوت ٢٠٠٨. وتشمل هذه الأتعاب على:

— تعويض إعداد وتحرير العقد واستكمال الشكليات المتعلقة بذلك.

— تعويض النفقات المرتبطة التي يقوم بها لصالح الزبون.

ويمكن للموثق أن يطلب من الأطراف دفع مبلغ مالي مسبق من الأتعاب قبل تحرير العقد، لتغطية المصاريف والحقوق الأولية، مقابل وصل استلام كما يجب عليه تسليم وصل مفصل للخدمة يبين فيها مختلف العمليات الحسابية التي قام بها، حتى ولو لم يطلبوا ذلك، ويمنع عليه تلقي أتعاب غير المنصوص عليها في التعريف الرسمية تحت طائلة المتابعات التأديبية<sup>٢</sup>.

## (٢) الحق في الحماية القانونية:

ويحظى الموثق خلال ممارسته لمهنته بالحماية القانونية سواء تعلق الأمر بمكتبه، فلا يجوز تفتيشه أو حجز الوثائق المودعة فيه إلا بناء على أمر قضائي مكتوب، وبحضور رئيس الغرفة الجهوية للموثقين أو الموثق الذي يمثله أو بعد إخطاره قانونا.

فضلا عن ذلك أوجب القانون المعاقبة على الإهانة أو الاعتداء بالعنف أو القوة على الموثق خلال تأدية مهامه، طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون العقوبات<sup>٣</sup>.

حيث جاء في القسم الأول المتعلق بالإهانة والاعتداء على موظفي الدولة، للفصل الخامس منه في المادة ١٤٤ جزاء مخالفة هذا النص القانوني حيث ورد فيها: يعاقب بالحبس من شهرين (٠٢) إلى سنتين (٠٢) وبغرامة من ١٠٠٠ إلى ٥٠٠٠٠٠٠ دج وبإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من أهان قاضيا أو

<sup>١</sup> - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم ومهام ومسؤوليات، المرجع السابق، ١٢٤، ١٢٥.

<sup>٢</sup> - المواد ٠٢، ٠٣، ٠٦، ٠٧، ٠٩، المرسوم التنفيذي، رقم ٢٤٣-٠٨ المؤرخ في ٠٣ أوت ٢٠٠٨، المحدد لأتعاب الموثق ج ر، العدد ٤٥، المؤرخ في ٠٦ أوت ٢٠٠٨.

<sup>٣</sup> - المادتين ٠٣ و ١٧، قانون ٠٦-٠٢، المتعلق بالتوثيق.

موظفاً أو ضابطاً عمومياً أو قائداً أو أحد رجال القوة العمومية بالقول أو الإشارة أو التهديد أو بإرسال أو تسليم أي شيء إليهم أو بالكتابة أو الرسم غير العلنيين أثناء تأدية وظائفهم أو بمناسبة تأديتها وذلك بقصد المساس بشرفهم أو باعتبارهم أو بالاحترام الواجب لسلطتهم<sup>١</sup>.

## المبحث الثاني: مسؤولية الموثق

يتمتع الموثق بمجموعة من الحقوق والصلاحيات ولاكن يقابلها التزامات فرضها المشرع الجزائري على الموثق، وفي حالة مخالفة الموثق لهذه الالتزامات والواجبات تترتب عليه جزاءات معينة وهو ما يترتب المسؤولية القانونية ومن خلال ذلك سوف نتطرق إلى المسؤولية التأديبية للموثق (المطلب الأول).

### المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للموثق

يعرف التأديب في اللغة أدبه، بمعنى علمه فتأديب وروضة على محاسن الأخلاق.

وفي الحديث الشريف قال رسول الله صل الله عليه وسلم: " أكرموا أولادكم وأحسنوا أدبهم"<sup>٢</sup>

والتأديب هو العقوبة عن الإساءة. هو تأديب الناس إلى المحامد والنهي عن المقابح. ويعرف التأديب

اصطلاحاً هو التعزير على الذنوب لم تشرع فيها الحدود<sup>٣</sup>.

يعد نظام التأديب وسيلة من وسائل الرقابة الذاتية التي تمارسها المنظمة المهنية ضد الأشخاص المنتسبين

إليها، وفي مجال التوثيق المنظمة المهنية تقوم بهذا الدور<sup>٤</sup>.

تتجسد المسؤولية التأديبية، أساساً في مخالفة المهني لواجبه وفقاً للمقتضيات القانونية والتنظيم المعمول

به، وذلك عند إتيانه عملاً إيجابياً أو سلبياً محددًا، يعد إخلالاً منه بواجبات مهنته أو خروجاً على مقتضياتها،

أو يعد مساهمة منه في وقوع الخطأ المهني<sup>١</sup>.

<sup>١</sup> - الامر رقم ٦٦-١٥٦، المؤرخ فقي ٠٨ نوفمبر ١٩٦٦، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر، العدد ٤٩، لينة ١٩٦٦.

<sup>٢</sup> - أبو الزبير محمد بن مسلم بن تدرس المكي (٤٤٤ هـ / ١٢٢٨ هـ / ٦٦٥-٧٤٥) أحد رواة الحديث النبوي، صنفه الذهبي في الطبعة الثالثة من رواية الحديث النبوي، كتاب حسة السندي على سنن ابن ماجه رقم الحديث ٧١، ٣، ج ٢٢ ص ٣٩١.

<sup>٣</sup> - محمد نصر محمد، المسؤولية المدنية للمعلم بين الشريعة والنظام، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، السعودية، سنة ٢٠١٣، ص ١٦.

<sup>٤</sup> - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري (تنظيم ومهام ومسؤوليات) دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة ٢٠١٣، ص ١٦٢.

## الفرع الأول: أنواع العقوبات التأديبية للموثق

من المتفق عليه أن المسؤولية التأديبية قد تكون مرفوقة بمسؤولية مدنية أو جزائية وقد تقوم لوحدها إذا لم يؤدي الفعل الإجرامي الذي قام به الموثق إلى أحداث ضررا للغير<sup>٢</sup>.  
يتحقق النظام التأديبي في مجال التوثيق بارتكاب الموثق للخطأ التأديبي حيث يقصد بهذا الأخير "انحراف في التصرف أو السلوك وهو يتحقق بانتهاك واجب أو التنكيب لمبادئ محده في السلوك والمفروض أن يكون هذا الخطأ التأديبي محدود الأثر في نطاق الطائفة التي ينتمي إليها الشخص المخالف أو في حدود الصلة التبعية التي يفرضها عليه وضعه النظامي غير أن هذا التصور لا يصدق إلا بالنسبة للمخالفات التأديبية المحضة التي يقترحها الموظف العام أو العامل المهني"<sup>٣</sup>.

## أولاً: مفهوم العقوبات التأديبية

أولها لا بد أن نتطرق إلى مقصود بالعقوبة التأديبية فقها وقانونا

## ١. المقصود بالعقوبة التأديبية للموثق

سوف ندرس التعريف الفقهي والقانوني للعقوبة التأديبية.

## أ. التعريف الفقهي للعقوبة التأديبية للموثق:

عرفها بعض الفقه على أنها "جزاء مهني أو وظيفي يصيب المهني الذي تثبت مسؤوليته عن ارتكاب خطأ تأديبي معين، بحيث توقع باسم ولمصلحة الطائفة الوظيفية المنتمي إليها وتنفيذا لأهدافها المحددة".  
وتعرف أيضا بانها: "عقوبة تمس الموظف في حياته الوظيفية سواء بإنقاص مزاياها المادية كإخفاص في المرتبة أو الحرمان منه، التأخير في الترقية، أو توجيه اللوم إليه، أو بإنهاء خدمته أو مهامه مؤقتا أو نهائيا<sup>٤</sup>."

## ب. التعريف القانوني للعقوبة التأديبية للموثق:

<sup>١</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، المرجع السابق، ص ٨١.

<sup>٢</sup> - بورشاش خيرة، التنظيم القانوني لمهنة التوثيق، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص أساس، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، ٢٠١٥، ص ٩٩.

<sup>٣</sup> - خليفة هاشم، المسؤولية القانونية للموثق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص ق. عام، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، سنة ٢٠١٧/٢٠١٨، ص ٢٨.

<sup>٤</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، المرجع السابق، ص ١١٥.

تعرف المادة ٥٣ من ق 02/06 العقوبة التأديبية على أنها: "... كل تقصير في التزاماته المهنية، أو بمناسبة تأديتها إلى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون".

ويلاحظ أن المشرع الجزائري يطبق العقوبة التأديبية على الموثق بناء على أساس ومبادئ ومثلها ما أشارت إليه المادة ٣٢ من ق ٠٢/٠٦ الفقرة ٠١ على أنه: "لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة تحت طائلة العقوبات التأديبية<sup>١</sup>. تهميش

## ٢. المبادئ التي تحكم العقوبة التأديبية للموثق

سنتناول المبادئ التي تحكم العقوبة التأديبية

### أ. مبدأ شرعية العقوبة التأديبية للموثق:

يراد بمبدأ شرعية العقوبة التأديبية للموثق هو طبقا للقاعدة لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص. ويقصد بهذا المبدأ أن السلطة التأديبية المختصة إذا كانت تترخص في تقدير ما يندرج في نطاق المخالفات التأديبية، فإنها ملزمة بان توقع عقوبة قد حددها المشرع من قبل، فلا تستطيع أن تستبدل بها غيرها مهما كانت الدوافع، ولو كان متوقعه على الموظف أخف من العقوبة المقررة، حتى ولو تم ذلك برضاء الموظف، لأن مركز الموظف مستمد من القوانين المباشرة، فلا يجوز الاتفاق على عكسه".

### ب. مبدأ عدم جواز تعدد العقوبات التأديبية للموثق:

ويقصد بذلك انه لا يجوز معاقبة الموثق مرتين عن مخالفة مهنية واحدة وهذا المبدأ يترتب عليه التحفظات التالية:

- لا يوجد أي مانع من مساءلة الموثق عن ذات الفعل بعقوبات ذات طابع مختلفة، كان يسأل تأديبيا وجزائيا، أو تأديبيا ومدنيا.
- هذا المنع ينطبق إلا على العقوبات التأديبية الأصلية.
- إذا كان التعدد مخالفا للقواعد القانونية العامة، فلا يعد مانعا إذا أجازها القانون<sup>٢</sup>.

### ج. مبدأ تناسب العقوبة مع الخطأ التأديبي للموثق

<sup>1</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>2</sup> - بلحو نسيم المسؤولية القانونية للموثق، المرجع السابق، ص ١١١، ١١٢.

ويقصد بذلك مدى توافق العقوبة المقررة للموثق مع الخطأ التأديبي الذي ارتكبه أثناء تأدية مهامه، وهذا ما يطلق عليه بالعدالة التأديبية.

وهذا المبدأ يشير إلى تفادي عدم ملائمة درجة خطورة الذنب المهني وبين نوع الجزاء ومقداره<sup>1</sup>.

#### د. مبدا شخصية العقوبة التأديبية للموثق

ويعد مبدا من المبادئ الأساسية المعمول بها سواء في الشق التأديبي أو الجزائي، بحيث لا تقع العقوبة التأديبية إلا على الموثق الذي ارتكب الخطأ التأديبي ولا تنصرف إلى ورثته في حالة وفاته.

#### ثانيا: تعدد العقوبات التأديبية

كل مخالفة للقوانين والأنظمة والقواعد المهنية وكل مساس بالمهنة يعرض الموثق المخطئ لعقوبة تأديبية.

#### ١. تحديد العقوبات التأديبية للموثق

حيث أن هذه العقوبات التأديبية نصت عليها المادة ٥٤ من ق. ٠٢/٠٦، على أنه: "العقوبات التأديبية

التي يمكن أن يتعرض لها الموثق هي:

- الإنذار.
- التوبيخ.
- التوقيف عن ممارسة المهنة لمدة أقصاها ستة (٦) أشهر.
- العزل<sup>٢</sup>.

#### ٢. تسلسل العقوبات التأديبية للموثق

من خلال ق. التوثيق فإن العقوبات التأديبية تتسلسل وتتدرج حسب نص المادة ٥٤ أي تبدأ بالإنذار والتوبيخ كأخف عقوبة تأديبية للموثق في حالة ارتكابه لمخالفات بسيطة، والهدف من ورائها هو تحذير وتنبية الموثق على عدم الوقوع في نفس الخطأ الذي ارتكبه.

<sup>1</sup> - بورشاش خيرة، المرجع السابق، ص ١٠٥.

<sup>٢</sup> - المادة ٥٤ من ق. ٠٢/٠٦، والتي تنص على "العقوبات التأديبية التي يمكن أن يتعرض لها الموثق هي:

- الإنذار.
- التوبيخ.
- التوقيف عن ممارسة المهنة لمدة أقصاها ستة (٦) أشهر.
- العزل.

وبعدها تأتي عقوبة توقيف الموثق عن ممارسة مهامه لمدة ستة أشهر وهذا ما يطلق عليه بالتوقيف المؤقت، وكأقصى عقوبة يتعرض لها الموثق هي العزل أو التوقيف النهائي عن ممارسة مهنة التوثيق وهي تعتبر اشد العقوبات التأديبية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الإجراءات التأديبية وطرق الطعن

يتم تحديد العقوبة التأديبية للموثق من طرف هيئة مختصة وتتم عن طريق احترام إجراءات قانونية والعبرة من ذلك هو ضمانا لمبدأ العدالة والشفافية والوجاهية.

#### أولاً: الإجراءات التأديبية للموثق.

قبل التطرق للإجراءات التأديبية للموثق لا بد من دراسة الهيئة التأديبية وكيفية أنشائها.

#### ١. الجهة المختصة بتأديب الموثق

الجهة المختصة التي تتولى سلطة التأديب المجلس التأديبي للغرفة الجهوية للموثقين التي يتبعها الموثق محل المساءلة التأديبية<sup>2</sup>.

ويقصد بالسلطة التأديبية للموثق هي تلك السلطة التي يحددها، تلك السلطة التي يحددها، ويعنيها ويخصها المشرع للقيام بعملية ومهمة تأديب الموثقين بحيث تصبح هذه السلطة والحال هكذا، المختصة وحدها دون غيرها في مباشرة هذه المهمة القانونية<sup>3</sup>.

#### أ. إنشاء وتكوين المجلس التأديبي للموثق:

لقد نصت المادة ٥٥ من ق ٠٢/٠٦ على انه ينشأ على مستوى كل غرفة جهوية مجلس تأديبي يتكون من سبعة (٧) أعضاء من بينهم رئيس الغرفة، رئيساً.

ينتخب أعضاء الغرفة الجهوية من بينهم الأعضاء الستة (٦) الآخرين لمدة ثلاث (٣) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة."

#### ب. تحديد المجلس التأديبي المختص بتأديب الموثق:

<sup>1</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، المرجع السابق، ص ١١٤.

<sup>2</sup> - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم ومهام ومسؤوليات، المرجع السابق، ص ١٧٠.

<sup>3</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، المرجع نفسه، ص ١١٦.

وتشير المادة ٥٦ من نفس القانون على انه يخطر المجلس التأديبي من طرف وزير العدل، حافظ الأختام، أو من طرف رئيس الغرفة الوطنية للموثقين.

إذا كانت الدعوى التأديبية تخص موثقا، يحال الملف التأديبي على المجلس التأديبي للغرفة الجهوية التابع لها الموثق المتابع.

إذا كانت الدعوى التأديبية تخص رئيس أو أحد أعضاء الغرفة الجهوية أو أحد أعضاء الغرفة الوطنية، يحال الملف التأديبي على المجلس التأديبي لإحدى الغرف الجهوية غير تلك التي ينتمي إليها الموثق المتابع. إذا كانت الدعوى التأديبية تخص رئيس الغرفة الوطنية، تحال على أحد المجالس التأديبية الذي يحدده وزير العدل، حافظ الأختام.

## ٢. تحديد إجراءات تأديب الموثق

إجراءات تأديب الموثق تمر بعدة مراحل وهي:

### أ. انعقاد المجلس التأديبي للموثق:

تنص المادة ٥٧ من قانون التوثيق على انه: "لا ينعقد المجلس التأديبي قانونا إلا بحضور اغلبيه أعضائه، ويفصل في الدعوى التأديبية في جلسة مغلقة بأغلبية الأصوات، وبقرار مسبب، وفي حالة تعدد الأصوات يرجح صوت الرئيس.

غير انه لا يتم إصدار عقوبة العزل إلا بأغلبية ثلثي (٣/٢) الأعضاء المكونين للمجلس التأديبي<sup>١</sup>. وبالتالي يكون تأديب الموثق إما بناء على شكاوى من المواطنين أو شكاوى من الموثقين ضد زملائهم أو بناء على إخطار النيابة العامة، وذلك في حالة ارتكاب الموثق فعلا إجراميا خطيرا.

حيث أن لا يجوز إصدار أية عقوبة تأديبية دون الاستماع إلى الموثق المعني بالأمر، أو بعد استدعائه ولم يمثل لذلك<sup>٢</sup>. التهميش

### ب. استدعاء الموثق المتابع وإطلاعه على ملفه التأديبي:

<sup>١</sup> - المادة ٥٧، من قانون رقم ٠٢/٠٦، المتعلق بقانون التوثيق.

<sup>٢</sup> - المادة ٥٨ فقرة ٠١ من القانون رقم ٠٢/٠٦، المتعلق بقانون التوثيق والتي تنص "لا يجوز إصدار أي عقوبة تأديبية دون الإستماع إلى الموثق المعني بالأمر، أو بعد استدعائه قانونا ولم يمثل لذلك".

يتم استدعاء الموثق المتابع باجل أقصاه خمسة عشرة (١٥) يوما كاملة من التاريخ المحدد لمثوله عن طريق رسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق محضر قضائي، ويمكنه الاطلاع على ملفه التأديبي بنفسه أو بواسطة محاميه، أو وكيله<sup>١</sup>.

### ج. تبليغ القرار:

يبلغ رئيس الغرفة الجهوية للموثقين القرار الصادر عن المجلس التأديبي إلى وزير العدل، حافظ الأختام، ورئيس الغرفة الوطنية للموثقين والموثق المعني، في اجل خمسة عشر (١٥) يوما من تاريخ صدوره<sup>٢</sup>.

### د. الطعن في قرار مجلس التأديب

لوزير العدل، حافظ الأختام ولرئيس الغرفة الوطنية للموثقين والموثق المعني، الحق في الطعن في قرارات المجلس التأديبي أمام اللجنة الوطنية للطعن، وذلك في اجل ثلاثين (٣٠) يوما، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار<sup>٣</sup>.

### هـ. الفصل في الدعوى التأديبية:

إذا ارتكب الموثق خطأ جسيما سواء كان إخلالا بالتزاماته المهنية أو جريمة من جرائم القانون العام، ما لا يسمح له بالاستمرار في ممارسة نشاطه، يمكن وزير العدل، حافظ الأختام توقيفه فوراً بعد إجراء تحقيق أولي يتضمن توضيحات الموثق المعني وإبلاغ الغرفة الوطنية للموثقين بذلك.

ويتعين الفصل في الدعوى التأديبية في اجل أقصاه ستة (٦) أشهر من تاريخ التوقيف والا يرجع الموثق إلى ممارسة مهامه بقوة مالا يكن متابعا جزائيا.

### و. تقادم الدعوى التأديبية:

تتقادم الدعوى التأديبية بمضي ثلاث (٣) سنوات ابتداء من يوم ارتكاب الأفعال، ما لم تكن هذه الأفعال تحمل أيضا وصفا جزائيا، وينقطع سريان هذا التقادم بناء على إجراء من إجراءات التحقيق التأديبية والجزائية<sup>١</sup>.

<sup>١</sup> - المادة ٥٨ فقرة ٠٢ من القانون ٠٢/٠٦ المتعلق بقانون التوثيق والتي تنص " يستدعى لهذا الشأن في أجل أقصاه خمسة عشر (١٥) يوما كاملة من التاريخ المحدد لمثوله، عن طريق رسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام، أو عن طريق محضر قضائي، ويمكن الإطلاع على ملفه التأديبي بنفسه، أو بواسطة محاميه أو وكيله".

<sup>٢</sup> - المادة ٥٩، من القانون رقم ٠٢/٠٦، المتعلق بقانون التوثيق والتي تنص على " يبلغ رئيس الغرفة الجهوية للموثقين القرار الصادر عن المجلس التأديبي إلى وزير العدل، حافظ الأختام، ورئيس الغرفة الوطنية للموثقين والموثق المعني، في أجل خمسة عشرة (١٥) يوما من تاريخ صدوره".

<sup>٣</sup> - المادة ٦١ من القانون رقم ٠٢/٠٦، المتعلق بقانون التوثيق والتي تنص على "يتعين الفصل في الدعوى التأديبية في أجل أقصاه ستة (٦) أشهر من تاريخ التوقيف، وإلا يرجع الموثق إلى ممارسة مهامه بقوة القانون ما لم يكن متابعا جزائيا.

## ثانيا: طرق الطعن في القرار التأديبي للموثق

يعتبر حق الطعن في القرار التأديبي من اهم الضمانات التي يوفرها القانون للموثق الذي تم تأديبه، وبالتالي فان الطعن في القرار التأديبي للموثق يتم على مستويين، الأول الذي يكون أمام اللجنة الوطنية للطعن أو ما يطلق عليه بالطعن الإداري، والثاني الذي يتم أمام مجلس الدولة والذي يسمّى بالطعن القضائي، سوف نتطرق لدراسة كل واحد على حدى.

## ١. الطعن في القرار التأديبي للموثق أمام اللجنة الوطنية للطعن

حسب المادة ٦٠ من ق. التوثيق السالفة الذكر يستخلص انه الطعن في هذا المجال يتم على درجتين، الدرجة الأولى تتمثل أمام المجلس التأديبي المختص كما درسنا سابقا، والدرجة الثانية تتمثل في اللجنة الوطنية للطعن التي هي محل الدراسة.

## أ. تشكيلة اللجنة الوطنية للطعن:

تنص المادة ٦٣ من ق. التوثيق على انه "نشأ اللجنة الوطنية للطعن، تكلف بالفصل في الطعون المقدمة ضد قرارات المجلس التأديبي.

تشكل اللجنة الوطنية للطعن من ثمانية (٨) أعضاء، أساسيين وأربعة (٤) قضاة برتبة مستشار بالمحكمة العليا يعينهم وزير العدل حافظ الأختام، من بينهم رئيس اللجنة، وأربعة (٤) موثقين تختارهم الغرفة الوطنية للموثقين.

يعين وزير العدل حافظ الأختام أربعة (٤) قضاة احتياطيين بنفس الرتبة، وتختار الغرفة الوطنية أربعة (٤) موثقين بصفتهم أعضاء احتياطيين.

وفي كل الحالات تحدد فترة العضوية للرئيس والأعضاء الأساسيين والاحتياطيين بثلاث (٣) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

يعين وزير العدل، حافظ الأختام ممثلا له أمام اللجنة الوطنية للطعن.

وفي حالة رفع الطعن من قبل رئيس الغرفة الوطنية للموثقين يمكنه تعيين ممثلا له أمام اللجنة الوطنية.

<sup>١</sup> - المادة ٦١ من القانون رقم ٠٢/٠٦، المتعلق بقانون التوثيق والتي تنص على "تتقدم الدعوى التأديبية به في ثلاثة (٣) سنوات ابتداء من يوم إرتكاب الأفعال، ما لم تكن هذه الأفعال تحمل أيضا وصفا جزائيا، وينقطع سريان هذا التقادم بناء على إجراء من إجراءات التحقيق التأديبية أو الجزائية".

يكون مقر هذه اللجنة بالجزائر، ويجدد بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام<sup>١</sup>.

### ب. مدة اللجنة الوطنية للطعن:

حسب الفقرة ٠٣ من المادة ٦٣ السابقة الذكر فإن مدة صلاحيات اللجنة الوطنية للطعن قد حددت قانونا بثلاث سنوات (٣) قابلة للتجديد مرة واحدة.  
وهذا يعني تحديد مدة اللجنة الوطنية للطعن من قبل المشرع وذلك لأهمية المكانة بالنسبة للموثق محل المحاكمة<sup>٢</sup>.

### المطلب الثاني: المسؤولية المدنية للموثق

قد يرتكب خطأ أثناء تأدية واجبه أو مزاولة مهنية، وقد اختلف الفقهاء فهناك من اعتبرها عقدية يكون أساسها الإخلال بالالتزام عقدي متى وجد عقد بين الموثق والعميل وكان هذا العقد صحيحا مستوفيا لأركانه القانونية.

فذهب الرأي إلى اعتبار أن العقد من عقود القانون الخاص وهو قد يكون وكالة أو عقد أو مقاوله أو عقد عمل والرأي الآخر فقد قال إن المصدر هو رابطة خدمة عامة أي أن العقد من عقود القانون العام وهنا يطرح السؤال حول أحكام المسؤولية التي يحاسب على ضوئها هل هي مسؤولية عقدية أم تقصيرية<sup>٣</sup> ؟  
حجج دعاة المسؤولية العقدية إن الموثقين وغيرهم من المهنيين يرتبطون عادة بعقودهم مع عملائهم محلها تقديم خدماتهم مما يجعلها مسؤولية عقدية لأن العقد يفرض التزامات متبادلة بين الطرفين بمجرد قبول الموثق الخدمة هنا إن ثمة عقد نشأ من لحظة قبول المهمة.

#### أ. تحديد مصدر الالتزام العقدي للموثق في القانون الخاص

يرى الفقهاء انطباق قواعد المسؤولية العقدية على المهنيين في حالة ارتكابهم لأخطاء مهنية شخصية مهنية استنادا إلى أن المهني سواء أكان محضرا قضائيا أو محاميا وبصفة أسهل معاوي القضاء ومن بينهم الموثق

<sup>١</sup> - المادة ٦٣ من القانون رقم ٠٢/٠٦، المتعلق بقانون التوثيق والتي تنص على "وفي كل الحالات تحدد فترة العضوية للرئيس والأعضاء الأساسيين والإحتياطيين بثلاث (٣) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة".

<sup>٢</sup> - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، المرجع السابق، ص ١٤٧.

<sup>٣</sup> - حسين طاهري، دليل الموثق، دار الخلدونية، ط ١، الجزائر، ٢٠٠٧، ص ١٦٩.

لا يعدوا إلا أن يكونوا ولاء مشتركون للعملاء عند أداءهم لمهامهم إنّ اهم ميزة يتميز بها عقد الوكالة عن العقود التي تشته به كعقدي المقاولة والعمل هي أن الوكالة تقوم عن فكرة النيابة عن الغير<sup>١</sup>.

— محلها تطرف قانوني.

— أنها عقد يجوز أنماؤه بإرادة أحد الطرفين المنفردة.

— تقوم على فكرة النيابة عن الغير.

— شرط فيها القانون بشكل معين<sup>٢</sup>.

— تنتهي الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المحدد للوكالة أو بموت الموكل أو الوكيل أو بعزل الوكيل.

يمكن للموكل في أي وقت كان إنهاء الوكالة أو قيدها ما لم يوجد اتفاق خلاف لذلك وإذا كان بمقابل فعلى الموكل تعويض الوكيل عن الضرر الذي أصابه أثر عزله في وقت غير لائق وبعذر غير مقبول<sup>٣</sup>.  
فيجب على الموثق الدقة في فحص الوثائق والتحقق من هوية الأشخاص وأطراف الوكالة وموضوع الوكالة محدد بحسب رغبة الأطراف وإلا أصبح مخلا بالتزام.

مثال أساس التزام الموثق عند الإخلال بالتزام ناشئ عن عقد مقاولة أو عمل:

ذهب جانب من الفقه إلى القول بان العقود التي تبرم مع أصحاب المهن كالمحامين والأطباء والمهندسين والموثقين تتشابه فيما بينها، من حيث أنها يقوم شخص لمصلحة شخص آخر وبالرغم من الفروق العديدة بين عقد العمل والمقاولة إلا إن هذه العقود تتشابه خاصة في العقود التي تبرم مع المهنيين<sup>٤</sup>.  
إن مهمة الموثق في الأساس هي ترسيم وتوثيق اتفاقيات الأطراف بما يتلاءم مع القانون بدءا بسماع التصريحات وتلقي المعطيات من الأطراف وتأكده من سلامة الوثائق.

<sup>١</sup> - المادة ٥٧١ من الأمر رقم ٧٥-٥٨ المؤرخ في ٢٠ رمضان عام ١٣٩٥ المؤرخ في ٢٦ سبتمبر سنة ١٩٧٥، المتضمن القانون المدني تنص على أن " الوكالة أو الإنابة عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه".

<sup>٢</sup> - المادة ٥٧٢ من نفس القانون تنص على " يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي كون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

<sup>٣</sup> - حسن طاهري، مرجع سابق، ص ٣٨.

<sup>٤</sup> - محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء رسالة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، سنة ١٩٧٥، ص ١٠٢.

وحساب الرسوم الواجبة على العقد، وبيان الآثار المترتبة عليه وتلاوة العقد عليهم ثم المصادقة على توقيعاتهم وتمكينهم من نسخ من العقد باعتباره مفوضا عن الدولة.

### مثال عقد العمل:

يتميز عقد العمل عن عقد المقاولة بأن لرب العمل حق في إدارة جهود العامل وتوجيهها أثناء قيامه بالعمل أو في الإشراف عليه وعلاقته التبعية بين العامل ورب العمل هي التي تميز عقد العمل عن عقد المقاولة ويبدو مما تقدم أن أحكام عقد العمل لا يمكن تطبيقها على أعمال الموثق إلا إذا كان في حالة تبعية وخضوعه لإشراف ورقابة عميله أثناء تأدية أعماله وهو ما لا يمكن تصوره لنشاط الموثق لخضوعه فقط لرقابة القانون

### ب. مسؤولية الموثق العقدية:

إن العقود السابقة هي عقود مدنية وسنرى تكييف علاقة الموثق بالزبائن في نطاق القانون العام فالموثق عندما يقدم الاستشارات ويفحص الوثائق المقدمة، ويكتب العقد ويضبطه بالتسجيل وإشهاره لدى الهيئات العمومية المختصة إنما يسهم مع تلك الهيئات أو المؤسسات في تقديم خدمة عامة، وحتى الحالات التي يرتبط فيها الموثق بعقد تفويض من الدولة فإن هذا التفويض يختلف عن التفويض والوكالة في القانون الخاص. فالموثق من الناحية المادية قد يبدو بأنه أحد عناصر الإدارة الضريبية بتجنيده في تحصيل الضرائب لمختلف أنواعها لصالح الخزينة العمومية فهذه خدمة عامة<sup>1</sup>.

وقد أبدى بعض الفقهاء هذا الرأي ونادى بأنه أفضل الآراء لان تكييف العلاقة بأنها خدمة عامه بتفادي ما نجدها حينما يجعل علاقة الموثق بالزبون بمنأى عن الآثار التي تترتب على تكييفات القانون الخاص.

### ج. مسؤولية الموثق التقصيرية

أنكر بعض فقهاء القانون المسؤولية التقصيرية للموثق وأرجحها بتعلقها بالعقد المبرم بين الموثق وعملائه وذلك ب<sup>2</sup>:

استحالة تصور وجود عقد بين أصحاب المهن الحرة والمتعاملين معهم للأسباب:

١- أن أنصار المهن الحرة لا يتعهدون تعهدا إجباريا في الأعمال التي تعتمد على المهنة الأدبية والعملية والفنية ويقولون إن الشخص الذي وعد غير مجبر على تنفيذ وعده.

<sup>1</sup> - بلحو نسيم، المرجع السابق، ص ١٧٢.

<sup>2</sup> - بوحلاسة عمر، المسؤولية المهنية للموثق، مجلة الموثق، العدد ٠٨، الجزائر، سنة ٢٠٠٢، ص ٤٣.

- ٢- الأعمال التي تعتمد على المهن الحرة ليست في ذاتها موضوع العقد حتى يقع فيها الإجماع على التنفيذ.
- ٣- أن مصدر تحديد الالتزامات هو القانون وليس العقد التوثيقي للالتزام، قد يجد مصدره في العقد فيسمى بالالتزام العقدي وقد يكون مصدر الالتزام للقانون يسمى الالتزام التقصيري أو شبه تقصيري<sup>١</sup>.
- فقد يكون التزاما إيجابيا بإعطاء شيء أو القيام بعمل معين وقد يكون الالتزام سلبيا مثل الامتناع عن عمل ويختلف الالتزام في مضمونه التزام المدين يتحقق نتيجة التزام محدد وقد يلتزم ببذل عناية.

#### د. جزاء الإخلال بالمسؤولية المدنية

التزامات الموثق المهني ببذل عناية الرجل المعتاد عند تنفيذ التزامه ولا يكون مسؤولا إذا قام بعناية الشخص المعتاد ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة ولكي تقوم المسؤولية يجب على الدائن أن يثبت خطأ وإهمال المدين بانه لم يقدم عناية وليس بتحقيق نتيجة<sup>٢</sup>.

١- التزامات الموثق المهنية بتحقيق نتيجة: أن التزام الموثق بتحقيق نتيجة محددة أثناء ترسيم العقد واتخاذ إجراءاته القانونية فهو يلتزم بصحة ومواءمة الاتفاق مع النظام القانوني وعدم مخالفته كما يلتزم بالبحث والتحري في مدى توافر الشروط الموضوعية، الأهلية، المحل.

وكذا الشروط الشكلية كما يلتزم بحساب مصاريف العقد والرسوم المختلفة الواجبة قانونا لتحصيلها ويلتزم العقد وكتابته واتخاذ الإجراءات الواجبة قانونا من تسجيل وإعلان وتمكين الأطراف من نسخ مستخرجها ذلك العقد فعدم تنفيذ كل هذه الالتزامات أو بعضها أ تنفيذا تنفيذها معنا أو ناقصا أن الموثق أحل بالتزاماته يمكن رد الالتزام بتحقيق نتيجة.

٢- إلى الالتزام الناشئ على مدى مواءمة العقد وعدم مخالفته للنظام القانوني ومدى صحته شكلا ومضمونا وهناك عدة التزامات نذكر منها:

الالتزام الناشئ عن التأكد من عدم مخالفة مشروع الاتفاق للنظام القانوني.

الالتزام الناشئ عن عمليات حساب مصاريف العقد والرسوم الواجبة قانونا عليه حسب المرسوم التنفيذي رقم ٢٤٣-٠٨ الذي يحدد أتعاب الموثق.

مع مراعاة التعريف الرسمية عند حساب أتعابه والرسوم الواجبة حسب القانون هنا التزام بتحقيق نتيجة

<sup>١</sup> - احمد سفیان محمد طه، المسؤولية المدنية عن الخطأ المهني، دار الجامعة الجديدة، بدون طبعة، الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ٢٥٣-٢٥٤.

<sup>٢</sup> - محمد الطاهر حسن، المسؤولية المدنية للمحامي تجاه العميل دار النهضة، بدون طبعة، القاهرة، مصر، ١٩٩٣، ص ٢٨٨.

فإذا زاد فإنه يكون قد ألحق ضرراً بالأطراف أو الخزينة وقد يلحق الضرر بنفسه إذا قل.

٣- الالتزام الناشئ عن تحصيل الديون والودائع وردها لأصحابها في العقود المنصبة على نقل ملكية حقوق عينية عقارية أو التنازل عنها يلزم قانون التسجيل المشتري أو المتنازل له إيداع (٥/١) ثمن البيع بحساب الموثق من ٢٥٦ قانون التسجيل متلقي العقد الخاص بالودائع والمفتوح لدى الخزينة العمومية ويقوم الموثق بتحصيل الحقوق والرسوم المفروضة الحساب الخزينة العمومية.

ويقوم الموثق بتحصيل الحقوق والرسوم المفروضة على البائع لحساب الخزينة وإذا لم يسجل العقود في الآجال المحددة يسدد شخصياً غرامة تأخيره لأن أجل التسجيل شهراً ابتداءً من تاريخ تسجيل العقد م ٥٨ التسجيل وكذلك بالنسبة للآجال الأخرى ٦٠ و ٥٩ من قانون التسجيل ويترتب عن ذلك قانون عقوبات تأخير التسجيل المادة ٩٣ من قانون التسجيل عشرة بالمئة من الحقوق المتملص منها إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوماً<sup>١</sup>.

ثلاثة بالمئة عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير أو يزيد إلى أن يصل إلى خمسة وعشرين بالمئة.

وحسب المادة ١١٣ من قانون الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص يتعين عليه عند تلقيه عقد أو مبادلة أو قسمة أن يقوم بتلاوة هذه المادة على الأطراف وذلك تحت طائلة غرامة مالية تقدر ب ٥٠٠ دج ويشير في العقد أن هذه التلاوة قد تمت<sup>٢</sup>.

وكل شخص تم التأكد بأنه كان شريكاً في التملص في دفع الضريبة إذا كان موظفاً مؤهلاً يخضع لعقوبة تأديبية غرامة لا تقل عن ١٠٠٠٠ دج.

المادة ١١٦، قانون الموثق، كذلك إذا كان يهدف إلى الزيادة في الثمن، في عقد عمومي، أو عقد عرفي تطبق غرامة مساوية لضعف العقود والرسوم<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> - المادة ٩٣ من الأمر رقم ٧٦-١٠٥ المؤرخ في ١٧ ذي الحجة عام ١٣٩٦، الموافق ل ٩ ديسمبر سنة ١٩٧٦ يتضمن قانون التسجيل، تنص على " يتعين على الموثق والمحضرين ومحاضرين البيع بالمزاد الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن عن كل مخالفة كما يأتي، ١٠% من الحقوق المتملص منها، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوماً.

<sup>٢</sup> - المادة ١١٣ من قانون التوثيق، الفقرة ٤ تنص على " يتعين على الموثق الذي يعمل لحسابه القاضي، والذي يتلقى عقد بيع أو مبادلة أو قسمة، أن يقوم بتلاوة هذا العقد على الأطراف وذلك تحت غرامة مالية تقدر ب ٥٠٠ دج"

<sup>٣</sup> - المادة ١١٦ من قانون التوثيق والتي تنص على "عندما يلاحظ وجود سند عرفي مضاد، غير السندات المضادة المتعلقة بالإخفاء، المشار إليه في المادة ١١٣ الذي يهدف إلى زيادة في الثمن المشروط في عقد عمومي أو في عقد عرفي مسجل سابقاً، تطبيق غرامة مساوية لضعف العقود والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن ١٠٠٠٠ دج.

كما لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان تحريره مخالف للنظام المعمول به يجب عليه أن يكون مواكبا للتغير ويتابع كل جديد في مجال العلوم والفنون القانونية واطلاعه على حركية التشريع المتغيرة من حين لآخر.

إذ ليس له عندئذ أن يتذرع بفقده للأول بتلك النسخ وعدم حيازته لها إلا بالدفع بقوة قاهرة أو بفعل أجنبي كما يجب عليه الالتزام ببذل العناية في صحة العقد سلامته وتقديم الاستشارة.

## الفصل الثاني

### الإجراءات القانونية للموثق

يختم الموثق العقد بعبارة إثبات لما تكره، هذا يعني أن العقد وسيلة إثبات وحجة على ما ورد فيه من بيانات تثبت صحة التصرف المبرم، ومن خلال ذلك يقوم بدورين، هما إثبات المحررات التوثيقية (المبحث الأول) والتسجيل والشهر (المبحث الثاني)، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا الفصل.

### المبحث الأول: إثبات المحررات التوثيقية

تتحقق سلامة المحرر التوثيقي من الناحية المادية ومن حيث صدوره من الأشخاص اللذين وقعوا عليه، عند مراعاة الموثق للشروط اللازمة لصحته وهذا ما جاء في نص المادة ٣٢٤ مكررة قدم، ج، التالي نصها: يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني<sup>١</sup>. وعليه فالقرينة التي تتمتع بها الورقة الرسمية لا تحدث آثارها إلا إذا اتسمت بحالة ظاهرة من الصحة والمشروعية، وبذلك تكون حجيتها مطلقة في الإثبات المطلب الأول)، أما بالنسبة للصورة المطابقة للأصل فتكون أقل حجية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: حجة أصول المحررات التوثيقية

يعتبر المحرر المستوفي الشروط صحته، حجة مطلقة في الإثبات، ويمتد آثارها إلى ذوي الحقوق، وبذلك تكون حجة على المتعاقدين (الفرع الأول)، وعلى الغير (الفرع الثاني). ولا يمكن مطالبة من يتمسك به بإقامة الدليل على صحته طالما كان مظهرها سليم ويتحمل خاتم الدولة وتوقيع الموثق.

<sup>1</sup> - العبودي عباس، شرح أحكام قانون البنات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٧، ص ١٠٥.

## الفرع الأول: حجية المحررات التوثيقية بين المتعاقدين

يعتبر المحرر الرسمي حجة على الأطراف المتعاقدة، انطلاقا بما دون فيه من بيانات وهذا وفقا لنص المادة ٣٢٤ مكرر ٦ ق. م، ج، التالي نصها: يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن<sup>١</sup>.

غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل احتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم، حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا<sup>٢</sup>.

فالعقد الرسمي يعتبر حجة ودليلا قاطعا على حصول التعاقد الثابت فيه، دون الحاجة إلى الإقرار بمضمونه أو بتوقيعات ذوي الشأن عليه، ولا يمكن مطالبة من يتمسك به بإقامة الدليل على صحته طالما كان مظهره سليم ويحمل خاتم الدولة وتوقيع الموثق عليه، كما لا يستطيع أحد الطرفين أن ينكر شيئا مما جاء فيه، لا من حيث محتوياته، ولا من حيث حصوله أمام محرره<sup>٣</sup>.

حيث نجد المادة ٣٢٤ مكرر ٧ من ق. م. ج، التالي نصها يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الأجزاء ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالأجزاء سوى كبداية للثبوت<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> - المادة ٣٢٤ مكرر ٦ من الامر رقم ٥٨/٧٥، المؤرخ في ٢٠ رمضان ١٣٩٥، الموافق لـ ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥ المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>٢</sup> - زازون أكلي، التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠١٥، ص ٢٨٧.

<sup>٣</sup> - المادة ٣٢٤ مكرر ٧ من الأمر رقم ٥٨/٧٥، المؤرخ في ٢٠ رمضان ١٣٩٥ الموافق لـ ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

فالسند التوثيقي حجة على الأطراف وورثتهم وخلفهم، حيث يشمل الخلف العام والخلف الخاص<sup>١</sup>، وهذه الحجة مستمدة من قرينة الرسمية التي توحى بالثقة والإئتمان متى كان السند في مظهره يوحي بصحته وسلامته.

غير أن البيانات التي يتضمنها المحرر ليست على درجة واحدة من حيث حجيتها، فهناك بيانات محررة بقلم الموثق وتحت إشرافه (أولاً)، وبيانات محررة من قبل الموثق بناءً على تصريح ذوي الشأن (ثانياً).

### أولاً: البيانات المحررة بقلم الموثق وتحت إشرافه:

تشتمل كل البيانات التي دونها الموثق بحكم وظيفة ومهامه والمتمثلة فيما يلي:

- حضور الأطراف والشهود والتأكد من هويتهم بوثائق رسمية
- التأكد من أهلية المتعاقدين بلوغ سن الرشد وخلوهم من عوارض الأهلية.
- تدوين تصريحات الطرفين أمامه والتأكد من سلامة الرضا والشروط الخاصة بالعقد
- دفع وقبض الثمن إذا كان واجب الدفع بمعانيه بين يدي الموثق.
- تدوين تاريخ السند وتوقيعه من قبل الأطراف والشهود بمحضر الموثق.
- الإشارة إلى تلاوة المحرر على الأطراف.
- صدور السند من الموثق ببيان إسمه ولقبه وصفته ومحل إقامته المهنية<sup>٢</sup>.

على فهذه البيانات لها الحجية الكاملة في الإثبات، وهي محددة، فلها الثقة الخاصة<sup>٣</sup>، ومع الإشارة إلا أن المشرع اشترط في البيانات السالفة الذكر، أن يكون الموثق قد باشرها في حدود مهمته واختصاصه، فإذا

<sup>١</sup> - محمد شتا أبو سعد، الإثبات في المواد المعدنية والتجارية والشرعية، المجلد الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧.

<sup>٢</sup> - محمد رضا خان، حجية المستندات الرسمية، مجلة المنتدى القانوني، عدد ٠٧، بسكرة، ص ٣١٥.

<sup>٣</sup> - الشواربي عبد الحميد، المرجع السابق، ص ٩٤.

تجاوز هذه المهمة، كأن ينكر أمر لا يدخل في مهمته كموثق، فإن هذه البيانات لا تكون لها حجية لخروجها عن مهمة الموثق<sup>١</sup>.

والدافع في تحديد هذه البيانات؛ أنها تتمتع بالحجية المطلقة ويجوز الطعن فيها إلا بالتزوير، فهذا الطريق ليس بالطريق السهل، ونظرا لمكانة وأمانة الموثق في نظر المشرع الجزائري<sup>٢</sup>، الذي اعتبره بمثابة شاهد ممتاز تتميز شهادته بقيمة استثنائية، فإذا ما ادعى تزوير عمله، فإن المشرع الجزائري لا يسمح إثبات ذلك بالطرق السهلة، وإنما جعل لذلك إجراءات بالغة التعقيد<sup>٣</sup>، وجعل عبئ الإثبات على المدعي بالتزوير.

### ثانيا: بيانات محررة من قبل الموثق بناء على تصريح ذوي الشأن:

تشمل البيانات التي حررها الموثق بناء على إقرار ذوي الشأن بحدوثها، دون أن يكون له سلطة تحري عن صحتها والتي تتمثل فيما يلي:

- تصريح المشتري على أنه عاين المبيع وقبل به رغم عيوبه.
- تصريح البائع بأن العقار المبيع خال من كل قيد أو دين أو تبعية.
- التصريح بمبلغ الثمن المتفق عليه وإقرار البائع باستلامه خارج مكتب الموثق في الحالات التي يتم فيه الدفع بين يدي الموثق لزوما<sup>٤</sup>.
- تخفيض مبلغ الثمن المصرح به.
- تعيين الورثة الشرعيين في عقد الفريضة<sup>٥</sup>.

<sup>١</sup> - أحمد خليفة شرقاوي أحمد، القوة التنفيذية للمحركات التوثيقية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧، ص ١٢.

<sup>٢</sup> - الشواربي عبد الحميد، المرجع السابق، ص ٦٥.

<sup>٣</sup> - بلقاضي كريمة المرجع السابق، ص ٢٨.

<sup>٤</sup> - قبل سنة ١٩٩٨ كان من البيع ينفع بكامله بين بني الموثق أما بعد صدور قانون المالية سنة ١٩٩٨ أصبح فقط خمس ثمن نقل الملكية هو الذي ينفع لزوما بين يدي الموثق.

<sup>٥</sup> - محمد رضا خان، المرجع السابق، ص ٣١٦.

فكل هذه البيانات لها الحجية حتى يثبت عكسها بطرق الإثبات المقررة قانوناً، والطعن فيها لا يلحق الشك في مصداقية الموثق وأمانته، لأنها بيانات لم يعاينها الموثق لأنها لا تدخل ضمن اختصاصه، حيث أن المشرع أعفاه عن مهمة التحقيق عن البيانات المقدمة، فهي تعتبر صحيحة حتى يثبت صاحب المصلحة عكسها، رغم أنه لا يجوز إثبات خلاف ما ورد يسند مكتوب إلا بالكتابة أو مبدأ ثبوت بالكتابة يعززه بالبيئة أو القرائن<sup>١</sup>.

### الفرع الثاني: حجية المحررات التوثيقية بالنسبة للغير

نصت المادة ٣٢٤ مكرر ٦ من ق.م.ج على أنه: يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن<sup>٢</sup>.

يتضح لنا من خلال نص هذه المادة، أن القانون جعل حجية المحررات الموثقة بالنسبة للمتعاقدين، هي نفس الحجية التي تتعلق بها تجاه الغير<sup>٣</sup>.

حيث يجب التفرقة بين البيانات التي يجوز الطعن فيها بالتزوير والبيانات التي يمكن إثبات عكسها. فبالنسبة لتلك التي يتم الطعن فيها بالتزوير تشمل البيانات التي تصدر من قبل الموثق في حدود مهمته، والتي وقعت من ذوي الشأن في حضوره، على أساس أنه عاينها أو تحقق من صحتها بنفسه<sup>٤</sup>.

أما بالنسبة للقسم الثاني فتشمل تلك الصادرة من ذوي الشأن والتي لم تكن محل معاينة من طرف الموثق، حيث بإمكان الغير أن يثبت عكسها بجميع الطرق القانونية الممكنة، فإذا ادعى الغير أن التصرف المدون في الورقة الرسمية ليس بيعاً وإنما هبة مستترة، فبإمكانه أن يثبت بشهادة الشهود أو القرائن القضائية

<sup>١</sup> - أحمد خليفة، شرفاوي أحمد، المرجع السابق، ص ١١٢.

<sup>٢</sup> - المادة ٣٢٤ من الأمر رقم ٧٥-٥٨، المؤرخ في ٢٠ رمضان ١٣٩٥ الموافق لـ ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>٣</sup> - المراد بالغير: كل من كان له حقاً متعلقاً بالمحرر الموثق ولم يكن طرفاً فيه. أنظر: محمد خليفة شرفاوي أحمد، المرجع السابق، ص ١١٣.

<sup>٤</sup> - العبودي عباس، شرح أحكام قانون الإثبات المتني، ط ٣، دار الثقافة النشر والتوزيع، الأردن، ٢٠١١، ص ١٣١.

صورية ما يتضمنه المحرر الرسمي؛ لأن الإقرار يعتبر صحيحا إلى غاية إثبات العكس تفريعا على أن الأصل في الإقرارات أن تكون صحيحة، أما الصورية فهي استثناء يتعين على من يتمسك بها، أن يقيم الدليل على ذلك<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أنه لإعتبار العقد التوثيقي حجة على الغير يجب أن يتم قيده في المحافظة العقارية، إذا تعلق بحق عيني تبعي من أجل الحصول على حق التقدم والتبعية على العين المقيدة.

### المطلب الثاني: صور المحررات التوثيقية وحجيتها

تعد أصل الورقة الرسمية هي المحررة من طرف الموثق؛ لكونها تحمل توقيعات الأطراف والشهود، أما الصورة فهي لا تحمل التوقيعات وليست صادرة من الموثق إلا في حدود ماهي منقولة عن الأصل بواسطة أو بواسطة موظف تابع له<sup>2</sup>.

فكل ما يستخرج عن الأصل ولا يحمل إلا إمضاء وختم الموثق فيسمى نسخة عادية أو نسخة تنفيذية أو مستخرج (الفرع الأول)، فكلها تتمتع بحجية الأصل في حالة وجوده وتختلف الحجية عند فقدانه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: صور المحررات التوثيقية

يجب التمييز بين أشكال المحررات التوثيقية التي يدها الموثق، فهناك نسخ أصلية (أولا) ونسخ عادية (ثانيا)، نسخ تنفيذية (ثالثا) وكذا المستخرجات (رابعا).

### أولا: النسخ الأصلية

<sup>1</sup> - عصام أثور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠١٠، ص ١٥٤.

<sup>2</sup> - محمد رضا خان، المرجع السابق، ص ٣١٧.

تتكون النسخ الأصلية في النص الكامل للعقود المحرر وكل التوقيعات الأصلية لأطراف العقد والشهود، بالإضافة إلى توقيع الموثق والمترجم عند الاقتضاء، فهذه النسخ يحتفظ بها الموثق فقط ولا تسلم الأطراف العقد؛ وذلك على سبيل الاحتياط خوفا من وجود التزوير أو التلاعب فيها<sup>١</sup>.

### ثانيا: النسخ العادية:

تعتبر النسخ العادية من بين النسخ التي لا تسلم للموثق بل لأطراف العقد أثناء تحرير العقد أو عند كل طلب، وذلك بهدف الاحتفاظ بها أو استعمالها أو الاستدلال بها عند الحاجة بالإضافة إلى ذلك فهي تحتوي على توقيع وختم الموثق فقط دون توقيعات الأطراف والشهود<sup>٢</sup>.

### ثالثا: النسخ التنفيذية:

تعتبر النسخة التنفيذية، صورة رسمية، تنتقل مباشرة من الأصل وتوضع عليها الصيغة التنفيذية، ولا تعطى إلا لأصحاب الشأن مرة واحدة، إذ لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية إلا بفقدان الأولى ويحكم من القاضي المختص<sup>٣</sup>، فالصورة المذيلة بالصيغة التنفيذية لا تعطى إلا لمن يعتبر دائما في العقد، أما المتعاقد الذي ليس بحاجة إلى التنفيذ، كالبائع الذي قبض كل الثمن ولم يحتفظ بأي شرط يحتاج للتنفيذ، فإنه يعطى له صورة ليس لها الصيغة التقنية<sup>٤</sup>.

### رابعا: المستخرجات

تعتبر المستخرجات من بين السندات التوثيقية التي تشمل على البيانات الرسمية في العقد كالتاريخ وهوية الأطراف، فتحرر هذه الأخيرة بصفة رئيسية بهدف تقديمها إلى مصالح التسجيل والطابع رفقة

<sup>١</sup> - مغني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠١٤، ص ٢٦١.

<sup>٢</sup> - مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية، المرجع نفسه، ص ٢٦٢.

<sup>٣</sup> - محمد شتا أبو سعيد، المرجع السابق، ص ٤١.

<sup>٤</sup> - المرجع نفسه، ص ٣٧.

الكشوف المتعلقة بتسجيل العقود الرسمية، كما يمكن أن تسلم الأطراف العقد أو أصحاب الشأن تلك الكشوف، إذ لا يوجد ما يمنع ذلك<sup>١</sup>.

### الفرع الثاني: حجية صور المحررات التوثيقية

تثور أهمية بيان حجية صور المحررات الرسمية في الإثبات، كون هذا الأخير يتم غالبا بصور المحررات وليس بأصولها، ذلك أن قواعد التوثيق تقضي بحفظ أصول المحررات الموثقة في مكاتب التوثيق، وتسلم للأفراد صوراً رسمية فقط، وهي الأكثر استخداماً في الإثبات.

ولتعيين ما للصور الرسمية من حجية في الإثبات وجب التفرقة بين حالة وجود الأصل (أولاً)، وحالة فقدان هذا الأصل (ثانياً).

#### أولاً: حالة وجود الأصل

تنص المادة ٣٢٥ من ق.م.ج، على ما يلي: إذا كان أصل الورقة الرسمية موجوداً، فإن صورتها الرسمية خطية كانت أو فوتوغرافية تكون حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل<sup>٢</sup>.

وتعتبر الصورة مطابقة للأصل ما لم ينادى في ذلك أحد الطرفين، فإذا وقع تنازع ففي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل"

بالتالي تكون حجية صور الورقة الرسمية قاصرة على نسختها الأصلية الموجودة عند الموثق حيث تكون حجة بالقدر الذي تكون مطابقة للأصل ما لم ينادى فيها أحد الطرفين، فمجرد المنازعة تكفي لإسقاط فريضة المطابقة، إلا أنه ينبغي أن تكون هذه المنازعة صريحة في حالة انعدام المطابقة المشملة بالجديفة في إنكارها،

<sup>١</sup> - بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل قانون رقم ٢٧/٨٨ رسالة لنيل شهادة الماجستير في التوثيق، تخصص قانون الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، ٢٠٠٥، ص ٦٧.

<sup>٢</sup> - المادة ٣٢٥ من الأمر رقم ٥٨-٧٥، المؤرخ في ٢٠ رمضان ١٣٩٥ الموافق لـ ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥، المنضمين القانون المدني المعدل والمتمم.

ويمكن للطاعن أن يطلب مراجعة الصورة على الأصل في مواجهة الآخر، ولذا فإن مجرد إنكار مطابقة الصورة للأصل يكفي للالتزام بتقديم الأصل ولو لم يكن هذا الإنكار معززا بدليل<sup>١</sup>.

وفي حالة عدم منازعة أحد أطراف العقد في مطابقة الصورة الرسمية للأصل، يعتبر تسليمها بهذه المطابقة<sup>٢</sup>، والمثال عن ذلك: قيام الطاعن المكلف بالإثبات بتقديم صورة عقد بيع الذي يستند إليه في دفاعه لي الدعوى على أساس أنها مطابقة للأصل، وكان المطعون عليه لم ينكر ذلك، فإن مطابقة الصورة للأصل تكون غير متنازع فيها ومن ثم فهي في غير حاجة إلى إثبات.

### ثانيا: حالة عدم وجود أصل

تنص المادة ٣٢٦ من ق.م.ج ، على ما يلي: إذا لم يوجد أصل الورقة الرسمية كانت الصورة حجة على الوجه الآتي:

يكون للصورة الرسمية الأصلية تنفيذية كانت أو غير تنفيذية حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل.

ويكون للصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الأصلية الحجية ذاتها ولكن يجوز في هذه الحالة لكل من الطرفين أن يطلب مراجعتها على الصورة الأصلية التي أخذت منها.

أما ما يؤخذ من الصورة الرسمية للصورة المأخوذة من النسخ الأول فلا يعتد به إلا لمجرد الاستئناس تبعا للظروف<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> - محمد شتا أبو سعيد، المرجع السابق، ص ٢٢.

<sup>٢</sup> - المرجع نفسه، ص ٢٣.

<sup>٣</sup> - المادة ٣٢٦ من الأمر رقم ٥٨/٧٥، المؤرخ في ٢٠ رمضان ١٣٩٥ الموافق ل ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ففي حالة فقدان أصل المحررات الرسمية بسبب التلف أو الخرق أو غير ذلك وجب على الخصم الذي يريد الإستفادة من هذه الحالة بتقديم صورة أصل المحرر برغم عدم وجوده أو يتولى إثبات انعدام الأصل، وتشمل هذه الحالة على ثلاث فروض<sup>١</sup>.

#### أ. أن تكون الصورة الرسمية مأخوذة عن الأصل مباشرة

تكون للصورة الرسمية الأصلية تنفيذية كانت أو غير تنفيذية؛ حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل<sup>٢</sup>، أما إذا كان العكس أي في حالة وجود شطب أو محو أو تحشير فإن الصورة تسقط حجيتها. إذ لا تستمد حجيتها من الأصل لأنه مفقود<sup>٣</sup>، وإنما من ذاتها بالرغم أنها لا تحمل توقيع الخصم وكذا عدم إمكانية مطابقتها على الأصل. وهذا طبقاً لنص المادة ٣٢٦ مكرر ١ من ق.م.ج.<sup>٤</sup>

#### ب. أن تكون الصورة مأخوذة عن الصورة الرسمية الأصلية

فهذه الصورة لا تعتبر صورة عن الأصل، ولها تف حجية الصورة الرسمية الأصلية في حالة وجودها ليمكن مقارنتها بها<sup>٥</sup>، وأما إذا كانت هذه الصورة مفقودة فإنها لا يعطى لها الحجية، طبقاً لنص المادة ٣٢٦ مكرر ٢ من ق، م ج.<sup>٦</sup>

<sup>١</sup> - محمد شتا أبو سعيد، المرجع السابق، ص ٤٠.

<sup>٢</sup> - المرجع نفسه، ص ٣٨.

<sup>٣</sup> - محمد رضا خان، المرجع السابق، ٣١٨.

<sup>٤</sup> - أنظر المادة ٣٢٦ مكرر أمن القانون المدني التي تنص، "يعتبر تقييد العقد الوارد في السجلات العمومية إلا كبدائية للإثبات بالكتابة ويجب لذلك:

١- أن يثبت أنه تم فقد جميع أصول الموثق للسنة التي يبدو أنه تم تحرير العقد خلالها أو ان يثبت أن فقدان أصل هذا العقد قد كان نتيجة حادث خاص.

٢- أن يكون فهرس قانوني لدى الموثق، يبين فيه أن العقد حرر في نفس التاريخ وعندما يقبل الإثبات بالبينة بإقتران هاتين الحالتين يصبح من الضروري الإستماع لمن كان شاهداً على العقد أن كان على قيد الحياة.

<sup>٥</sup> - محمد شتا أبو سعيد، المرجع السابق، ص ٣٨.

<sup>٦</sup> - أنظر المادة ٣٢٦ مكرر ٢ من القانون المدني، التي تنص على، "يعتبر العقد غير رسمي بسبب كفاءة أو أهلية الضابط العمومي، أو إنعدام الشكل، كمحرر عربي إذا كان موقع من قبل الأطراف".

ج. أن تكون الصورة الرسمية مأخوذة عن الصورة المأخوذة عن النسخة الرسمية الأولى:

تبتعد المسافة ما بين الصورة والأصل فهي صورة الصورة أي الصورة الثالثة، فإنه إذا كانت الصورة الرسمية الأصلية موجودة وجب إحضارها إذ تثبت لها الحجية على النحو الذي أشرنا إليه. أما إذا كانت الصورة الأصلية غير موجودة كالأصل، فإن الصورة الثالثة لا تكون لها الحجية ولا يعتد بها إلا لمجرد الاستئناس باعتبارها مجرد قرينة، وإذا أقر بها الخصم فلا إشكال في ذلك حيث تسترجع حجيتها<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: التسجيل والشهر

بعد تحرير الموثق للعقد الرسمي وفقا لما أقره المشرع الجزائري في التصرفات القانونية الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية، وحتى تنتقل الملكية العقارية أوجب المشرع قيام الموثق بتسجيل العقد على مستوى مصالح الضرائب المختصة إقليميا، في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ تسجيله، وبعدها بإيداع العقد والوثائق الرسمية المرفقة له على مستوى مصالح المحافظة العقارية قصد شهره وبذلك تنتقل ملكية العقار ويسلم الدفتر العقاري للمالك الجديد، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا المبحث.

### المطلب الأول: دور الموثق في التسجيل

يقوم الموثق بتسجيل العقود لدى مصلحة التسجيل والطابع لإعطائها القوة الثبوتية ودفع الرسوم

والضرائب

### الفرع الأول: التسجيل

التسجيل هو وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة.

<sup>1</sup> - عبدون مليكة بدر الدين نسيم، دعوى التزوير الفرعية في ظل قانون إجراءات مدنية وإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن مورة، بجاية، ٢٠١٧، ص ٣٢.

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن هناك رسوم عقارية تحصلها الدولة لصالح الخزينة العمومية، والتي تتميز عن رسوم التوثيق ورسوم الإشهار العقاري، فلا يمكن أن يتم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية إذا لم يتم تحصيل رسوم التسجيل فيما يخص التصرفات الواردة على العقار<sup>١</sup>.

### أولاً: تعريف التسجيل

يعرف التسجيل لدى الفقهاء على أنه:

إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل كإجراءات محددة بموجب القانون أو إجراء " يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة"<sup>٢</sup>.

كما يعرفه البعض الآخر بأنه: " إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل".<sup>٣</sup>

### ثانياً: خصائص التسجيل

يتوفر التسجيل على مجموعة من الخصائص تبينها كالآتي:

#### ١- أن التسجيل إجراء إداري

يتم التسجيل على مستوى إدارة عمومية تابعة لوزارة المالية وهي مفتشية التسجيل والطابع ولها إختصاص إقليمي<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> - سليمي الهادي، محاضرات لطلبة السنة الأولى ماستر، قانون عقارين مقياس التوثيق والشهر العقاري، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق، تيارت، ٢٠١٨-٢٠١٩، ص ٣٧.

<sup>٢</sup> - فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، الجزائر، ص ١، مشار إليه في مؤلف دورة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ٢٠٠٨، ص ١٩.

<sup>٣</sup> - تنص المادة 75 من قانون التسجيل على مايلي: " لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم.

## ٢- يقوم بالتسجيل موظف عمومي

يقصد بالموظف العمومي هنا مفتش التسجيل وهذا طبقاً لنص المادة ١٨٠ من الأمر رقم ١٠٥/٧٦ المؤرخ في ١٩٧٦.١٢.٠٩ المتضمن قانون التسجيل<sup>١</sup>، ومن ثم لا يجوز لأي موظف آخر ليس له لأي موظف آخر ليس له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء وذلك تحت طائلة البطلان.

## ٣-: أن التسجيل إجراء بمقابل

تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة يقوم مفتش التسجيل باقتطاع الحقوق في شكل نقدي إلا أن هذه الخاصة ليست مطلقة فهناك بعض التصرفات القانونية معفاة من حقوق التسجيل<sup>٢</sup>.

ثالثاً: أهمية التسجيل

للتسجيل أهميتان الأولى قانونية والثانية مالية سوف نتطرق إليهما من خلال هذا الفرع.

## ١- الأهمية القانونية

إن التسجيل هو إجراء يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري ويعد كذلك إجراء ملزماً على أساس أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء طبقاً لنص ٣٩٣ من القانون المدني التي جاء نصها كما يلي: " إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري، ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك. وبالتالي لا بد من إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات القانونية الرسمية الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية.

<sup>١</sup> - تنص المادة ١٨٠ من قانون التسجيل على ما يلي: " لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال ولو كان الأمر يتعلق بإجراء خيرة أن يؤجلوا تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة بموجب هذا القانون ".

<sup>٢</sup> - تنص المادة ٢٧١ من قانون التسجيل على أنه هناك بعض الإعفاءات من حقوق التسجيل من بينها إعفاء الدولة من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة وشراء الأموال وكذلك المتعلقة بإقتسام هذه الأموال مع الخواص.

كما للتسجيل أهمية قانونية بالنسبة للعقود، بحيث أن العملية تعطي للمحرر العرفي تاريخاً ثابتاً وذلك طبقاً لنص المادة ٣٢٨ الفقرة الأولى من القانون المدني التي جاء فيها لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله".

## ٢- الأهمية المالية

إن عملية التسجيل تتم مقابل إقتطاع حقوق وهذه الحقوق تمثل ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص للدولة بمناسبة تصرف قانوني وهذا من أجل تمويل الخزينة العمومية بإعتبار الضريبة مصدراً هاماً للإيرادات العامة للدولة.

فالمكلفون بدفع حقوقهم أطراف التصرف القانوني الذين يقومون بدفع رسوم التسجيل لمفتشية التسجيل والطابع. غير أنه بالنسبة للتصرفات الواردة على العقار فإنه نظراً للطابع الرسمي الذي تتميز به هذه التصرفات فإن الموثق هو الذي يقوم بتحصيل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملتزمين بتسديدها، ويدفعها مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ومن أجل ذلك يلزم الموثق بفتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوزها وهذا طبقاً لنص المادة ٤٠ من القانون ٠٢/٠٦ المؤرخ في ٢٠/٠٢/٢٠٠٦ المتضمن تنظيم مهنة الموثق<sup>١</sup>.

وتستوفي حقوق التسجيل إما بناء على رسم ثابت أو نسبي طبقاً للمادة ٢٠ من الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في ٠٩ ديسمبر ١٩٧٦ المتضمن قانون التسجيل والتي تنص على مايلي: "تكون الرسوم ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم."

فأما الرسوم الثابتة فهي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، وتسجل برسم ثابت كل العقود التي لم تحدد تعريفاتها بأي مادة من مواد قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن

<sup>١</sup> - المادة ٤٠ من القانون 02/٠٦ المؤرخ في ٢١ محرم عام ١٤٢٧ الموافق لـ ٢٠ فيفري ٢٠٠٣، يتضمن مهنة التوثيق .

تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي وهذا تطبيقاً لنص المادة ٢٠٨ من قانون التسجيل. هذا وهناك تصرفات تنصب على العقار غير أنه ليس لها تعريف في قانون التسجيل كما هو الشأن بالنسبة للرهن الرسمية وحقوق التخصيص وعقد الشهرة وشهادة الملكية<sup>1</sup> 17 وشهادة الحيازة<sup>1</sup>.

أما الرسوم النسبية فهي تلك الحقوق التي تمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية المحددة بنص المادة ٠٤ من قانون التسجيل<sup>٢</sup>، ويكون هذا الرسم النسبي في التصرفات الناقلة للملكية أو حق الإنتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة، وكذلك في حالة التنازل عن حق الإيجار أو الإستفادة بوعده بالإيجار عن العقار كله أو جزء منه، كما يكون في العقود المثبتة لخصه في شركة أو قسمة أموال عقارية أو منقولة. وسواء تم إستيفاء حقوق التسجيل بناء على رسم ثابت أو نسبي فإن هذه الحقوق بإعتبارها ضريبة تدفع للخزينة العمومية للدولة تعتبر مصدراً هاماً للإيرادات العامة للدولة تواجه به نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة.

ويظهر الهدف المالي لتسجيل التصرفات القانونية واضحاً من خلال التعديلات المتكررة التي طرأت على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم: ١٠٥/٧٦ المؤرخ في ٠٩ ديسمبر ١٩٧٦ حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانوني المالية الأول والتكميلي<sup>٣</sup>.

إن التسجيل بإعتباره أحد مصادر رأس المال يلعب دوراً إقتصادياً مهماً، فهو يسعى إلى تحقيق التوازن والإستقرار الإقتصاديين عن طريق تشجيع الإدخار وتحفيز الإستثمار لهذا إستوجب القانون في تقدير حقوق التسجيل وضبطها مراعاة البنية الإقتصادية للبلاد.

<sup>1</sup> - دوة آسيا ورامول خالد الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ٧٥.

<sup>٢</sup> - تنص المادة ٤ من قانون التسجيل على مايلي: " يؤسس الرسم النسبي أو الرسم التصاعدي بالنسبة لنقل الملكية أو حق الإنتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة .

<sup>3</sup> - عمر قليمي، الدليل العلمي في التسجيل والطابع، المرجع السابق، ص ١٧.

## الفرع الثاني: إجراءات التسجيل وآثارها

يتولى الموثق القيام بالإجراءات القانونية لتسجيل العقد على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب التي يقع في دائرتها العقار، مراعيًا بذلك أجال العملية والتي تترتب عنها حقوق ورسوم، ينبغي على الموثق تسديدها على الأطراف الملزمين بتسديدها ويدفعها مباشرة لقباضة الضرائب، ومن أجل ذلك يلزم الموثق بفتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوزها وهذا طبقاً لنص المادة ٤٠ من القانون ٠٦/٠٢.

## أولاً: إجراءات التسجيل

يقوم الموثق بعد تحريره للعقد، بإجراءات التسجيل والمتمثلة في إيداع العقد على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب المختصة إقليمياً لغرض تحصيل الحقوق والرسوم التي تترتب عن عملية إعداد العقد وهذا ما جاءت به أحكام المادة ٤٠ من القانون ٠٦ ٠٢ من الفصل الثامن والتي تنص على مايلي:

"يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقاً للتشريع المعمول به"، وهو ما أكدته نفس أحكام المادة ٨٥ من النظام الداخلي للغرفة الجهوية للموثقين بقولها:

<sup>١</sup> - تنص المادة ٤٠ من القانون ٠٦/٠٢، المتعلق بمهنة التوثيق، المرجع السابق في فقرتها الثانية على مايلي: "ينبغي على الموثق زيادة على ذلك، فتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوزها."

"يحصل الموثق الحقوق والرسوم القانونية لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها. ويقوم مباشرة بدفع المبالغ الواجبة على الأطراف من حيث الضريبة إلى قباضات الضرائب طبقاً للمادة ٤٠ من قانون التوثيق"

ويستخلص من المواد المذكورة أعلاه أن الموثق إضافة إلى المهام التوثيقية المسندة إليه يقوم ولفائدة خزينة الدولة بتحصيل: الرسوم القانونية وكذلك الضرائب والرسوم التي يقبضها الموثق من الأطراف المتعاقدة لفائدة الخزينة هي رسوم: التسجيل، الطابع الجبائي، الإشهار وضريبة القيمة المضافة.

وتتلخص الإجراءات التي يتبعها الموثق في أدائه لعملية التحصيل في الخطوات التالية:

أ. يحصل على رسوم التسجيل والطابع الجبائي والقيمة المضافة والشهر من الأطراف ويودعها في حساب المكتب المفتوح بالخزينة.

ب. يدفع الموثق رسم التسجيل إلى مصلحة الجباية وقت تسجيل العقد بسحب شيك من حساب المكتب بمبلغ الرسم المحدد قانوناً (الأمر رقم ٧٦-١٠٥ المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم).

ج. تدفع رسوم الطابع والقيمة المضافة والمحصلة من الأطراف دورياً إلى مصلحة الجباية في كشوف مخصصة لذلك.

د. في العقود التي تتطلب الشهر العقاري يدفع الموثق قيمة رسم الشهر بسحبه شيكا من حساب المكتب إلى المحافظة العقارية التي يتبع لها العقار محل العقد وقت قيامه بإجراءات شهر العقد.

ولحماية حقوق الخزينة يقوم الموثق في حالة البيوع العقارية بإشعار المدير الولائي للضرائب عن طريق طلب الحالة المالية للمتصرف في العقار. وقد أعطى القانون لإدارة الضرائب مهلة شهر للتقييم والمراقبة وللجواب على الطلب الموجه إليها.

وتبدأ المدة من تاريخ الطلب. ويشار إلى ذلك في وصل الاستلام الذي يرجع للموثق. وجواب المديرية

الولاية للضرائب يحمل ثلاث حالات:

١- إذا كان المبلغ المستحق لمصلحة الضرائب أقل من المبلغ المودع بحساب الزبائن يسحب الموثق لفائدة الإدارة شيكا بمبلغ مستحقها، ويرجع ما تبقى إلى الأطراف بواسطة شيك أيضا وبذلك الإجراء تتم المخالصة.

في حالة الرد السلي لمصلحة الضرائب أي عدم مطالبتها بأي مستحقات، يرجع الموثق كل المبلغ.

٢- وفي حالة ما إذا كان حددت مصلحة الضرائب مبلغا يفوق خمس ثمن البيع المودع بحساب الزبائن، يدفع الموثق المبلغ كاملا إلى مصلحة الضرائب وما تبقى من المستحقات يعتبر ديننا على الزبون. وللإدارة حق المطالبة به بالطرق التي ينص عليها القانون.

٣- وفي حالة تماطل الرد ومضي المهلة المحددة قانونيا لجواب إدارة الضرائب على طلب الحالة المالية للزبون بعد مرور شهر إبتداء من تاريخ إستلام طلب الحالة المالية، يرجع الموثق المبلغ المودع إلى المتعاقد بواسطة شيك يسحب من حساب الزبائن بالحزينة.

### ثانيا: آثار إجراءات التسجيل

تترتب عن الإجراءات التي يقوم بها الموثق بهدف تسجيل العقود بمفتشية التسجيل والطابع والتي تعتبر مصلحة عمومية ذات طابع إداري وجبائي تابعة لوزارة المالية حقوق ورسوم قانونية لحساب الدولة يجب على الموثق تحصيلها عن الأطراف الملزمين بتسديدها.

يتولى مفتش التسجيل تحليلها وتكييفها من أجل إستيفاء الحقوق اللازمة، مع الزامية 90 دفعها، وعند

عملية التسجيل يجب أن يدفع الموثق رسم يسمى برسم التسجيل، هذا الرسم يكون ثابتا بالنسبة لكل العقود التي لا تتضمن أحكام من شأنها وحسب طبيعتها منح رسم نسبي أو تصاعدي، أو نسبيا الذي يعبر عنه

بنسبة ثابتة للقيم المذكورة في العقد، أو تصاعديا الذي له خاصية الضريبة على رأسمال والذي يرتفع بارتفاع القيم، ويتم تحديد الرسم حسب طبيعة كل عقد والتحويلات الخاضعة له. وكمثال عن حقوق التسجيل

سنتطرق إلى هذه الحقوق في عقد بيع العقارات الذي يخضع للإجراءات القانونية والمتمثلة فيمايلي:

— إجراء مزدوج بحيث يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل وإشهار البيع لدى محافظة الرهن العقاري.

— يسمح الإشهار العقاري بتحصيل رسم الإشهار العقاري المقدر بنسبة 1%<sup>١</sup>.

— البيع يكون بعقد رسمي أمام موثق.

— أخذ الموثق خمس ثمن العقار المدفوع وايداعه في الخزينة العامة للدولة.

ويتم تحديد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف

وأیضا التعويضات لصالح المتنازل، ويحق للإدارة ممارسة حق الرقابة اللاحقة التي تسمح عند الاقتضاء إرساء

الحقوق على القيمة الحقيقية للعقار إذا كانت قيمته تفوق القيمة المصرح بها في العقد<sup>٢</sup>.

وتخضع عمليات البيع في العقارات إلى حق التسجيل النسبي قدره ٥% وفقا للمادة ٢٥٢ من قانون

التسجيل يتحملها طرفا البيع بالتضامن، وتنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل ويبين فيه مفتش التسجيل

بالأحرف تاريخ ورقم ومبلغ الرسوم المدفوع، غير أن الدولة وجماعتها العمومية تعتبر معفية من الرسم.

وتوجد بعض الإقتناءات العقارية المعفاة من دفع رسم التسجيل والتي حددها المشرع الجزائري في المواد ٣٤٧

إلى المادة ٣٤٧ مكرر ٠٥ والتي من بينها:

<sup>١</sup> - المادة ٢٥٦ الفقرة ٢ من الامر ٧٦-١٠٥ المعدل بموجب المادة ٢٣ من قانون ٩٧-٠٢ المؤرخ في ٣١/١٢/١٩٩٧ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٨، ج.ر، الصادرة في ٣١/١٢/١٩٩٧، العدد ٨٩ على مايلي: "إن خمس (١/٥) ثمن نقل الملكية في جميع العقود المؤقتة المتضمنة نقل الملكية لقاء عوض لكامل الملكية الرقبة أو حق الإنتفاع لعقارات أو حقوق عقارية وكذلك المحلات التجارية أو الزبائن، يجب أن يدفع لزاما بمراى وبين يدي الموثق، محرر العقد.

<sup>٢</sup> - دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠١٠، ص ٨٢.

– الاقتناءات العقارية المنجزة من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية.

– مبيعات الأراضي المتأتية من عملية تقسيم الأراضي المهيئة والقابلة للاستخدام في إنجاز المنشآت السكنية بصفة رئيسية. (أنظر الملحق)

### المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري

من بين المهام المنوطة بالموثق بعد عملية تسجيل العقد القيام بإيداع ملف يتضمن النسختين الرسميتين للعقد موضوع عملية الشهر مفرغتين في مستخرج خاص يعرف بـ PR06 مع الوثائق الرسمية المرفقة له، والتي تتمثل في كل من الجدول الوصفي للتقسيم، مستخرج مسح الأراضي، وثيقة القياس، بالإضافة إلى الدفتر العقاري للعقار محل التصرف القانوني، لمصالح المحافظة العقارية قصد، شهرها مراعيًا في إعدادها الشروط القانونية المطلوبة لذلك والتي ينص عليها الأمر ٧٦/٦٣ المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا سيما المادة ٦١ منه.

ويجب على الموثق في حالة رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري لعدم مدى إستيفاء العقد للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق، أو لعدم دقة البيانات الخاصة بهوية الأطراف أو لنقص في تعيين العقارات القيام في الآجال القانونية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية والعمل على تصحيح جميع الأخطاء والنقائص التي أبدتها المحافظ العقاري خلال تفحصه للملف المودع لمصالحه.

### الفرع الأول: الإيداع العقاري

بعد مرحلة تسجيل الموثق للعقود بمصالح التسجيل والطابع وتسديده لحقوق التسجيل يتم إيداع العقود مرفوقة بالوثائق الرسمية مباشرة لدى مصالح المحافظة العقارية سواء من طرفه أو عن طريق أحد أعوانه، الذي يعينه بموجب وثيقة رسمية يستظهرها عند كل عملية إيداع أو سحب لهذه للعقود والوثائق.

## أولاً: إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية.

بالرجوع إلى المادة ٩٠ من المرسوم رقم ٧٦/٦٣ المذكور أعلاه نجد أنها تنص على مايلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة ٩٩ وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"

كما تنص المادة ٤١ من نفس المرسوم المذكور أعلاه على مايلي: "ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالشهر".

نستنتج من خلال هاتين المادتين أن المشرع حدد الأشخاص المكلفون بالإيداع كما حدد محل الإيداع وآجاله، بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري.

## ثانياً: المكلفون بالإيداع

خص المشرع أشخاصاً وجعلهم مؤهلين لتحضير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية، وهم زيادة على ذلك مكلفون بإيداع هذه العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك إما مباشرة وإما عن طريق البريد، لكن يلاحظ في الحياة العملية أنه غالباً ما يتم الإيداع مباشرة ومن طرف أعوان أو مساعدين، يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرها هؤلاء الأعوان والمساعدين عند كل عملية إيداع أو سحب لهذه للعقود والوثائق.

وفي حالة رفض الإيداع أو الإجراء فإنه يتم إعادة الوثائق إلى محررها صاحب التوقيع عليها<sup>١</sup>.

<sup>١</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة ٢٠٠٦، ص ١٨٢.

أما فيما يتعلق بتحديد مواعيد إيداع العقود، فإن المحافظات العقارية تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المعدة للإجراء كل يوم طول النهار في الأوقات الرسمية للعمل، ويتوقف قبول الإيداع بساعة قبل غلق المصلحة على الساعة الرابعة مساءً من الأحد إلى الأربعاء الثالثة ومساءً من يوم الخميس وذلك لإتاحة المهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها في سجل الإيداع<sup>١</sup>.

### ثالثاً: محل الإيداع

بمقتضى المادة ٩٢ من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه فإن محل الإيداع يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات .

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبتاً بذلك انتهاء الإجراء مع قيامه في نفس الوقت برد نسخة منهما الى المودع واحتفاظه بالثانية على مستوى المحافظة العقارية، والتي يشترط فيها أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف وترتب ضمن الأرشيف وذلك بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك.

بالإضافة إلى ذلك أكد المشرع في بعض الحالات على ضرورة إرفاق عدة وثائق أخرى في نفس الوقت مع النسختين الرسميتين موضوع عملية الشهر تتمثل فيما يلي:

**الجدول الوصفي للتقسيم:** عندما يتعلق العقد بجزء من عقار مملوك على سبيل الملكية المشتركة وذلك حتى يتسنى تعيين الجزء المعني.

**مستخرج مسح الأراضي:** يتطلب في حالة ما إذا كان العقار محل التصرف ممسوحاً وذلك من أجل ضبط وثائق المسح.

<sup>١</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ١٨١.

وثيقة القياس: وذلك عندما يتضمن المحرر الرسمي تغيير في حدود الملكية، الشيء الذي يؤدي الى تعديل ارتكاز القسم.

**قرار التجزئة:** وذلك عندما يتعلق الأمر بعملية تجزئة حيث يتم شهر دفتر الشروط وقائمة الأقسام كاملة.

للاشارة فان إيداع هذه الوثائق يعد إجباريا ويدخل ذلك تحت طائلة رفض الإيداع، إلا أن المديرية العامة للأموال الوطنية في مذكرة صدرت عنها بتاريخ ١٢/٠٢/١٩٩٥ تحت رقم ٦٨٩، وقد حددت مفهوم الوثائق المرفقة، وصرحت أنه لا يقصد بها الجانب المادي بمعنى إرفاق نسخة كاملة مع الوثائق الأصلية التي اعتمد عليها محرر العقد، وإنما يكفي فقط كتابة المراجع الكاملة (تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة و الجهة التي سلمتها)، إذ أن تلك الشهادات و الرخص تبقى محتفظا بها لدى مكاتبهم وتحت مسؤولياتهم وبذلك تكون قد سهلت عمل محرري العقود وكذا عدم تراكم مثل هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية.

#### رابعا: آجال الإيداع:

ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية الخاصة للشهر والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة، وتختلف هذه الآجال باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار على النحو التالي:

— بالنسبة للشهادات التوثيقية شهران ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق، وتمدد ٢٠ هذا الآجال إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج.

ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

— بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها.

— بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية

— بالنسبة للعقود الأخرى شهر من يوم تاريخها.

وفي الحالة ما إذا كان يجب إجراء الشهر في مكتبين أو أكثر فإن الآجال المنصوص عليها تمدد بخمسة عشر يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول، ومن دون الاخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج من عدم وجود الشهر.

فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها ١٠٠ دج تكون على عاتق محرري العقد أو أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب الموثق، قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة بعد الوفاة<sup>١</sup>.

إلا أن هذه الآجال عدلت بموجب المادة ٣١ من قانون المالية لسنة 1999<sup>٢</sup> والتي عدلت المادة

٣/٣٥٣ مكرر من قانون التسجيل وأصبحت كالتالي:

المادة ٣/٣٥٣ مكرر: أن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لإجراء الشهر العقاري، يدفعون شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار ١٠٠٠ دج وتحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي:

بالنسبة للشهادات التوثيقية بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر من الوفاة.

— بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

<sup>١</sup> - أنظر المواد ٩٩ و ٩٠ من المرسوم ٦٣/٧٦، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ع. ٣٠، القسم الثاني، الوثائق المودعة قصد إشهاره وأجل إتمام الإجراء.

<sup>٢</sup> - القانون رقم ٩٨/١٢ المؤرخ في ٣١-١٢-١٩٩٨ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٩، الجريدة الرسمية، العدد 98.

— بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهرين من تاريخها.

وفي الحالة التي يجب أن يتم الإشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الآجال المشار إلى خمسة عشر

يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى."

يلاحظ أن هذه المادة قد عدلت آجال إيداع الوثائق الخاضعة للشهر الواردة في المادة ٩٩ من

القانون ٧٦-٦٣، المتعلق بتأسيس السجل التجاري حيث أنها مددت من هذه الآجال الملزم بها محجري العقود

لتقديم الوثائق لإجراء الشهر<sup>١</sup>.

وذلك حتى يتسنى لمودعي العقود القيام بذلك براحة تامة إذا كان لديهم عقود كثيرة تنتظر الإيداع، ولكنه في

نفس الوقت رفع من قيمة الغرامة من ١٠٠ دج إلى ١٠٠٠ دج لحث محجري العقود على إيداعها خلال

الآجال القانونية.

#### خامسا: مسك سجل الإيداع:

للمحافظ العقاري سجل إيداع، يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود

والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار وهذا ما نصت

عليه المادة ٤١ من المرسوم ٦٣/٧٦<sup>٢</sup> المذكور أعلاه.

ويسلم إلى الملتمس سند يشار فيه إلى المراجع سجل الإيداع إلى سجل بموجبه كل تسلم وينفذ الإجراء

بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها.

<sup>١</sup> - المادة ٩٩ من المرسوم رقم ٦٣-٧٦ المؤرخ في ٢٤ ربيع الأول ١٣٩٦ الموافق ل ٢٥ مارس ١٩٧٦، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ع، ٣٠.

<sup>٢</sup> - المادة ٤١ من المرسوم رقم ٦٣/٧٦ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ع، ٣٠٦.

نستنتج من هذه المادة أن المشرع ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى سجل الإيداع يقيد فيه يوما بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر، وتسليم المدوع وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته.

ويلاحظ أن للقيد في سجل الإيداع أهمية كبيرة تتجلى في تحديد الأسبقية في عمليات الإيداع وبالتالي الأسبقية كذلك في عملية إجراء الشهر.

— ونظرا لهذه الأهمية فقد وضع المشرع قواعد إجراء تحدد عملية مسكه وحفظه تتمثل فيما يلي: يجب أن يرقم ويوقع من قبل رئيسا لمحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة إختصاصها.

— ضرورة التأشير عليه فور ايداع الوثيقة الخاضعة للشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.

— ضرورة قفله كل يوم من طرف المحافظ العقاري.

— ضرورة أعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا وهذا كإجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة أو النسخ الموجودة على مستوى المحافظة العقارية.

### الفرع الثاني: الشهر

عند الانتهاء من تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية وتحصيل الرسوم والضرائب المفروضة على هذه المعاملات، يقوم الموثق بإيداع العقود والوثائق الرسمية سواء بنفسه أو بواسطة عون له لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك من أجل شهرها، وبالتالي ترتب آثارها القانونية. وبذلك سوف نتناول في البداية إيداع العقود الوثائق لدى المحافظة العقارية، ثم تنفيذ إجراء الشهر<sup>1</sup>.

أولاً: الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر

#### ١- الإيداع القانوني

<sup>1</sup> - عمارة صالحة، باحثة دكتوراه، مجلة القانون والعلوم السياسية، مستغام، الجزائر، مجلد ٤، ٢٠١٦، ص ٥٠٦.

قبل إيداع هذه العقود والوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن يكون الموثق مراعيًا في الشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به، قام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر، وهذا الإجراء يتم بشكل موحد بالنسبة للحقوق العينية الأصلية أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية خاصة الامتيازات والرهن العقاري، فإنه يتم شهرها عن طريق اتخاذ إجراءات خاصة بها.

## ٢- تنفيذ إجراء الشهر

يقرر المحافظ العقاري إعطاء العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي إجراء الشهر في حالة عدم اكتشافه أي خطأ أو مخالفة عند ايداعه، ويعتبر قبول الإيداع نتيجة لمراقبة دقيقة للعقد أو الحكم حيث يتأكد المحافظ العقاري على وجه الخصوص من استيفاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية وكذا القواعد المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، وبمعنى آخر تحقق المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلاً ومضموناً، وبمجرد انتهاء المحافظ العقاري من هذه العملية يقوم بجملة من الإجراءات داخل المحافظة العقارية والتي تضيء على الشهر الصفة الكاملة والنهائية تتمثل فيما يلي:

### ثانياً: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي.

يقع على عاتق المحافظ العقاري مسك مجموعة بطاقات عقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات<sup>1</sup>.

وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين وهما على التوالي:

**القسم العلوي:** ويشتمل على كافة البيانات الخاصة به وبصاحب الحق، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

<sup>1</sup> - عمارة صالحة، المرجع السابق، ص ٥٠٧.

القسم السفلي: يتمثل هذا الأخير في جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات.

وفيما يخص ترتيب هذه البطاقات فإنه يلاحظ ما يلي:

بالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم ترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق إلا أنه بالإمكان ترتيبها حسب تواريخ إنشائها.

بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه البطاقات.

إن ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية.

### ثالثا التأشير على البطاقات العقارية

عند شهر أي وثيقة في المحافظة العقارية، فإن هذه الإجراءات تؤدي إلى تأشير مجموعة البطاقات العقارية، غير أنه عندما يتعلق الإجراء بعقار مسموح فإنه يتم إيداع الدفتر العقاري مع الوثيقة موضوع الشهر، وينبغي في هذه الحالة قيام المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل تقديمه للمودع، علما أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في الإجراء التأشير عليها<sup>1</sup>.

### ١- أنواع البطاقات العقارية وكيفية ترتيبها

يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة على الشكل الفردي البطاقات العقارية الشخصية (تتعلق بالعقارات غير الممسوحة، وذلك في انتظار إتمام عملية المسح عبر كافة التراب الوطني الأمر الذي يفسر اختلاف هذه البطاقات

<sup>1</sup> - عمارة صالحة، المرجع السابق، ص ٥١٥.

باختلاف موقع العقارات موضوع التصرف، وقد ذكرت في هذا الصدد المادة ٢٠ من المرسوم ٦٣/٧٦ أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية.

أ. بالنسبة لبطاقات قطع الأراضي: فهي تلك التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء. ويتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي وقسم سفلي<sup>١</sup>.

**القسم العلوي:** ويذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي (القسم ورقم المخطط المكان المذكور) محتوى مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة، ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

**القسم السفلي:** ويحتوي على خمس جداول.

**الجدول الأول:** نطاق الوحدة العقارية ونوعها.

**الجدول الثاني:** الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك الشروط الشخصية وللأشخاص الطبيعيين.

**الجدول الثالث:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والاتفاقات الإيجابية والسلبية.

**الجدول الرابع:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في

الجدول الثاني والثالث والخامس.

<sup>١</sup> - المادة ٢٣ من القانون ٦٣/٧٦ المتعلق بالسجل العقاري والتي تنص على، "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتمثلة بنفس الحقوق والأعباء".

**الجدول الخامس:** الامتيازات والرهون، التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها وعند تغيير حدود وحدة عقارية يلزم إعداد بطاقات مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها. اما فيما يخص ترتيبها فانه يتم على مستوى كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة للبلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي<sup>1</sup>.

**ب. بالنسبة لبطاقات العقارات الحضرية:** فهي تلك التي يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها والمقصود بالعقارات الحضرية هنا هي العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن ٢٠٠٠ نسمة، ويمكن التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، وعليه تعتبر جميع العقارات الأخرى عقارات ريفية ويلاحظ أن مثل هذه البطاقات تعد ولو في حالة انعدام وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار استنادا إلى البلدية التي تقع فيها واسم الشارع والرقم. ويلاحظ أن البطاقة العقارية الحضرية إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في صورة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة.

**البطاقة العامة للعقار:** وتحدث عندما يتعلق الأمر بعقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، ويؤشر عليها عند الاقتضاء، التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وذلك جميع الشكليات التي تم مجموع العقار نموذج هذه البطاقة مقسم إلى قسمين قسم علوي وقسم سفلي.

**القسم العلوي:** ويذكر فيه المحافظ العقاري البلدية فيها بالإضافة إلى اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه.

<sup>1</sup> - المادة ٢٤ من نفس المرسوم.

القسم السفلي: ويحتوي على ستة جداول تتعلق بما يلي:

**الجدول الأول:** تعيين مجموع العقار خاصة وصفة الوجيز مع بيان نوعه وموقعه.

**الجدول الثاني:** تعيين القطع عند الاقتضاء.

**الجدول الثالث:** الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت، الشكليات التي

تخص العقد الأول الناقل أو المنشأ للملكية المقسمة وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات

وشروطها الشخصية أو تسميته، وأيضا بالنسبة لكل قطعة أو شقة، المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة بالمنشأة

وقت المسح الأول للملك المقسم.

**الجدول الرابع:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات الأكثر من اثني عشر سنة،

غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.

**الجدول السادس:** الامتيازات والرهون وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة لهذه الحقوق نفسها.

أما بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي

حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي<sup>1</sup>.

### ج. البطاقة الخاصة بالملكية:

تحدث هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم إذا ما تعلق الأمر

بعقار يكون موضوع خاص بالملكية المشتركة ويكتب على هذه البطاقات جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني

وعلى غرار البطاقة العامة تقسم هذه البطاقات الخاصة في نموذجها إلى قسمين:

**القسم العلوي:** ويذكر فيها المحافظ العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، اسم الشارع والرقم بالإضافة إلى بيان

مسح الأراضي لمجموع العقار.

<sup>1</sup> - المادة ٢٩ من المرسوم رقم ٦٣/٧٦، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ع ٣٠، الجزائر.

القسم السفلي: ويحتوي على ستة جداول.

الجدول الأول: التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطعة.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق القطعة وتعيين المالك، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والاتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات الأكثر من إثني عشر سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.

الجدول السادس: الامتيازات والرهون وكذا التعديلات والتنشيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها<sup>1</sup>.

وإذا حدث تعديل فيما تحويه قطعة يكون ذلك موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة بعد تقييم القطع الجديدة على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها. وترتب هذه البطاقات (البطاقات الخاصة) طبقاً للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

وحتى يتم إعداد المسح العام للأراضي على مستوى كامل التراب الوطني، فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وهذا بالنسبة للعقارات الواقعة في المناطق الريفية وعند حصول الإيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم شهرها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، ويتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة بمجرد إعداد مسح الأراضي في إقليم كل بلدية.

## ٢- كفيات التأشير على البطاقات العقارية:

<sup>1</sup> - المادة ٣٠ من المرسوم رقم ٦٣/٧٦، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إن كل عملية تأشير على البطاقات العقارية يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته، كما يجب أن يشمل

بالخصوص بيان ما يلي:

— تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.

— نوع الاتفاق أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

— الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.

— المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.

— مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة<sup>1</sup>.

أما عن كيفية التأشير فإنه لا بد أن يتم بكيفية واضحة، مقروءة، مختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ما عدا التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحو.

يمكن استعمال الأختام، وأختام الأرقام والتواريخ، وكذلك المختصرات الجارية، يجب أن تسطر الخطوط

بالمسطرة، يمنع التأشير والكشط، ويجب أن يسطر بخط من الحبر كح إجراء.

أما فيما يتعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز يثقل عدة عقارات لا سيما على أثر التقسيم فإنه يؤشر

على جميع البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات اتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة "مخصص مع

عقارات أخرى".

كل شهر لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب

أن يكون موضوع التأشير على بطاقة كل عقار وفيما يخص إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الملك المشاع

باسم مختلف الورثة أو المصى بهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشيوخ بالحصة التي

تحدد لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبينا في الشهادة.

<sup>1</sup> - المادة ٣٤ من المرسوم رقم ٦٣/٧٦، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أما التأشير باسم عديم الأهلية، فيجب أن يبين فيه نوع عدم الأهلية (القصر، المنع) على البطاقة المؤشرة عليها، وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية فإن عديم الأهلية الذي أصبح ذا أهمية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية التي سبق تقييدها على البطاقة العقارية.

ويلاحظ أن الأخطاء التي يمكن معاينتها في التأشير على البطاقات العقارية بعد تقديم السجل العقاري يمكن تصحيحها إما:

بمبادرة من المحافظ العقاري.

أو بمبادرة من مالط الدفتر العقاري.

وفي كل الحالات فإن التأشير الأولى تبقى على حالها والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع حفظ التأشير الحاطة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.

#### رابعاً: التأشير على الدفتر العقاري

يسلم لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة انشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسموحة، سنداً قانونياً تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء، يسمى الدفتر العقاري الذي يتم تحديد النموذج الخاص به بموجب القرار الوزاري المؤرخ في ٢٥/٠٣/١٩٧٦<sup>١</sup>، هذا الدفتر يتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بنصرف يخص العقار المقيد فيه بحث يودعه المالك السابق بمناسبة القيام بإجراء لدى المحافظة العقارية ويتسلمه المالك الجديد، هذا المالك قد يكون شخصاً واحداً أو عدة أشخاص كما في الملكية الشائعة، ففي الحالة الأولى يتم تسليمه للمالك شخصياً، أما في الحالة الثانية فإنه يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم وذلك بموجب وكالة قانونية ليتسلم الدفتر العقاري، مع قيام المحافظ العقاري في نفس الوقت بالإشارة في

<sup>١</sup> - القرار الوزاري رقم ٦٣/٧٦ المؤرخ في ٢٥/٠٣/١٩٧٦، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، الصادرة في ١٣ أبريل ١٩٧٦، ٣٠٤، الجزائر.

البطاقة العقارية التي تخص هذا العقار والجهة التي آل إليها الدفتر العقاري وذلك بذكر اسم مستلمه تجنبا لضياعه<sup>1</sup>.

وإذا حدث أن ضاع الدفتر العقاري من صاحبه فإنه يمكنه الحصول على دفتر آخر، وذلك بعد أن يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري، الذي يحقق في مدى تطابق المعلومات الواردة في هذا الطلب مع هوية الشخص والمعلومات الواردة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار.

أما فيما يخص كفاءات التأشير، فإنه يجب أن تتم بكيفية واضحة ومقروئة، وأن يتم ذلك باستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحو أما في حالة وجود أخطاء مادية، فإنه يتعين الابتعاد عن كشطها أو شطبها بل يتعين القيام بالتصحيحات عن طريق الاحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها.

وحتى تكون عملية التأشير واضحة ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة، أما الأسماء الشخصية فتكتب بالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكيد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط احمر، وهذا لتفادي عملية التزوير والإضافات.

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقار، لا بد من نقل التأشير التي تمت على البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري المقدم من الملك السابق أو الدفتر العقاري الجديد، غير أنه تم التأشير على الدفتر العقاري الجديد وهذا بالرغم من وجود دفاتر عقارية تم التأشير عليها، فإنه يجب على المحافظ العقاري أن يتلف الدفاتر العقارية السابقة ويشير إلى ذلك في البطاقات العقارية.

ونظرا لما للدفتر العقاري من أهمية بالغة، وذلك لما يحتوي عليه من معلومات، فإن المشرع قد ألزم مودعي العقود والوثائق أن تكون هذه الأخيرة مصحوبة بالدفتر العقاري والا يتم رفض الإجراء دون تقديم الدفتر العقاري أما إن كان الأمر يتعلق:

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ١٩٦-١٩٥.

- بأحد العقود المشار إليها في المادة ١٣ من الأمر رقم ٧٤/٧٥ المؤرخ في ١٢/١١/١٩٧٥ المتضمن إعداد مسح الأراضي العان وتأسيس السجل العقاري، وبالرجوع إلى المادة ١٣<sup>١</sup> من هذا الأمر نستنتج أن لا يقدم الدفتر العقاري في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (السجل العقاري).
  - بالعقود أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده.
  - بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.
- وقد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية، ولكنه يستعصي عليه نقل هذه التأشير على الدفتر العقاري نظرا لامتناع حائزه على تقديمه لأجل ذلك، وفي هذه الحالة أعطى المشرع للمحافظ العقاري الحق في تسليم دفتر عقاري آخر للمالك الجديد مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم، هذا طبعا بعد قيام المحافظ العقاري بتبليغ حائز الدفتر العقاري بتنفيذ الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها مع أشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية خلال ١٥ يوم من تاريخ استلام إشعار الرسالة الموصى عليها قصد ضبطه وبقاء هذا الإنذار بدون نتيجة.
- على أن كل هذا لا يخل بحق المعني بتنفيذ الإجراء وتقديم الدفتر العقاري قصد ضبطه من اللجوء إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية.

<sup>١</sup> - المادة ١٣ من المرسوم ٧٤/٧٥ المؤرخ في ١٢/١١/١٩٧٥، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على " يجب على المعنيين أن يودعو لزوما من اجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة، من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

خاتمة

## خاتمة

إن آخر ما نختم به دراستنا حول دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار هو الإجابة على الإشكالية التي وضعناها في مقدمة الدراسة وحاولنا من خلالها تسليط الضوء على الموثق الذي أسندت له الدولة مهمة تحرير العقود والإجراءات التي تقتزن بها، حيث عرفته بالضابط العمومي المفوض من قبل السلطة العامة.

فالموثق يقوم بكتابة العقود وفقا للأشكال القانونية ويسجلها بالمحافظة العقارية ويشهرها إذا استدعى الأمر، فهو الذي يصنع القوة الثبوتية للعقود والمررات ويطلق عليها القوة التنفيذية، وقد أسفر هذا البحث عن مجموعة من النتائج والتوصيات.

## أولاً: النتائج

- ١- الموثق ضابط عمومي حولت له الدولة جزء من صلاحيات وفقا لأحكام القانون، وذلك في إطار حدود يكون ملزما بعدم تجاوزها.
- ٢- مهنة التوثيق تضبط العلاقات بين الأطراف المتعاقدة ويحدد معالم ذلك التعامل طبقا لنصوص القانون والتنظيم.
- ٣- من واجبات الموثق الأساسية، تقديم النصح والإرشاد، الحفاظ على السر المهني، تسجيل وشهر العقود، حفظ العقود والمستندات وتسليم نسخ منها.
- ٤- الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي ترمي الي تثبيت حقوق الملكية العقارية.

## ثانياً: التوصيات

- ١- عقد دورات تدريبية للموثقين في مجال الترقية العقارية.
- ٢- إجراء ملتقيات وندوات عالمية بالجامعات من قبل الموثقين لتزويد الطلبة بمعارف علمية تجمع بين الجانب النظري والتطبيقي.
- ٣- استحداث مكاتب مشتركة للمساعدة القضائية من جانب الموثقين.
- ٤- إجراء التسجيل والشهر العقاري عن طريق البريد الإلكتروني (الرقمنة).
- ٥- تقليص أجال دراسة الملفات وتبسيط إجراءاتها على مستوى المحافظة العقارية.
- ٦- اشتراك الدولة مع الموثق في تحمل عبئ المسؤولية المدنية.

قائمة المصادر

والمراجع

## القران الكريم

## المراجع باللغة العربية

## القوانين والأوامر

## القوانين

- القانون رقم ٠٥ - ١٠ المؤرخ في ٢٠ جوان ٢٠٠٥ يعدل ويتمم الأمر رقم ٥٨/٧٥ المؤرخ في ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥ والمتضمن القانون المدني.
- القانون رقم ٩٨/١٢ المؤرخ في ٣١-١٢-١٩٩٨ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٩، الجريدة الرسمية، الجزائرية، العدد ٩٨.
- قانون التوثيق رقم ٠٦-٠٢ المؤرخ في ٢١ محرم ١٤٢٧، الموافق لـ ٢٠ فبراير ٢٠٠٦، الجريدة الرسمية، العدد ١٤.

## الأوامر

- الأمر ٧٦-١٠٥ المعدل بموجب المادة ٢٣ من قانون ٩٧-٠٢ المؤرخ في ٣١/١٢/١٩٩٧ المتضمن قانون المالية لسنة ١٩٩٨، ج.ر.ج، الصادرة في ٣١/١٢/١٩٩٧
- الأمر رقم ٠٨-٠٩ مؤرخ في ٢٥ فيفري ٢٠٠٨، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج، عدد ٢١، صادر في ٢٣ أبريل ٢٠٠٨.

## المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-٢٤٢ المؤرخ في ١ شعبان عام ١٤٢٩هـ الموافق لـ ٣ أوت ٢٠٠٨، يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي، ج، ر، ع، ٤٥.
- المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-٢٤٣ المؤرخ في ٠٣ أوت ٢٠٠٨، المحدد لأتعاب الموثق ج ر، العدد ٤٥، المؤرخ في ٠٦ أوت ٢٠٠٨.
- القرار الوزاري رقم ٧٦-٦٣ المؤرخ في ٢٥/٠٣/١٩٧٦، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، الصادرة في ١٣ أبريل ١٩٧٦، ع، ٣٠، الجزائر.

الكتب

- أبو الزبير محمد بن مسلم بن تدرس المكي (٤٤٤ هـ / ١٢٨ هـ / ٦٦٥-٧٤٥) أحد رواة الحديث النبوي، صنفه الذهبي في الطبعة الثالثة من رواة الحديث النبوي، كتاب حسة السندي على سنن ابن ماجة رقم الحديث ٧١، ج ٢.
- أحمد خليفة شرقاوي أحمد، القوة التنفيذية المحررات التوثيقية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.
- العبودي عباس، شرح أحكام قانون البنات، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن، ٢٠٠٧.
- احمد سفيان محمد طه، المسؤولية المدنية عن الخطأ المهني، دار الجامعة الجديدة، بدون طبعة، الإسكندرية، ٢٠١٠.
- حسين طاهري، دليل الموثق، دار الخلد ونية، ط ١، الجزائر، ٢٠٠٧.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلد ونية، الجزائر، ٢٠٠٦.
- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ط ١، ٢٠٠٠.
- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠١٠.
- سعد سليمان الغامدي، التوثيق واحكامه في الفقه الإسلامي، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الإسكندرية، مصر، سنة ٢٠١٣.
- عصام أثور سليم، النظرية العامة الإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٠.
- محمد نصر محمد، المسؤولية المدنية للمعلم بين الشريعة والنظام، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، السعودية، سنة ٢٠١٣.
- محمد الطاهر حسن، المسؤولية المدنية للمحامي تجاه العميل دار النهضة، بدون طبعة القاهرة، ١٩٩٣.
- محمد شتا أبو سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية والشريعة، المجلد الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧.
- مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري (تنظيم ومهام ومسؤوليات) دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة ٢٠١٣.

## قائمة المصادر والمراجع

- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبتلان المحررات التوثيقية، دار وهمة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠١٤.

- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة ٢٠٠٩.

### الرسائل الجامعية

- زازون أكلي، التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠١٥.

- بلحو نسيم، المسؤولية القانونية، للموثق، أطروحة دكتوراه، القانون الجنائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة ٢٠١٤-٢٠١٥.

- بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل قانون رقم ٢٧/٨٨ رسالة لنيل شهادة الماجستير في التوثيق، تخصص قانون الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، ٢٠٠٥.

- بن عيشة هاجر المسؤولية الجزائية للموثق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر ٢٠١٧.

- بوجمعة لويزة، كاشير ونزة، المسؤولية المهنية للموثق في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة ٢٠١٨/٢٠١٩.

- بورشاش خيرة، التنظيم القانوني لمهنة التوثيق، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص أساس، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، ٢٠١٥.

- خالي، خديجة، مفهوم الموثق وتحديدي نطاق مسؤوليته في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص حقوق وحريات، جامعة أحمد درابة أدرار، الجزائر، ٢٠١٨.

- خليفة هاشم، المسؤولية القانونية للموثق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص ق. عام، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، سنة ٢٠١٧/٢٠١٨.

- مؤذن مأمون، الإطار القانوني لنشاط المنضيمات المهنية، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، سنة ٢٠١٦/٢٠١٧.

- محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء رسالة ماجستير جامعة بغداد سنة ١٩٧٥.

## قائمة المصادر والمراجع

- عبدون مليكة، بدر الدين نسيم، دعوى التزوير الفرعية في ظل قانون إجراءات مدنية وإدارية، منكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن مورة، بجاية، ٢٠١٧.

### المقالات العلمية

- إبراهيم رحمان، التوثيق الكتابي ودوره في حماية الحقوق والالتزامات، مجلة العلوم القانونية، الوادي، الجزائر، العدد ٢، ٢٠١١.

- بوحلاسة عمر، المسؤولية المهنية للموثق، مجلة الموثق، العدد ٠٨، الجزائر، سنة ٢٠٠٢.

- محمد رضا خان، حجية المستندات الرسمية، مجلة المنتدى القانوني، عدد ٠٧، بسكرة.

- فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل في نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المدرسة الوطنية للضرائب القليعة، الجزائر، ٢٠١٦.

- سليمي الهادي، محاضرات لطلبة السنة الأولى ماستر، قانون عقاري مقياس التوثيق والشهر العقاري، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق، تيارت، ٢٠١٨-٢٠١٩.

- عمارة صالحية، باحثة دكتوراه، مجلة القانون والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، مجلد ٤، ٢٠١٦.

- فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، ص ١، مشار إليه في مؤلف دورة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ٢٠٠٨.

### المراجع باللغة الفرنسية

<sup>1</sup>- Zerrouk Kaddour «la fonction notarial selon l'ordonnance » N° 7-9, 1 memoir-magister.

# الفهرس

مقدمة ..... أ- ج

الفصل الأول: المركز القانوني

للموثق.....

المبحث الأول: ماهية التوثيق والموثق ..... ٢

المطلب الأول: مفهوم التوثيق ..... ٢

الفرع الأول: تعريف التوثيق ..... ٣

الفرع الثاني: خصائص التوثيق وشروط الالتحاق به ..... ٥

المطلب الثاني: تعريف الموثق ..... ٨

الفرع الأول: تعريف الموثق لغة ..... ٨

الفرع الثاني: تعريف الموثق إصطلاحا ..... ٩

الفرع الثالث: خصوصية تعريف الموثق ..... ٩

الفرع الرابع: مهام الموثق وحقوقه ..... ١١

المبحث الثاني: مسؤولية الموثق ..... ١٦

المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للموثق ..... ١٦

الفرع الأول: أنواع العقوبات التأديبية للموثق ..... ١٧

الفرع الثاني: الإجراءات التأديبية وطرق الطعن ..... ٢٠

المطلب الثاني: المسؤولية المدنية للموثق ..... ٢٤

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية للموثق ..... ٣٠

المبحث الأول: إثبات إثبات المحررات التوثيقية	٣١
المطلب الأول: حجية أصول المحررات التوثيقية	٣١
الفرع الأول: حجية المحررات التوثيقية بين المتعاقدين	٣٢
الفرع الثاني: حجية المحررات التوثيقية بالنسبة للغير	٣٥
المطلب الثاني: صور المحررات التوثيقية وحجيتها	٣٦
الفرع الأول: صور المحررات التوثيقية	٣٦
الفرع الثاني: حجية صور المحررات التوثيقية	٣٨
المبحث الثاني: التسجيل والتشهير	٤١
المطلب الأول: دور الموثق في التسجيل	٤١
الفرع الأول: التسجيل	٤٢
الفرع الثاني: إجراءات التسجيل وآثارها	٤٦
المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري	٥٠
الفرع الأول: الإيداع العقاري	٥١
الفرع الثاني: الشهر	٥٧
خاتمة	٦٩
قائمة المصادر والمراجع	٧١
الفهرس	٧٦