

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق
قسم القانون الخاص

دور الموثق في التنظيم العقاري الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

العايبي ياسمين

مديح ياسمين

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
سلخ محمد الامين	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
خلف فاروق	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
حويذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

بسم الله الرحمان الرحيم

“وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا”

صدق الله العظيم

إلى من رحل جسده وبقي أثره في قلبي

إلى روح والدي الطاهرة، الذي علمني أن الطموح لا حدود له، وكان دعاؤه النور الذي أنار لي الطريق،
فسلام عليك في مثواك الأبدي، وكل لحظة نجاح أعيشها هي ثمرة من غرسك.

وإلى أُمِّي الحبيبة

نبض قلبي وسندي في كل مراحل حياتي إليك أُمِّي يا من كنت الصبر والقوة، الدعاء والدعم العطاء الذي لا
ينضب

لك كل الفضل بعد الله فيما وصلت إليه اليوم.

وإلى أعمامي وأخوالي الذين كانوا دوماً حضناً من الأمان ودرعاً من الثقة لكم مني كل التقدير والمحبة على
وقوفكم بجاني في كل محطات الحياة.

وإلى كل أفراد عائلتي الكريمة، أنتم الجذور التي منحتني الثبات، والبيئة التي أنبتت في حب العلم والإصرار.
ولا أنسى صديقاتي الغاليات اللواتي كن سنداً وضوءاً في دروب التعب ضحكاتكن، وقوفكن، وصدقكن، سيبقى
محفوراً في ذاكرتي ما حييت.

ياسمين



الإهداء

إلى والدي العزيزين أهدي عملي هذا
داعية الله تعالى أن يحفظهم وأن يطيل في أعمارهم وأن يرزقني مع دعائهم برهم ورضاهم.

إلى كل أفراد أسرتي

إلى صديقاتي وزميلاتي

وإلى كل الأحبة

محبة من القلب ودعاء بحجم السماء

يسمينة



شكر وعرافان

نشكر الله الواحد الأحد الذي كرمني بنعمه، وبفضله العظيم وبث في نفسي روح الجد والعمل فالحمد لله والشكر له. نعم المولى ونعم النصير.

والشكر إلى رسولنا الحبيب صلى الله عليه وسلم

الذي أخرج الناس من جهل الظلمات إلى نور العلم

نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف الدكتور، خلف فاروق الذي أمدنا بتوجيهاته القيمة ولم يبخل علينا بوقته ومعلوماته، حتى نتمكن من إتمام هذا البحث

فله منا جزيل الشكر والإمتنان ونسأل الله سبحانه وتعالى أن يديم عليه الصحة والعافية ويبلغه أمانيه وطموحاته وأن يأتيه أجرا كريما.

كما نتقدم بجزيل الشكر والإمتنان لجميع أساتذة كلية الحقوق الذين كانوا لنا سندا في دراستنا وتعليمنا بالجامعة.

قائمة المختصرات:

ج ر: الجريدة الرسمية.

د. س: دون سنة.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ط: الطبعة.

د ط: دون طبعة.

د د ن: دون دار النشر.

ج: الجزء.

مقدمة:

يعد العقار أحد أهم الثروات الوطنية التي تساهم في دعم الإقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة في أي دولة، ولا سيما في الجزائر، التي تتميز باتساع رقعتها الجغرافية وتنوع إستعمالات أراضيها، ومن هذا المنطلق، فإن تنظيم الملكية العقارية وضبطها قانونيا وإداريا يشكلان أساسا ضروريا لترسيخ دعائم الأمن العقاري، وضمان إستقرار المعاملات وحماية حقوق الأفراد والمؤسسات على حد سواء، غير أن هذا التنظيم لا يمكن أن يحقق أهدافه دون تدخل فاعل من قبل مجموعة من الجهات والمهنيين والقانونيين، وفي مقدمتهم الموثق، الذي يعتبر حجر الزاوية في عملية التوثيق العقاري، وفي هذا السياق تبرز مهنة التوثيق كعنصر محوري في المنظومة العقارية، بالنظر إلى أن الموثق يعد فاعلا قانونيا يتمتع بصلاحيات مهمة تضعه في صلب آليات التنظيم العقاري، فالوظيفة التي يضطلع بها الموثق لا تقتصر فقط على تحرير العقود، وإنما تتسع لتشمل التأكد من صحتها ومشروعيتها، وتوفير الضمانات القانونية اللازمة من الأطراف المتعاقدة، وصولا إلى إتمام إجراءات الشهر العقاري، الذي يعتبر في الجزائر شرطا لازما لاكتساب الحقوق العينية العقارية، وفقا لنص المادة (793) من القانون المدني المعدل والمتمم.

أهمية الموضوع:

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لدور الموثق، خاصة بعد صدور القانون رقم (02/06) المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بمهنة التوثيق، الذي جاء ليضبط مهنة التوثيق من الناحية التنظيمية والوظيفية ويعزز إستقلاليتها، مع تحميلها مسؤولية قانونية وأخلاقية في إطار ممارسة وظيفة الضبط القانوني للتصرفات والمعاملات، خصوصا منها المتعلقة بالعقار، فالموثق فاعل قانوني مخول بممارسة ذات طابع سيادي تتمثل في توثيق التصرفات القانونية والمعاملات المالية والعقارية وفقا للقانون، فهو يساهم بدور في عملية الشهر العقاري التي تعد شرطا لازما لاكتساب الحقوق العينية العقارية.

أهداف الدراسة:

- تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على المكانة القانونية والوظيفة التي يحتلها الموثق ضمن المنظومة العقارية في الجزائر، من خلال جملة من الأهداف الأساسية أبرزها:
- تحليل الإطار القانوني المنظم لمهنة التوثيق في الجزائر، وتبيان مدى ملائمته لدور الموثق في تحقيق التنظيم العقاري السليم.
 - توضيح المهام والصلاحيات المسندة للموثق في مجال تحرير العقود العقارية وشهرها، ودوره في ضمان شرعيتها وحمايتها من الطعن أو النزاع.
 - بيان دور الموثق في الحد من النزاعات العقارية عبر توثيق المعاملات، بما يضمن حجيتها القانونية وقوتها الثبوتية.
 - تسليط الضوء على مسؤولية الموثق المدنية والجزائية والأخلاقية في العقود، وانعكاسها على جودة أدائه المهنية.
 - فهم تأثير توثيق المعاملات العقارية على تشجيع الإستثمار العقاري، من خلال حماية الحقوق وتثبيت الملكيات.

أسباب إختيار الموضوع:

يأتي إختيارنا لهذا الموضوع إنطلاقاً من دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، فمن جهة راودنا إهتمام شخصي بدور الموثق في الحياة القانونية عموماً، والعقارية خصوصاً لما يمثله من عنصر أساسي في توثيق التصرفات وضمن إستقرار المعاملات، كما أن الطموح المهني للإنخراط مستقبلاً في مجال العقود والتوثيق، عزز رغبتنا في التعمق في الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم مهنة الموثق في الجزائر، ومن جهة أخرى فإن أهمية التوثيق العقاري في تحقيق الأمن القانوني والإجتماعي وتزايد النزاعات العقارية الناتجة في كثير من الأحيان عن ضعف أو غياب التوثيق، كلها عوامل موضوعية تدفع نحو دراسة هذا الدور الحساس، وكذا التطورات التشريعية التي عرفها القطاع، فالإرتباط الوثيق بين التوثيق ونظام الشهر العقاري تبرز الحاجة الملحة إلى

إعادة قراءة دور الموثق ضمن منظومة التنظيم العقاري، في ظل قلة الدراسات التي عالجت هذا الموضوع بشكل ضمن السياق الوطني.

المشكل القانوني:

نظرا لما يوليه الموثق من أهمية بالغة في المجتمعات المعاصرة ما دفعنا إلى البحث عن دور الموثق في تنظيمه للعقار، وعليه نطرح الإشكال التالي:

ما هو الإطار القانوني المقرر للتوثيق، ودوره في تسوية الوضعيات العقارية؟

المنهج المتبع:

لإنجاز هذه الدراسة إستعنا بمنهجين التي تتطلبها طبيعة دراستنا للموضوع، حيث إعتدنا على المنهج الوصفي، وذلك بعرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها من خلال لغة بسيطة وسهلة، ثم المنهج التحليلي، وذلك بتحليلنا لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالقانون المدني، وقانون التوثيق، وقانون التسجيل.. وغيرها من القوانين المتعلقة بالموثق.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الموثق، وما يتبعه من مسؤوليات وأدوار، والتي نجد من بينها مذكرة شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية بعنوان "الموثق بين قانون المهنة والمسؤولية المدنية والجزائية والمهنية"، للطالب "رمضاني مراد" من جامعة التكوين المتواصل بوهران سنة 2016، وكذا مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، بعنوان "دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار"، للطالبيين "لعموري يوسف، لقرع نبيل"، بجامعة ابن خلدون، تيارت، للسنة الجامعية (2023/2022)، وكذلك مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، بعنوان "تنظيم مهنة التوثيق في ظل القانون رقم (02/06)"، للطالبة "بن عصام إلهام"، بجامعة زيان عاشور الجلفة، للسنة الجامعية (2015/2014).

الصعوبات والمعوقات:

نشير إلى بعض الصعوبات التي إعترضتنا وهي نقص المراجع وخاصة المراجع المتخصصة بالمجال التوثيقي الجزائري.

وعلى الرغم من هذه الصعوبات والعراقيل، إلا أن هذا لم يقلل من عزمنا وصبرنا على إتمام هذا البحث، كما حاولنا جاهدين بما توفر لدينا من إمكانيات أن نخرج هذا العمل في أبهى صورة، وذلك ببذل قصار جهدنا في جمع المعلومات.

تقسيم الدراسة:

وتبعاً لما سبق ذكره، تم تقسيم الدراسة إلى فصلين رئيسيين:

- خصص الفصل الأول، لدراسة مفهوم وأهمية التوثيق العقاري، والذي سيتم التطرق فيه إلى مبحثين، وهذا لتعريف التوثيق والأدوار القانونية للموثق.
- في حين تناول الفصل الثاني، دراسة إختصاصات الموثق في التنظيم العقاري، وهذا ما سيتم التطرق له في مبحثين أساسيين لإختصاصاته قبل إبرام العقد وبعد إبرام العقد.
- وفي الأخير ختمت الدراسة بخاتمة بينا من خلالها النتائج والملاحظات التي توصلنا إليها من خلال بحثنا في الموضوع.

الفصل الأول

مفهوم وأهمية التوثيق

العقاري

الفصل الأول

مفهوم وأهمية التوثيق العقاري

يمثل التوثيق العقاري نظاماً قانونياً متكاملاً، وأداة حيوية لتنظيم الملكية العقارية، في أي مجتمع حديث، حيث يشكل الركيزة الأساسية، التي تقوم عليها الثقة والإستقرار في المعاملات العقارية، إذ تكمن أهمية هذا النظام، في كونه الضامن الرئيسي لحقوق الملكية، والوسيلة الفعالة لمنع النزاعات والمنازعات القضائية، التي قد تنشأ عند غياب الإثبات الرسمي للحقوق، ووضع عقوبات رادعة لأي إنتهاك.

في إطار هذا الفصل سنتناول المفهوم الشامل للتوثيق العقاري من حيث ماهيته وأهدافه، وكذلك الأدوار الجوهرية، التي يضطلع بها الموثق العقاري. سنتطرق في المبحث الأول لتعريف التوثيق العقاري، وهنا سنحدد مفهومه الدقيق، من خلال مطلبين أساسيين، حيث سيختص المطلب الأول لبيان المفهوم الشامل للتوثيق العقاري، والمطلب الثاني نتعرض فيه لأهم أنواع الوثائق العقارية، أما في المبحث الثاني الأدوار القانونية للموثق، سيكون التركيز فيه على الوظائف الأساسية للموثق العقاري، وهذا من خلال التقسيم إلى مطلبين الأول يتناول الدور الرقابي للموثق، والمطلب الثاني يتطرق للضوابط الأخلاقية للمهنة.

المبحث الأول

مفهوم التوثيق العقاري

يعد التوثيق العقاري من الركائز الأساسية، لضمان إستقرار المعاملات العقارية، وحماية الحقوق المرتبطة بها، حيث يشكل وسيلة قانونية، تهدف لإثبات التصرفات القانونية، التي ترد على العقارات، وتوفير الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة، ويكتسي التوثيق العقاري أهمية متزايدة، في ظل التطورات العمرانية والنمو السكاني المتسارع، مما يجعل من تنظيمه وخطه، أمراً ضرورياً لضمان الشفافية ومنع المنازعات، وسنتناول في هذا المبحث مفهوم التوثيق العقاري وأهدافه، ثم نتعرض لأنواع الوثائق العقارية المعمول بها.

المطلب الأول

تعريف التوثيق العقاري وأهدافه

ينظم التوثيق العقاري العلاقة بين الأفراد والعقارات من جهة، وبين الدولة والمواطن من جهة أخرى، حيث يكون دوره محوري، ويهدف لضمان الإستقرار القانوني، التي تجعل منه ركيزة لا غنى عنها.

الفرع الأول/ تعريف التوثيق:

يكتسي التوثيق أهمية خاصة، في مختلف فروع القانون، لاسيما في العقار، لما له من دور في إثبات الحقوق وتفاذي المنازعات، ومن أجل الإحاطة بمفهوم التوثيق العقاري، يستوجب أولاً التطرق للمعنى العام للتوثيق، وهذا ما سنأتي على تفصيله كالتالي:

أولاً) تعريف التوثيق:

(1) لغة:

التوثيق في اللغة مشتق من الجذر (وثق)، ويشير إلى معاني متعددة مثل القوة والتثبيت والإعتماد، يقال وثق بمعنى إطمأن، وأخذ بالوثيقة أي إعتد عليها بثقة، كما يستخدم للدلالة على التأكيد والتثبيت في مختلف السياقات¹.

(2) إصطلاحاً:

التوثيق هو العلم الذي يهتم بإثبات العقود والتصرفات والإلتزامات، عبر الحجج والسجلات والمكاتب، بهدف ضمان الحماية القانونية للمعاملات، يتم ذلك من خلال إجراءات قانونية محددة، يقوم بها الموثق بناء على طلب الأطراف المتعاقدة، لإضفاء الصفة الرسمية على العقود، يهدف التوثيق إلى منح المعاملات طابعاً رسمياً بمنحها قوة قانونية، تعزز من حجيتها وتحمي حقوق الأطراف المتعاملة، مما يضمن الأمان القانوني لمعاملاتهم، في مواجهة أي خلافات مستقبلية².

ثانياً) التطور التاريخي للتوثيق في الجزائر:

لقد مر التوثيق بعدة مراحل وهي كالتالي:

(1) المرحلة الأولى: من 1971 إلى غاية 19 فيفري 2006.

فرض قانون التوثيق عام 1971 الشكل الرسمي، في جميع العقود المتعلقة بالملكية والحقوق العينية، مما أعطى الوثائق المكتوبة قيمة إثباتية قوية، إلا أن التجربة السابقة لقانون 1970، لم تحقق النتائج المرجوة، مما دفع المشرع الجزائري إلى تعديل التشريعات، لإتاحة ممارسة المهنة بشكل أوسع، حيث كان هناك فراغ تشريعي إستمر إلى غاية صدور القانون رقم (27/88) المؤرخ في 12 يوليو 1988، الذي أعاد تنظيم المهنة بعد إلغاء الأمر رقم (91/70)،

¹ ملوكي مختار، بوشقورة وليد، المسؤولية التأديبية للموثق في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية (2021/2022)، ص 17 و 18.

² مليكة جامع، "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد (2)، العدد (4)، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018، ص 364 و 365.

الصادر في 1970، بحيث يتولى الموثق تحرير العقود لحساب الأفراد، مع إحتفاظه بصفة الضابط العمومي، الذي يستمد سلطاته من الدولة.

تميز القانون الجديد بعدة نقاط منها:

- توسيع الإختصاص الإقليمي ليشمل كافة التراب الوطني.
 - إلغاء التنظيمات السابقة المرتبطة بالمهنة.
 - إنشاء مكاتب توثيق جديدة وإدماج الموثقين، ضمن أسلاك الموظفين العموميين.
 - تحديد إختصاص مكاتب التوثيق وفقا لدوائر المحاكم.
 - السماح بالإستعانة بمساعدين للموثقين لتسهيل أعمالهم.
- يؤكد هذا التطور على الدور المركزي للتوثيق في المعاملات الرسمية، مما يعزز من موثوقية العقود، ويحمي الحقوق القانونية للأفراد¹.

(2) المرحلة الثانية: من 2006 إلى يومنا هذا:

شهدت الجزائر تحولات كبيرة منذ السبعينات، أثرت بوضوح على المنظومة القانونية، مما إستدعى تعديل القوانين وتكييفها مع المستجدات، شملت هذه التعديلات إجراءات جبائية وعقوبات مالية، إضافة إلى قوانين جديدة تتعلق بحماية الأسرة، القانون المدني، والقانون التجاري، كما صدر قانون مكافحة الفساد وقانون ينظم مهنة التوثيق.

فمن الناحية الشكلية، تميز القانون المنظم لمهنة التوثيق، بزيادة كبيرة في عدد مواده، إذ إرتفع عدد الأحكام إلى (70) مادة أي بزيادة (37) مادة جديدة عن القانون السابق، كما أدى تطبيق هذا القانون إلى زيادة عدد الموثقين، حيث عمل المشرع على إعادة تنظيم المهنة، وفقا لمعايير حديثة تضمنت:

- تحسين تكوين وتأهيل الموثقين، لضمان مواعمة التشريعات الوطنية، مع القوانين الدولية في مجال التوثيق.

¹ فرحي شرف الدين، المسؤولية الجزائية للموثق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي وعلوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية (2022/2021)، ص6 و7.

- إنشاء هيئات تنظيمية لمراقبة المهنة على المستوى الجهوي والوطني.
- تحديد آليات واضحة لمنح التراخيص وسحبها عند الإقتضاء.
- إدراج قواعد محاسبية وإجراءات مالية لحماية الحقوق.
- يهدف هذا القانون إلى تعزيز مهنة التوثيق، وضمان جودة الخدمات المقدمة، بما يواكب التطورات القانونية الحديثة¹.

ثالثا) تعريف الموثق:

الموثق في القانون الجزائري هو ضابط عمومي، مكلف بتحرير العقود والإتفاقيات، بين الأطراف المتعاقدة، بالإضافة إلى حفظ أصولها وتسليم نسخ منها، وقد نصت المادة (03) من القانون رقم (02/06) الصادر في 20 فبراير 2006 على أن الموثق²، بصفته ضابطا عموميا، مفوضا من السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي تتطلب الصيغة الرسمية وفقا للقانون، بالإضافة إلى العقود التي يطلب أصحابها توثيقها بهذه الصيغة، ويعتبر الموثق موظفا رسميا، لكنه يعمل بشكل مستقل، فيما يتعلق بإختيار مكان وطريقة مزاولته لمهنته³.

حيث إعتبرت هذه المادة الموثق بأنه ضابط عمومي، له سلطة إبرام العقود والإتفاقيات بين أطراف العقد، كما يقوم بحفظ أصولها وإعطاء نسخة منها للطرفين⁴.

1) شروط الإلتحاق بمهنة التوثيق:

نصت عليها المواد من (05) إلى (08) من القانون رقم (02/06).

¹ بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية (2015/2014)، ص 19 و 20.

² القانون رقم (02/06)، المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، عدد (14)، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2006.

³ لعموري يوسف، لقرع نبيل، دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية (2023/2022)، ص 9.

⁴ بوراس منير، "مهنة التوثيق بين الضوابط القانونية والمسؤولية الجزائية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد كي(7)، العدد (1)، جامعة عمار ثلجي الأغواط، 2023، ص 3667.

إذ أن الإلتحاق بمهنة الموثق في الجزائر، يشترط القانون رقم (02/06) الصادر في 20 فبراير 2006، فيه الحصول على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق، والتي يتم الحصول عليها بعد إجتياز مسابقة تنظمها وزارة العدل، بالتنسيق مع الغرفة الوطنية للموثقين، وشروط الترشح لهذه المسابقة هي:

- أن يكون المتقدم جزائري الجنسية.
 - الحصول على شهادة الليسانس في الحقوق أو ما يعادلها.
 - التمتع بكامل الحقوق المدنية والسياسية.
 - إستيفاء المتطلبات البدنية والعقلية اللازمة لممارسة المهنة.
- وتحدد أيضا شروط إضافية من خلال نصوص تنظيمية لاحقة، توضح كيفية تطبيق المادة (08) من القانون رقم (02/06) إلى حين صدور هذه النصوص، تبقى الأحكام القانونية الحالية سارية المفعول ما لم تتعارض مع القانون.

يؤدي الموثق قبل الشروع في ممارسة مهامه، أمام المجلس القضائي، لمحل تواجد مكتبه اليمين، والتي جاءت صياغتها في المادة (08) من القانون رقم (02/06)، المتضمن تنظيم مهنة الموثق¹.

(2) شروط خاصة بمكتب الموثق:

نص المشرع الجزائري كذلك على الشروط الواجب توافرها في مكاتب الموثقين، حيث تناولها في المواد (07)، (08)، (09)، (10)، من خلال المرسوم التنفيذي رقم (242/08)، المحدد لشروط الإلتحاق بمهنة الموثق وممارستها².

¹ المادة (08) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

² المواد (07)، (08)، (09)، (10) من المرسوم التنفيذي رقم (242/08)، المؤرخ في 3 غشت 2008، يحدد شروط الإلتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج ر، عدد (45)، الصادرة بتاريخ 6 غشت 2008.

(3) مهام الموثق:

بالرجوع لأحكام القانون رقم (02/06) المتضمن تنظيم مهنة الموثق، نجد أن المشرع أوردها من المادة (09) إلى (18)¹، نذكر منها ما يلي:

أ) إضفاء الصفة الرسمية على العقود:

حدد المشرع الجزائري قواعد إثبات العقود الرسمية عبر الكتابة، مؤكدا حجيتها المطلقة، ونفاذها القانوني بصفتها سندات تنفيذية، كما بين الأشخاص المؤهلين لتلقي هذه العقود، وفقا للمادة (324) من القانون المدني، يعرف العقد الرسمي بأنه العقد الذي يحرره موظف عام، ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ضمن حدود سلطته، ووفقا للأشكال القانونية المعتمدة.

ب) تحرير العقود الرسمية بمختلف أنواعها:

يقع على عاتق الموثق توثيق العقود الرسمية، سواء كانت إلزامية بحكم القانون أو بطلب من الأطراف المتعاقدة، وقد منح المشرع الجزائري الموثق هذا الإختصاص، باعتباره ضابطا عموميا، وفقا للمادة (03) من القانون رقم (02/06).

نذكر بعض أنواع العقود التي يحررها الموثق:

1. العقود العقارية مثل عقد بيع العقار وعقد المبادلة.
2. العقود التجارية مثل بيع القاعدة التجارية، إيجار أو رهن المحل التجاري.
3. عقود الشركات مثل عقد تأسيس الشركة².

ج) نشر وشهر وقيد العقد الذي يحرره الموثق:

يهدف الشهر العقاري إلى تثبيت ملكية العقار أو الحقوق العينية ومنحها حجية قانونية، مما يجعلها قابلة للإنفاذ ضد الغير، يعتمد النظام القانوني للتسجيل في الجزائر، على الأمر رقم

¹ المواد من (09) إلى (18) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

² المادة (03) من القانون رقم (02/06)، المصدر نفسه.

(105/76)، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976¹، والذي يشترط تسجيل العقود في مصالح التسجيل، قبل إجراء الشهر العقاري، حيث مر هذا الأخير بمراحل وهي:

- **التسجيل:** يتم تسجيل التصرفات العقارية في مصالح التسجيل، وبعدها يتم الإطلاع عليها من قبل قسم الإيداع والعمليات الخاصة.
- **الإيداع العقاري:** يشمل وضع العقود في السجل العقاري، حيث يراجع المحافظ العقاري، مدى مطابقتها للقانون وإمكانية تسجيلها.
- **الإشهار العقاري:** يهدف إلى إعلام الجمهور، بترتيب الحقوق العينية العقارية، ومنحها صيغة قانونية، وهو ما يضمن حماية الحقوق العقارية².
- **شهادة الشهود:** إتبع المشرع الجزائري نفس نهج المشرع الفرنسي، في المادة (324) من القانون المدني، معتبرا شهادة الشهود وسيلة إثبات قانونية، أما في الشريعة الإسلامية، فشهادة الشهود تهدف إلى إثبات الحقوق، بشرط توفر العدالة في الشهود، من حيث الأطراف والأمانة³.

ت) حفظ العقود وتسليمها:

توضح المادة (10) من القانون رقم (02/06) كيفية حفظ العقود بعد توثيقها وتسليمها⁴، تتمثل هذه العملية في حفظ الأصول لدى الموثق، بأرقام مسجلة في ملفات خاصة، مما يتيح إستخراج نسخ عند الحاجة، ولا تسلم صورة الوثيقة الرسمية، إلا لأصحاب الشأن بعد دفع الرسم، مع توثيق بيانات التسليم، وتوقيع الموثق وختم المكتب عليها⁵.

¹ الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر، عدد (81)، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

² عمران زينب، مسؤولية الموثق في القانون الجزائري في ظل القانون رقم (02/06)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية (2015/2014)، ص 34 و 35.

³ المرجع نفسه، ص 35.

⁴ المادة (10) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

⁵ بن عصام إلهام، تنظيم مهنة التوثيق في ظل القانون رقم (02/06)، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية (2015/2014)، ص 27.

الموثق مسؤول عن حفظ الوثائق ضمن الأرشيف التوثيقي، وفقا للمواد من (02) إلى (10) من المرسوم التنفيذي رقم (245/08) الذي يحدد شروط وأساليب تنظيمه وحفظه، تعد جميع الوثائق التي يستلمها جزء من هذا الأرشيف، ويجب حفظها داخل المكتب كأرشيف رسمي، ولا يمكن إخراجها إلا بترخيص مكتوب، من رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المختصة، كما لا يحق للموثق تسليم نسخ من الأرشيف، لأي شخص خارج أطراف العقد أو ورثتهم أو وكلائهم، إلا بقرار قضائي¹.

4) هياكل مهنة التوثيق:

حدد القانون (02/06) الإطار التنظيمي لمهنة التوثيق، حيث نص على:

- إنشاء مجلس أعلى للتوثيق برئاسة وزير العدل، والذي يعنى بدراسة المسائل ذات الطابع العام المتعلقة بالمهنة.
- إنشاء غرفة وطنية للموثقين، تتمتع بالشخصية الاعتبارية، تهدف إلى ضمان إحترام قواعد المهنة وأعرافها، وتتولى إعداد مدونة أخلاقيات المهنة، التي يتم نشرها في الجريدة الرسمية، بقرار من وزير العدل.
- إنشاء غرف جهوية للموثقين، تتمتع بالشخصية الاعتبارية، وتساعد الغرفة الوطنية في أداء مهامها.
- كما نصت المادة (47) على أن هذه الهيئات، تحدد أنظمتها الداخلية، بقرارات صادرة عن وزير العدل، أما المادة (48) فقد أوضحت أن القانون، سيحدد مستقبلا تركيبة هذه الهيئات وطرق تنظيمها².
- أ- المجلس الأعلى للتوثيق: يعد أعلى هيئة تنظيمية في المهنة ويرأسه وزير العدل، ويضم عضويته مدير الشؤون المدنية بوزارة العدل، ومدير الشؤون الجزائية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم (245/08) المؤرخ في 3 غشت 2008، يحدد شروط وكيفية تسيير الأرشيف التوثيقي وحفظه، ج ر، عدد (45)، الصادرة بتاريخ 6 غشت 2008.

² المواد (47) و(48) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

ب-الغرفة الوطنية للموثقين: تعتبر هيئة تنفيذية عليا تم إنشاؤها بقرار صادر في 14 يوليو 1992، وتضم رؤساء الغرف الجهوية، حيث يتم إنتخاب رئيسها وأمينها العام بالتصويت السري.

ج-الغرفة الجهوية للموثقين: تم إحداثها وفقا للقرار الصادر في 27 أغسطس 1989، وتم تحديد ثلاثة مقرات لها في الجزائر، وهران، قسنطينة.

– الغرفة الجهوية للوسط: تغطي إختصاص المجالس القضائية في الجزائر، الشلف، البليدة، تيزي وزو، المدية، البويرة، المسيلة، الأغواط، الجلفة، تمنراست.

– الغرفة الجهوية للشرق: تشمل المجالس القضائية في قسنطينة، عنابة، سكيكدة، باتنة، سطيف، جيجل، قالمة، تبسة، بسكرة، بجاية، أم البواقي، ورقلة.

– الغرفة الجهوية للغرب: تغطي المجالس القضائية في وهران، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، مستغانم، سعيدة، تيارت، بشار، أدرار.

يتراوح عدد أعضاء الغرف الجهوية بين (31) و(55) عضوا، حسب عدد الموثقين في كل منطقة¹.

الفرع الثاني/ أهداف التوثيق:

يهدف قانون التوثيق إلى تحقيق مجموعة من الغايات من بينها:

- تحديد الأسس المنظمة لمهنة الموثق، ووضع آليات لممارستها.
- حماية ممتلكات الأفراد، سواء كانت عقارية أو منقولة، من خلال توفير دليل رسمي، يعتمد عليه في إثبات التصرفات القانونية والحقوق المتنازع عليها.
- تعزيز الإستقرار في التعاملات القانونية، وضمان تنفيذ الإجراءات القانونية الصحيحة، من خلال توثيق العقود الرسمية، مما يزيل الشك حول صحتها.

¹ رمضاني مراد، الموثق بين قانون المهنة والمسؤولية المدنية والجزائية والمهنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، وهران، السنة الجامعية (2016/2017)، ص30 و31.

- تسهيل العلاقات المالية بين الأفراد، وفق نظام قانوني يحد من إمكانية الطعن فيها، إلا في حالات التزوير.
- الإلتزام بالقواعد القانونية عند إعداد العقود التوثيقية، لحماية حقوق الأطراف المتعاقدة وضمان مصالحهم¹.

المطلب الثاني

أنواع الوثائق العقارية وأهميتها

الوثائق العقارية هي المستندات الرسمية، التي تثبت حقوق الملكية أو الإستخدام للعقارات، وتلعب دور حاسم في تنظيم المعاملات العقارية، وضمان الحقوق وتوثيق وتحديد الملكيات، وتتعدد هذه الوثائق وفقا لاستخدامها والغرض منها وتنقسم إلى:

الفرع الأول/ الوثائق الأساسية لإثبات الملكية العقارية:

تعتبر هذه الوثائق الركيزة الأساسية، في تحديد وتوثيق حقوق الملكية على العقارات، وهي عديدة نذكر أهمها:

أولاً) الدفتر العقاري:

نصت المادة (18) من الأمر رقم (74/75)²، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري، تنسخ فيه البيانات الموجودة، في مجموعة البطاقات العقارية".

وهذا فقد ذكرت المادة (19) من الأمر نفسه على أن "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما، وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

¹ بن زكري راضية، محاضرات في مقياس توثيق وشهر العقود، محاضرات ملقاة على طلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، د. س، ص 5 و6.

² المادة (18) من الأمر رقم (74/75) مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد (92)، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

من خلال المادتين يجوز تقديم مفهوم للدفتر العقاري، الذي هو عبارة عن "صورة طبق الأصل للبطاقة العقارية، وللسجل العقاري المحفوظ، من طرف المحافظ العقاري، تنشأ نتيجة الإجراء الإفتتاحي للشهر العقاري، وتقدم إلى صاحب الحق، حتى يستطيع من إقامة على حقوقه العينية المشهورة، متى تطلب منه ذلك، دون الإستعانة بإدارة الحفظ العقاري، لاستخراج شهادة مؤقتة بذلك، ويتم تحليله ومقارنته للسجل العقاري مع كل إجراء¹.

والدفتر العقاري كما عرفه بعض الفقهاء بأنه: سند قانوني ذو قوة إثباتية، تسجل فيه جميع الحقوق العقارية المرتبطة بالعقارات الممسوحة. وهناك من عرفه بأنه: عبارة عن وثيقة ملكية غير قابلة للنقض، تعادل محل سندات ملكية مباشرة. أو هو الناطق الأصلي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من سجلات مسح، ينشأ اعتماد على بطاقات عقارية، تعطى للمحافظ العقاري للمالك تأكيد حقوقه، ويعتبر حجة وحيدة موثقة للملكية².

ثانياً) شهادة الحيابة:

تنص المادة (39) من القانون رقم (25/90)³، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري "لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وهادئة، ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي".

لم يعرفها المشرع الجزائري وإكتفى بذكرها في المرسوم التنفيذي رقم (254/91)⁴، تحديد كفيات إعداد هذا السند الحيازي وتسليمه ليترك المجال للفقهاء، وقد عرفها الفقهاء في هذا الشأن على أنها: وثيقة حيازة تسلم لكل شخص يزاول في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تعد عقودها

¹ ذبيح سفيان، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد (3)، العدد (4)، جامعة المسيلة، السنة الجامعية (2020/2019)، ص224.

² صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، السنة الجامعية (2019/2018)، ص7.

³ المادة (39) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد (49)، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة (39) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري. ج ر، عدد (36)، الصادرة بتاريخ 31 يوليو 1991.

ولم ينفذ فيها، بعد تنظيم سجل مسح الأراضي، ملكية هادئة ومستمرة ولا تراها مخالفة، أو هي وثيقة أو إتفاق إداري، يكتسب طابع إداري قانوني، تؤكد للحائز سلطة الحيابة على العقار محل الشهادة، بعد إكمال خطوات تسجيلها وشهرها¹.

الفرع الثاني/ الوثائق المكملة لإثبات الملكية العقارية:

يبرز دور هذه الوثائق في دعم الحيابة، وتأكيد المشروعية وتفادي النزاعات بشأن العقارات.

أولاً) رخصة البناء:

إستنادا إلى قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فإنه لم يمنح مفهوم لرخصة البناء، وإقتصر بذكر أنها تقتضي، من أجل إقامة البنايات الجديدة أو توسيعها وإضافة تغييرات عليها أو للتعزير أو للتحويط، حسب المادة (52) من القانون رقم (29/90)²، المتعلق بالتهيئة والتعمير. جاء في تعريف رخصة البناء حسب الفقهاء على أنها؛ شهادة رسمية التي تؤكد حق أي شخص معنوي أو طبيعي، في تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قديم، قبل البدء في أشغال البناء، التي يجب أن تحترم ضوابط أو مبادئ العمران³.

أو هي عبارة عن سلوك قانوني، مستخرج من جهة إدارية، وهبها القانون سلطة التحرير، طبقا للشروط والخطوات محددة أو تصدر رخصة البناء بالإدارة المنفردة⁴.

¹ زيدة نور الدين، "الآثار القانونية لشهادة الحيابة"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد (6)، العدد (1)، جامعة تيمسليت، 2021، ص4.

² المادة (52) من القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد (52)، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

³ عطاب يونس، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (3)، العدد (1)، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019، ص58.

⁴ شعيب زهية، عبد الستار أمينة، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، السنة الجامعية (2021/2020)، ص17.

ثانيا) رخصة التجزئة:

نصت عليها المادة (57) من القانون رقم (25/90)¹، سالف الذكر، حيث عرفها المشرع: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع، من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها.

فقد نصت المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (176/91)²، المؤرخ في 28 ماي 1991 على أن "رخصة التجزئة وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي، بموجب قرار إداري، ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك الوحدة العقارية غير المهنية، إلى تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

إلا أن إجراءاتها تختلف كونها معلنه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته بديلا للبلدية أو الوالي أو الوزير المفوض بالتعمير³.

ثالثا) رخصة التعمير:

أهم التعاريف التي عرفت التعمير نذكر على سبيل المثال ما يلي: مجموعة قواعد التعمير، تنظم إقامة أعمال البناء المختلفة، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص، بإقامة هذه الأعمال وشروطها وضوابطها⁴، وتعرف أيضا: منظومة القواعد المستعملة في ضبط وتحويل المجال العمراني، إلى هياكل إجتماعية وإقتصادية وثقافية، تسعى إلى خلق توازن بين السكن والفلاحة والصناعة.

¹ المادة (57) من القانون رقم (25/90)، المصدر السابق.

² المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير والتقسيم والهدم ورخصة البناء والتجزئة، ج ر، عدد (26)، الصادرة بتاريخ 1 يونيو 1991، معدل ومتمم.

³ نضرة بن ددوش قماري، واضح فاطمة، "الإجراء القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (1)، العدد (3)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص235.

⁴ أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، جامعة التكوين المتواصل، الجزائر، السنة الجامعية (2018/2019)، ص9.

وعرفها المشرع الجزائري في المواد من (02) إلى (06) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) بأنها: "هي وثيقة إدارية تصدر بناء على طلب من شخص معني، سواء كان المالك أو موكله، حيث يقدم طلب مرفق بتصميم، يوضح وضعية حدود القطعة الأرضية، ويقوم بإيداع الطلب والوثائق بنسختين، بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل إيداع في اليوم ذاته"¹.

فقد نصت المادة (51) من القانون رقم (29/90) "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير، تعيين حقوقه في البناء والإرتفاعات، التي تخضع بها الأرض المعنية"².

الفرع الثالث/ أهمية الوثائق العقارية:

الوثائق العقارية تلعب دورا حيويا، في حفظ الحقوق وتنظيم المعاملات العقارية، فهي صمام أمان يحمي حقوق الأفراد والمؤسسات، ويضمن إستقرار السوق العقاري، ويعزز التنمية الإقتصادية.

وتتجسد هاته الأهمية أساسا فيما يلي:

1/ حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب:

بحصول المالك على عدد في البطاقات العقارية، يعد ذلك تأكيد حقه في ملكية العقار، وله إنعكاس مظهر للحقوق العينية العقارية، والمراد بذلك تخليص العقار، الذي تم تحريره من جميع الشوائب.

2/ الحد من فوضى العقار:

ترتب عن نظام الشهر العيني، تعارض في مصالح بين الأشخاص وسلبيات الحقوق العينية العقارية، فنظام الشهر الشخصي يعمل على تعيين ملكية بأسماء الأشخاص، الذين تسلموا

¹ المواد من (02) إلى (06) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد (7)، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

² المادة (51) من القانون رقم (29/90)، المصدر السابق.

ملكية العقار محل التصرف، وتعلن الملكية بأسماء الأشخاص، مما يثير مشاكل في تحديد المالك الحقيقي للعقار¹.

3/ ضمان الحقوق القانونية وتنظيم العلاقات العقارية:

تساهم في تسوية النزاعات العقارية بين الأفراد أو الشركات، وتقديم الحماية القانونية لحقوق الورثة، وتشارك في إثبات كافة التصرفات العقارية.

4/ تسهيل عمليات البيع والشراء:

توفر الثقة بين الأطراف في تبادلات العقارية، وتضمن إنتقال الملكية بوسيلة قانونية سليمة، وتسهل الحصول على المستحقات والتمويلات العقارية.

5/ إثبات الملكية وحمايتها:

تعتبر الوثيقة العقارية إثبات قانوني يؤكد ملكية العقار، وبقي المالك من النزاعات القانونية والتلاعب العقاري، وتوقف التعديلات الغير شرعية، أو الغير معترف بها قانونا على العقارات².

¹ العساف، تيسير عبد الله المكيد، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، ط 1، منشورات الحلبي القانونية، بيروت، لبنان، 2009، ص176.

² لمزري مفيدة، "الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، المجلد (8)، العدد (1)، جامعة غليزان، 2019، ص 89 و90.

المبحث الثاني

الأدوار القانونية للموثق

باعتبار الموثق عنصر جوهري في القانون، حيث يجمع في الدور بين الضابط العمومي في المعاملات العقارية، والحارس للشرعية والأخلاقيات المهنية، ففي المطلب الأول يتجلى دوره في توثيق وتنظيم المعاملات العقارية، بصفته ممثلاً للسلطة العامة، وهذا ما يضمن الأمن القانوني وحماية حقوق الأطراف، بينما يتم التركيز في المطلب الثاني على المسؤوليات القانونية والأخلاقية الملقاة على عاتقه، والتي تفرض عليه الإلتزام بالدقة والنزاهة والسرية، تجنباً للمخالفات، التي قد تعرضه للمساءلة القضائية أو التأديبية. وبذلك يظهر الموثق كهمزة وصل بين الأفراد والجهاز القضائي، يعزز الثقة في المعاملات، ويحفظ التوازن بين المصالح العامة والمصالح الخاصة.

المطلب الأول

دور الموثق كضابط عمومي في المعاملات العقارية

لا تقتصر مسؤولية الموثق على ضمان الشكل القانوني، لحماية الملكية العقارية والتصرفات المرتبطة بها، بل تمتد إلى التأكد من صحة هذه التصرفات ومطابقتها للقانون، من خلال دوره في توثيق المعاملات العقارية، يساهم في تنظيم الشهر العقاري، مما يعزز حماية المتعاملين، وضمان تنفيذ الإلتزامات المترتبة على العقود. كما يلعب دوراً في تسجيل العقود ودفع الرسوم المستحقة، مما يساهم في توثيق حقوق الأطراف المعنية.

الفرع الأول/ التسجيل كإجراء لتنفيذ التصرفات الواردة على العقار:

يعرف التسجيل بأنه إجراء إداري، يقوم به موظف عمومي مخول قانونياً، لتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، وبذلك يعد التسجيل إجراءً إلزامياً، يقوم به مالك العقار أو المعنى بالأمر، في حالة التصرفات الواردة على العقارات¹. كما تفرض المادة (28)

¹ ديش تورية، دور الموثق في ضمان إستقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ل م د، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية (2021/2022)، ص79.

من قانون دفع حقوق التسجيل: عند التصرفات العقارية، باستثناء بعض الحالات، التي تستفيد من إعفاءات ضريبية¹.

وتشير المادة (1/40) من قانون التوثيق إلى أن الحقوق المستحقة، تحسب وفقا لقيمة العقار، كما يتحمل الموثق مسؤولية إتمام التسجيل، وفقا للإجراءات القانونية المعتمدة، وتقوم الإدارة الضريبية، بمتابعة تنفيذ هذه العمليات، حيث يتم دفع المبالغ المستحقة، وفقا للأنظمة المالية المعمول بها².

يجب فتح حساب ودائع لدى الخزينة العامة، لضمان تحصيل المبالغ المستحقة من المتعاقدين، ويثار التساؤل حول مدى إلتزام الموثق بالشروط المطلوبة: لإتمام التسجيل، وكذلك الإجراءات المتبعة، عند حدوث أي خطأ في تنفيذ عملية التسجيل.

أولاً) صلاحية الموثق في إستكمال إجراءات التسجيل وتنفيذه:

يتعين على الموثق تنفيذ إجراءات التسجيل، لضمان توثيق المحررات بتاريخ ثابت، ولا يمكنه إيقاف العملية، بسبب عدم دفع الرسوم المستحقة. إذ أن العقد التوثيقي يلزمه بتسليم الوثيقة للمستفيد بعد التوقيع. كما أن تحصيل الرسوم ليس من مسؤولياته، بل هو من إختصاص مصلحة الضرائب. ولا يحق إسترداد الرسوم المدفوعة قانونا، في حال بطلان العقد أو فسخ التسجيل³.

بالتالي لا يجوز منع تحرير العقود، بناء على عدم سداد الرسوم، إلا إذا تم وضع طابع الضريبة المالية، وفقا للمادة (123) من قانون التسجيل⁴.

¹ المادة (40) من الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج ر، عدد (81)، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

² المادة (40) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

³ بلعربي لخضر، دور الموثق في إستقرار المعاملات، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية (2020/2019)، ص55.

⁴ المادة (123) من قانون التسجيل، المصدر السابق.

ثانياً) جزاء إخلال بالتسجيل:

يقع على عاتق الموثق وفقاً للتشريع الجزائري، مهمة القيام بإجراء تسجيل التصرفات، الواردة على العقار في أجل لا تتعدى (30) يوم وأي تأخير أو تهاون، يعرض الموثق إلى عقوبات، وهذا ما أشارت إليه المادة (15) من قانون التسجيل¹.

ويترتب على عدم قيامه بإجراء التسجيل في المواعيد القانونية آثار، تتمثل في توقع عقوبات يتحملها الموثق، بسبب عدم التزامه بالتسجيل، وتتمثل في عقوبات جنائية، تكون على شكل غرامات مالية، يتم تحصيلها من الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص، وكذا من أموالها الخاصة².

تنص المادة (93) من قانون التوثيق "أن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة، تنطبق عليهم العقوبات التأديبية، من قبل السلطات المختصة، التي يتبعها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها القوانين السارية المفعول عند الإقتضاء"³.

وفي الأخير نخلص إلى القول، بأن الموثق يلعب دوراً مهماً في عملية التسجيل للعقود الواردة على العقار، باعتباره يعد في الأصل رجل قانون، ومن الناحية العملية، وبالرغم من عدم تخصصه ونقص خبرته في مجال المحاسبة، يجد نفسه ملزماً بضرورة إمامه بمسائل حسابية. متعلقة بالمالية والمحاسبة والضرائب، كونه يمثل الهيئة التي تتولى تحصيل رسوم التسجيل، والطابع والشهر لفائدة الخزينة العمومية، وعليه أن يطلع على كل التعديلات الدورية الخاصة: وبهذه الأخيرة والتي قد يؤدي به خطأ بسيط في عملية حسابية إلى تحصيل جنائي خاطئ، يؤدي لزيادة مالية غير مستحقة يتحملها المتعاقد، وقد تدفع بالموثق إلى المتابعة القضائية.

¹ المادة (15) من قانون التسجيل، المصدر نفسه.

² ديش تورية، "دور الموثق في تجسيد الشكلية كآلية لضمان التصرفات العقارية-دراسة مقارنة"، مجلة العلوم وآفاق المعارف، المجلد (2)، العدد (1)، جامعة عمار تليجي الأغواط، 2022، ص 499.

³ المادة (93) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

ليس هذا فقط بل إنه، وبالرغم من الأهمية البالغة لتسجيل التصرفات الواردة على العقار، بفرض رسوم على المكلفين بها، إلا أننا نلاحظ أنها ترهق البعض منهم إن لم نقل أغلبهم، ما يدفعهم إلى عدم على تخفيض في نسب الرسوم الواجبة عليهم¹.

الفرع الثاني/ الشهر كإجراء لنفاذ التصرفات الواردة على العقار:

إن قاعدة الرسمية ليست الشكلية الوحيدة في المعاملات العقارية، فهناك شكلية الإشهار التي تعني قيد كل المعاملات، الواردة على الحقوق العينية العقارية بالسجل العقاري، لدى المحافظة العقارية المختصة، من أجل تحديد الوضعية القانونية للعقارات، وبيان المعاملات الواردة عليها²، وذلك بغرض تمكن الجمهور من الإطلاع عليها، عن طريق إعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري، لكل من يطلبها وفقا لأحكام المواد "(55) وما يليها من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 05 مارس 1976 المعدل والمتمم، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومن هنا جاء مفهوم عبارة الإشهار العقاري"³.

وقاعدة أو شكلية الإشهار العقاري، جاءت لاحقة لقاعدة الرسمية، لكنها أصبحت ملازمة لها في التشريع الجزائري، وقد كرستها أحكام المواد (165) و (792) وكذا (793) من القانون المدني التي تنص على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى سواء، ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، والأخص

¹ ديش تورية، دور الموثق في ضمان إستقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص88 و89.

² مقدم الياسين، جملي بن يطو، "العقد الرسمي كأساس للمعاملة العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسة، المجلد (8)، العدد (1)، جامعة المسيلة، 2023، ص309.

³ المواد (55) وما يليها من المرسوم رقم (63/76) مؤرخ في 25 مارس 1976، معدل ومتمم بالمرسومين التنفيذييين رقم (210/80) مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم (123/93) مؤرخ في 19 ماي 1993، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد (30)، الصادرة في 13 أبريل 1976.

القانون الذي يدير مصلحة الشهر العقاري¹، وهو مطابق لمضمون المادتين (15) و (16) من الأمر رقم (74/75)، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري².

وبالتالي فإنه لا مجال للتمسك أو الإحتجاج بأي سند فيها، يتعلق بالمعاملات العقارية والحقوق العينية العقارية، ما لم تكن مصاغة في شكل رسمي، ومستوفية لإجراء الشهر العقاري، الذي أصبح إجباريا بموجب المرسوم رقم (1190/59) المؤرخ في 1959/10/21 حسب المادة (18) منه، ودخل حيز التنفيذ إبتداء من تاريخ 4 مارس 1961³، وبالتالي فإنه ليس ثمة داع للإشارة إلى تاريخ شهر العقود الموثقة قبل هذا التاريخ، وأخذ كمرجع لمعرفة التاريخ الثابت، لإحداث الأثر القانوني لهذه العقود⁴.

الفرع الثالث/ دور الموثق في إثبات المعاملات العقدية:

يتنمّل دور الموثق في إضفاء الصفة الرسمية على العقود، مما تمنحها حجية قوية في الإثبات، حيث يتأكد من صحة إرادة الأطراف وشرعية البنود، وتكتسب قوة تنفيذية، مما يسهل فض النزاعات، دون حاجة لإثبات صحتها أمام القضاء.

أولا) حجية العقود التوثيقية في الإثبات:

إذا أبرم العقد التوثيقي مستوفيا للشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانونا، فهو عقد رسمي، فالحجية مفترضة فيه قانونا. متى كان مظهره الخارجي سليما. فهو يحمل الختم الرسمي للدولة، وإسم ولقب ومحل الإقامة المهنية للضابط العمومي وتوقيعه، وهذا ما نصت عليه المادة (324/ مكرر 5) من القانون المدني⁵.

¹ المواد (165)، (792) و(793) من الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد (78)، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

² المادتين (15) و(16) من الأمر رقم (74/75)، المصدر السابق.

³ المرسوم رقم (1190/59) المؤرخ في 1959/10/21 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري.

⁴ مقدم الياسين، جملي بن يطو، المرجع السابق، ص310.

⁵ المادة (324/ مكرر 5) من القانون المدني، المصدر السابق.

1/ حجية العقد الرسمي من الأطراف:

ينص القانون المدني في المادة (324 مكرر) على أن العقد الرسمي، يعتبر دليلاً قاطعاً على ما ورد فيه، من إتفاق الأطراف الموقعة عليه، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، هذه المادة تعكس عبء الإثبات على الشخص المسؤول عن الشيء، وتشتت لتتحقق المسؤولية أن يكون الضرر ناجماً عن خطأ من الشخص المسؤول أو من كان تحت مسؤوليته. تهدف المادة إلى حماية الضحايا من الأضرار وتعزيز المسؤولية بين الأفراد، وتستخدم في الدعاوى القضائية لتحديد المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن الأشياء، وقد يُطلب من الشخص المسؤول دفع تعويضات للضحايا عن الأضرار التي لحقت بهم¹.

2/ حجية العقد الرسمي بالنسبة للغير:

يعتبر العقد الرسمي حجة على الأطراف الموقعة عليه وورثتهم وذوي الحقوق المرتبطين بهم، وفقاً للمادة (324 مكرر) من القانون المدني الجزائري، هذه الحجية لا تمتد إلى جميع الأفراد، بل تقتصر على من لهم علاقة مباشرة بالعقد.

للغير نفس الحجية التي يتمتع بها الأطراف المتعاقدة، حيث يلزم الغير بالتصرف القانوني المثبت في الورقة الرسمية، ولا يطعن في صحته إلا عن طريق التزوير، أما البيانات المبنية على أقوال الأطراف، فيجوز الطعن فيها بالطرق العادية.

3/ حجية العقد من حيث الصور:

الحجية القانونية تثبت للأصل الرسمي للعقد، أما الصور الرسمية (سواء كانت خطية أو ضوئية)، فتكون حجة إذا توافرت شروط²:

- وجود الأصل الرسمي.
- عدم وجود نزاع حول مطابقة الصورة للأصل.

¹ المادة (324/3 مكرر 1) من القانون المدني، المصدر السابق.

² جودي ليلي، إثبات الملكية العقارية بالعقود التوثيقية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية (2018/2019)، ص 60 و 61.

- إذا نوزع في المطابقة: يرجع إلى الأصل لحسم الخلاف، الأصل الرسمي هو الوثيقة المحفوظة لدى الموثق، والتي تحمل توقيعات الأطراف والشهود، بينما الصور تعد مستخرجات غير متوقعة.

المطلب الثاني

المسؤوليات القانونية والأخلاقية للموثق

يعد الموثق شخصية قانونية مهمة في النظام القانوني، حيث يقوم بتوثيق العقود والإتفاقيات والمعاملات الرسمية، لضمان شرعيتها وقانونيتها. وتترتب عليه مسؤوليات قانونية وأخلاقية متعددة، لضمان حماية الحقوق وتحقيق العدالة.

الفرع الأول/ المسؤولية القانونية للموثق:

يعتبر الموثق شخصية قانونية مكلفة بتوثيق العقود والمعاملات الرسمية، مما يترتب عليه مسؤوليات قانونية كبيرة، لضمان صحة الوثائق وشرعيتها وتنقسم تلك المسؤولية إلى:

أولاً) المسؤولية المدنية:

المسؤولية المدنية هي الإلتزام الناشئ بالتعويض عن الفعل الضار، وهو الإلتزام يقرره القانون على المخطئ، نحو ما ناله من ضرر أو منح تعويض يقدمه المضرور. ولقد اختلف الفقه التقليدي في تقسيم المسؤولية المدنية إلى مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية، كلاهما يعدان جزاء عن إخلال بالإلتزام سابق، غير أن المسؤولية التقصيرية عقاب يرتبه القانون على من أساء أو سبب خطئه ضرر للغير. أما المسؤولية العقدية فهي إستثناء لا يطبق إلا إذا كان بين الدائن والمدين عقد أجل للوفاء بمسؤوليته، حسب المادة (16) من القانون رقم (02/06) المتضمن تنظيم مهنة الموثق، التي تنص على "يمكن للموثق أن يوظف تحت مسؤوليته الأشخاص، الذين يراهم ضروريين لتسيير المكتب"¹.

¹ المادة (16) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

يمكن تعريفها على أنها: "هي إلزام الشخص بتعويض الضرر الذي سببه لشخص آخر، والعقاب يكون فيها بتعويض الضرر الذي نتج عن خلاله".

هذا ما نصت عليه المادة (124) من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم على أنه: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

1/ طبيعة المسؤولية المدنية للموثق:

تختلف مسؤولية الموثق باختلاف المحررات التي يباشر بنشرها، بالنسبة للعقود التي تتبع للشكلية بقوة القانون، والمرتبطة أساسا بتحويل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وأساس مسؤولية الموثق هو تحقيق نتيجة، أما بالنسبة للمحركات التصريحية، التي يستند فيها على إستقبال تصريحات الأطراف المتعاقدة والشهود، فمسؤولية الموثق في هذه العقود هو بذل عناية.

2/ شروط قيام المسؤولية المدنية للموثق:

إن قيام المسؤولية المدنية للموثق، يجب تزويد عناصرها، رغم التباين الموجود بين الحالات، التي تعتبر فيها مسؤولية الموثق عقدية، وتلك التي تصبح فيها تقصيرية، من خلال شرط إعدار المدين في المسؤولية العقدية، وإستثناء الدائن منه في المسؤولية التقصيرية، فكلاهما تستلزمان التعويض، وبذلك تباشر على نفس الأركان وهي: الضرر، الخطأ، العلاقة السببية بين الخطأ والضرر¹.

(أ) عنصر الخطأ:

الموثق هنا يعد مخطئ متى إنحرف سلوكه عن سلوك مألوف، ذلك عند بذل عناية الرجل العادي، بشرط أن يكون مدركا لهذا الإنحراف، حسب المادة (124 مكرر) و(125) من القانون المدني الجزائري². "كل فعل أيا كان من يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من

¹ خالي خديجة، مفهوم الموثق في تحديد نطاق مسؤوليته في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون وحرقات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، السنة الجامعية (2017/2018)، ص106 و107.

² المواد (124 مكرر) و(125) من القانون المدني، المصدر السابق.

كان سببا في حدوثه بالتعويض"، بمعنى أن الخطأ هو إخلال بالتزام سابق، ناشئ عن عقد أو قانون، أي إخلال الشخص بالتزام ما عليه¹.

فالخطأ يعرف قانونا بأنه إنحراف سلوك مسؤول، لشخص معتاد على إدراكه التام لهذا الإنحراف².

أما فقها: هو تجاوز مسؤول للحدود رخصته، كعدم إختصاص موثق أو تجاوز حدود حق معين أو تعسف في استعماله.

الخطأ هو الفعل القصدي أو الغير القصدي، يسبب ضرر غير مشروع للغير ويرتب عليه تعويض³.

أو هو النشاط المضر غير المشروع أي المعارض للقانون⁴.

(ب) عنصر الضرر:

الضرر هو الأذى الذي يصيب الشخص، الذي يؤدي الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة قانونية له⁵.

وعليه إذا لم يصيب ضرر بالطرف الآخر، يتجسد مخالفة لمصلحة مشروعة، لذلك الطرف أو أثر بمصالح مضرور مقررة له والمحمية قانونا⁶.

إذ لم ينقضي الضرر نتج عنه سقوط التعويض، وبالتالي فلا تستقبل الدعوى لانقضاء المصلحة⁷.

¹ علي فيلالي، الإلتزامات: الفعل المستحق للتعويض، ط 2، د د ن، 2010، ص 57.

² فاتح جلول، إشكالية تكييف مسؤولية موثق عن أعماله، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 66.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد 2، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 878.

⁴ مصطفى أحمد عبد الجواد الحجازي، مسؤولية مدنية للخبير القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2004، ص 38.

⁵ بلحاج العربي، نظرية العامة للإلتزامات في القانون الجزائري، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 687.

⁶ رابيس محمد، مسؤولية مدنية للأطباء في ضوء القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 268.

⁷ شريف أحمد الطباخ، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، ج 2، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، 2009، ص 522.

الضرر المادي يصيب الشخص في حق من حقوقه المالية أو في جسمه، أو في مصلحة مادية مشروعة¹.

الضرر المعنوي هو الذي لا يصيب الشخص في ماله بل في شعوره، نتيجة المساس بحريته أو كرامته أو سمعته، حسب ما أكدت عليه المادة (182 مكرر) من القانون المدني.

ت/ العلاقة السببية:

تحدث نتيجة مباشرة لتقصير المدعى عليه، ويكون ذلك بتحقيق رابطة سببية على عاتق المضرور، وذلك بتأكيد علاقة بين الخطأ والضرر².

إذا كان الخطأ أي الأذى المسبب من قبل متعامل لدى الموثق في هذه الحالة، يصح للمضرور رفع دعوى على كلاهما³، حسب المادة (126) من القانون المدني الجزائري معدل ومتمم: 'إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في إلزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الإلتزام بالتعويض'⁴.

في حالة كان خطأ مضرور، فإن الموثق ينتفع منه بإبراء جزئي من المسؤولية، ذلك قيمة مساهمة المضرور في الخطأ و يتقيد لتقدير القاضي، أما إذا كان سبب وقوع الضرر كان بعمل تدليس من المضرور، فالموثق له مطلب الإعفاء من المسؤولية⁵.

ثانيا) المسؤولية الجزائية:

مسؤولية الموثق الجزائية هي تعهد الموثق بتحمل العواقب القانونية الجنائية، المترتبة عن وجود أركان الجريمة، أي مقاومته للعقوبات المقررة لجرائم التوثيق المختلفة. وتباشر هذه المسؤولية أساسا لمبدأ الشرعية المكرسة في الدستور الجزائري، والتي تحكم أنه لا إدانة إلا بمقتضى قانون

¹ هشام النقال، المسؤولية المهنية للموثق، المرجع السابق، ص 74 و 75.

² فاتح جلول، إشكالية تكييف موثق عن أعماله، المرجع السابق، ص 76.

³ بلحو نسيم، المرجع السابق، ص 233.

⁴ المادة (126) من القانون المدني، المصدر السابق.

⁵ بلحو نسيم، المرجع السابق، ص 234.

صادر، قبل تنفيذ الفعل المجرم، وهو ما أكدته قانون العقوبات في المادة الأولى منه "لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون"¹.

1- الطبيعة القانونية لمسؤولية الجزائية للموثق:

المسؤولية الجزائية للموثق هي مسؤولية شخصية قائمة وثابتة في حقه، متى ثبتت نسبة الواقعة الناجمة عن نشاطه التوثيقي المخالف لإلتزاماته إليه شخصيا، ولا يمكن له التخلص منها إلا إذا ثبت أن الفعل المادي للجريمة تم إقترافه بصفة إنفرادية، وعن قصد من قبل الغير ودون علمه، وإلا أعتبر شريكا أو فاعلا أصليا بحسب الأحوال².

أ/ تعريف المسؤولية الجزائية للموثق:

تعرف المسؤولية الجزائية على أنها صلاحية الشخص لتحمل الجزاء الجنائي عما يرتكبه من جرائم، فإرتكاب شخص لفعل يحظره القانون الجنائي³. أو هي حال أو صفة من يسأل عن أمر تقع عليه تبعته وتطلق أخلاقيا على إلتزام الشخص لما صدر عنه قولاً وفعلاً⁴.

أو بمعنى آخر هي الإلتزام بتحميل النتائج القانونية المترتبة، على توفر أركان الجريمة وموضوعها هو العقوبة، أو التدبير الإحترازي الذي ينزله له القانون مسؤول عن الجريمة⁵.

ومنه فالمسؤولية الجزائية بوجه عام هي إلتزام الشخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي ولتحقيق المسؤولية الجزائية لا بد من تحقيق شرطين هما:

¹ مليكة جامع، المرجع السابق، ص 380 و 381.

² نضرة بن ددوش قماري، "نطاق المسؤولية الجزائية للموثق"، مجلة الراشدية، المجلد (10)، العدد (1)، جامعة معسكر، 2017، ص 210.

³ وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في نظام القانون الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 231.

⁴ محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية، ط 1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص 9.

⁵ محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات اللبناني، ط 2، دار البقري، بيروت، 1975، ص 495.

- الإدراك:

يقصد به مجموعة من الصفات الشخصية التي يجب أن تتوفر في الموثق، حتى يمكن أن تنسب إليه الواقعة الإجرامية التي إقترفها عن إدراك وتمييز، بحيث يكون له القدرة والإستطاعة على تحمل نتائج عمله، والتي هي أساس المسؤولية الجزائية، وتتوفرها تبقى صفة الجريمة متوفرة¹.

- الإختيار:

عرفها المشرع في نص المادة (48) من قانون العقوبات من الأمر (156/66) على أنها: "لا عقوبة لمن إضطرته إلى ارتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها"، ومنه لتحقيق المسؤولية الجزائية للموثق لا بد أن تتحقق لديه حرية الإختيار، أما المشرع الجزائري أسس المسؤولية الجزائية، على مبدأ الخطورة الإجرامية الواقعية، التي إستطاع الفرد من تحكم بإرادته، وإصدارها إرشادات سليمة متفق عليها مع القانون، فالموثق هنا لا يطلب بصفته فاعلا أو مساهما أو مشاركا، إلا إذا كان نشاطه ضمن هاته الأعمال، التي نص القانون على تجريمها².

ب/ مسؤولية الموثق بصفته شخصا طبيعيا:

قد يقترف الموثق خلال أداء مهامه خطأ جزائيا، يلزم مسؤوليته الجزائية، من خلال تجاوزه لقاعدة قانونية أمره أو إلزامية، إنتهت بعقوبة جزائية بقدمه ببعض التصرفات أو الأفعال أو الأقوال المجرمة، لا سيما تلك متعلقة بوظيفته. والظاهر أن الخطأ الجزائي للموثق غالبا ما يكون حصيلة عن إخلاله بأحد الإلتزامات، مثلا معارضة لالتزامه بحفظ السر المهني، يباشر إلى وقوعه تحت طائلة المتابعة بذنب إفشاء السر المهني، كما أن قيامه بإهدار وثائق بحوزته بغاية حفظها، ينجر عنه مراقبته بجريمة خيانة الأمانة، كما يمكن محاسبة الموثق بذنب التزوير، في محرر رسمي عند وجود أركانه، وذلك عند تجاوزه بواجب إهتمام الشكلية المتطلب قانونا. كما هو متوقع كل هذه الأمثلة المتقدمة، جاء ذكرها في القواعد العامة المتعلقة بقانون العقوبات على سبيل المثال المادة (119 مكرر) من قانون العقوبات المتعلقة بالإختلاس والغدر، المادة (120) من

¹ فاتح جلول، المرجع سابق، ص93.

² عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري: القسم العام، ج 1، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص299.

قانون العقوبات تنص على جريمة إتلاف بمستندات والوثائق، المادة (137 مكرر) من قانون العقوبات متعلقة بتسخير الأموال بطريقة غير قانونية، وغيرها من المواد القانونية، التي يمكن تطبيقها بخصوص المسؤولية الجزائية للموثق شرط توفر أركانها¹.

1) الأركان العامة:

وهي التي تشترك فيها جميع الجرائم وتتمثل في:

أ/ الركن الشرعي:

كرس الدستور الجزائري مبدأ الشرعية في المادة (58) منه: "لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم"، وجاء في ترديد هذا المبدأ بموجب نص المادة (01) من قانون العقوبات "لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون"².

ب/ الركن المادي:

وهو المشكل الخارجي المادي للنشاط المحرم الذي يحقق الجريمة، فإذا كان كاملاً كانت الجريمة مكتملة، وإذا وقع عند حد معين، وكان غير تام كانت الجريمة غير مكتملة³.

ج/ الركن المعنوي:

وذلك بوجود في المجرم مسؤوليته عن الأمر الذي حدث منه، والذي نص على تجريمه وعقابه، وذلك بأجواء عناصر المسؤولية الأدبية في شخصه، من حيث الإدراك والإرادة، ومن حيث الخطأ العمدي أو الغير العمدي، ومن حيث إقتراف الأمر بغير حق، يجازى عليه أو واجب ينفذه⁴.

¹ جامع مليكة، المرجع السابق، ص381.

² المادة (58) من الدستور الجزائري لسنة 1996 مؤرخ في 8 نوفمبر 1996، ج ر، عدد (76)، وفقا لتعديل الأخير بالقانون رقم (01/16) مؤرخ في 6 مارس 2016، ج ر، عدد (14)، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016، معدل ومتم بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 01 نوفمبر 2020، ج ر، عدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

³ محمد علي السالم عياد الحلبي، شرح قانون العقوبات، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص231.

⁴ الإمام محمد أبو زهرة، الجريمة والعقوبة في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1998، ص132.

(2) الأركان الخاصة:

وهي التي تتميز بها كل جريمة على حدى، وفي هذا الشأن فهي تتمثل في وجود صفة الضابط العمومي للموثق، وبالتالي تبدو هذه الصفة بهيئة اللبنة الأساسية، ومركز المسؤولية الجزائرية للموثق، حيث جعل المشرع الجزائري من هذه الصفة حالة مشددة للعقوبة في العديد من الجرائم، التي تتم من طرف الموثق، كما أن لها أثر حتى في تغيير الوصف القانوني للجريمة، بحيث تصبح جنائية معاقب عليها، حسب المادة (379) من قانون العقوبات التي تنص على أنه: "إذا وقعت خيانة الأمانة من القائم بوظيفة عمومية أو بوظيفة قضائية، أثناء مباشرة أعمال وظيفته أو بمناسبتها، فتكون العقوبة السجن المؤقت من (5) إلى (10) سنوات"¹.

في هذه الحالة مفادها أن الموثق يقوم بالخطأ مستوجب قيامه بالمسؤولية الجنائية، وذلك أثناء ممارسته لمهنته، فيخرق قاعدة قانونية آمرة مقترنة بعقوبة جنائية، وذلك بإتيانه ببعض تصرفات أو أفعال مجرمة والتي تعد إخلالاً بالالتزام، حسب المادة (214) من الأمر رقم (156/66)، متعلق بجريمة التزوير على أنه "كل قاض أو موظف عمومي أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها بطريق الغش، وذلك إما بكتابة إتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقرير وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا، بأن الوقائع قد أعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها"²، وكذلك المادة (215) من نفس الأمر، وأكدت المادة (376) من ذات الأمر المتعلق بجريمة الخيانة "كل من اختلس أو بدد أوراقاً أو مستندات أو أموالاً أو أشياء أخرى سلمت إليه على وجه الوديعة أو عارية الاستعمال أو الرهن أو لأجل عمل مقابل أجر أو غير ذلك من العقود المماثلة متى كان تسليمها له لمجرد الحيازة، يعد مرتكباً الجريمة خيانة الأمانة ويعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 20.000 دج" كما أضافت المادة (378) من ذات الأمر "يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى خمس

¹ جامع مليكة، المرجع السابق، ص382.

² المادة (214) من الأمر رقم (156/66)، متضمن قانون العقوبات الجزائري، ج ر، عدد (49)، الصادرة في 11 جوان 1966، معدل بالقانون رقم (04/82) مؤرخ في 13 فبراير 1982، ج ر، عدد (07) الصادرة بتاريخ 16 فيفري 1982.

(5) سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج، كل من اختلس أو كسر أو أتلّف أو أخفى رسائل موجهة إلى غيره إذا كانت قد فتحت أو لم تفتح بعد، وذلك بسوء نية".

ويعاقب بنفس العقوبات كل من استولى بسوء نية على رسالة ضلت أو وصلت إليه خطأ. ويجوز أن تكون العقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات إذا ارتكبت الجريمة بواسطة أحد موظفي أو أعوان مصلحة البريد أو التلغراف أو الهاتف أثناء تأدية وظيفته¹.

ثالثاً) المسؤولية التأديبية:

تقوم المسؤولية التأديبية للموثق، بمجرد إقترافه تجاوز للنصوص التشريعية أو التنظيمية، مرتبطة بمهنة التوثيق أو التقصير بواجباته المهنية، أو بخصال المروءة والشرف والنزاهة، مما يتطلب توقيع العقوبة التأديبية المناسبة. وقد ذكر القانون رقم (02/06) سالف الذكر، العقوبات التأديبية الواجبة التطبيق في حق الموثق المخالف لإلتزاماته المهنية².

الفرع الثالث/ العقوبات التأديبية للموثق:

هي الجزاء التأديبي يسلط على الموثق، عند ارتكاب خطأ تأديبي ناتج عن إخلال بواجباته المهنية، حسب ما جاء في المادة (35) من المرسوم التنفيذي رقم (242/08) على أنه "يمكن أن تترتب على إخلال الموثق بواجباته عقوبات تأديبية..."³.

تخضع العقوبات التأديبية لعدة مبادئ منها: مبدأ شرعية العقوبة التأديبية، مبدأ عدم جواز تعدد العقوبة التأديبية، مبدأ تناسب العقوبة التأديبية مع الخطأ التأديبي، مبدأ شخصية العقوبة التأديبية⁴.

¹ المادتين 376 و378 من الأمر رقم (156/66)، المصدر السابق.

² حشود نسيم، "المسؤولية القانونية للموثق"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد (8)، العدد (4)، جامعة زيان عشور الجلفة، 2015، ص 47 و48.

³ جامع مليكة، المرجع السابق، ص 386.

المرسوم التنفيذي رقم (242/08) مؤرخ في 3 أوت 2008، يحدد شروط الإلتحاق بمهنة موثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج ر، عدد (45)، الصادرة في 6 أوت 2008.

⁴ حاجي نعيمة، زغلامي حسيبة، "مسؤولية الموثق على أساس الخطأ المهني في التشريع الجزائري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد (1)، العدد (1)، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016، ص 118 و119.

حسب ما ورد في المادة (54) من قانون رقم (02/06) المتضمن تنظيم مهنة الموثق، على العقوبات التأديبية، التي يمكن أن يتعرض لها الموثق، عند ارتكابه لخطأ تأديبي وهي: الإنذار، التوبيخ، التوقيف عن ممارسة المهنة لمدة أقصاها (6) أشهر، العزل، وقد أورد في المادة (61) على عقوبة التوقيف الفوري، وذلك عند ارتكابه لخطأ جسيم بإخلاله لأحد الإلتزامات المهنية أو أحد الجرائم العامة¹.

أولاً) المجلس التأديبي:

حسب المادة (55) و (56) من القانون رقم (02/06) على أنه: "ينشأ على كل غرفة جهوية مجلس تأديبي، يتكون من (07) أعضاء من بينهم رئيس للغرفة رئيساً، وينتخب أعضاء الغرفة الجهوية من بينهم الأعضاء (06) آخرين لمدة (03) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ويتم إخطار المجلس التأديبي بموجب شكوى مقدمة من طرف وزير العدل، أو من طرف الغرفة الوطنية للموثقين²، حسب المادة (37) من المرسوم التنفيذي رقم (243/08) التي تنص على: "يتم إنتخاب أعضاء المجلس التأديبي، من طرف نظراتهم بالتصويت السري، من بين أعضاء الغرفة الجهوية، وفقاً لكيفيات المحددة في النظام الداخلي للغرفة الجهوية"³.

ثانياً) تبليغ القرار والطعن فيه:

حسب المادة (59) من القانون رقم (02/06)، فإنه يبلغ القرار الذي يتولاه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين لكل من وزير العدل، رئيس الغرفة الوطنية للموثقين، الموثق المعني وذلك في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ صدور القرار التأديبي. ويطعن في القرار التأديبي عن المجلس التأديبي أمام اللجنة الوطنية للطعن حسب المادة (60) من القانون رقم (02/06)⁴، المادة (36)

¹ المادتان (54) و(61) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

² المادتان (55) و(56) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

³ المادة (37) من المرسوم التنفيذي رقم (243/08)، مؤرخ في 3 أوت 2008 يحدد أتعاب الموثق، ج ر، عدد (45)، الصادرة في 6 أوت 2008.

⁴ المادتان (59) و(60) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

من المرسوم التنفيذي رقم (242/08) سالف الذكر، ويظعن فيه كل من وزير العدل حافظ الأختام، رئيس للرفة الوطنية للموثقين، الموثق المعني في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغ القرار¹.

الفرع الرابع/ المسؤولية الأخلاقية للموثق:

مهنة التوثيق ليست مجرد تحرير للعقود، بل هي علم وأخلاق، وطبعا لذلك يلتزم الموثق بالتزام قانوني وأخلاقي في آن واحد، يتمثل في إعلام أطراف العقد بالتزاماتهم وحقوقهم متبادلة، وتحرير العقود وإضافة الرسمية عليها.

أولا) المحافظة على تقاليد المهنة وآدابها:

الموثق هنا مجبر بعدم ذكر زملائه الموثقين، أمام الأطراف المتعاقدة أو العملاء للفوز بثقتهم، وينبغي عليه أن يلتزم في جميع أعماله وسلوكه المهني والشخصي، بمبدأ الإستقامة وآداب المهنة والشرف والنزاهة والصدق والأمانة، حسب المادة (03) من المرسوم التنفيذي (242/08)²، وعلى أن لا يتفاعل بمشاعره، وجب عليه الإستماع ودراسة ملف الزبون وتحرير العقد، عن طريق إرشاد وتحذير متعاقد ومعرفته ما عليه من حقوق وواجبات وآثاره المرتبة عليه دون إنضمام لأي تحيز لأي طرف، حسب القانون رقم (02/06) "يمكن للموثق ان يقيم في حدود إختصاصه وصلاحيات إستشارات كلما طلب منه ذلك ، وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون أن يؤدي حتما إلى تحرير العقد".

ثانيا) الإلتزام بالسر المهني:

حسب المادة (14) من القانون رقم (02/06) التي تنص على أنه: "يعتبر الموثق أمين السر، يطلع على جميع الأسرار والشروط التي يقوم بها الأفراد، فمن غير الأخلاقي أن يقوم بإفشائها، فهو ملزم بالسر المهني بكل ما يحمله بكلمة"³. معناه الإلتزام بالضمير المهني يحظر على الموثق التشهير وأسرار الأطراف الشخصية والعائلية، يعد السر المهني لضيق بمهمته غير

¹ المادة (36) من المرسوم التنفيذي رقم (242/08)، المصدر السابق.

² المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم (242/08)، المصدر السابق.

³ المادة (14) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

مرتبط بإرادة الأطراف، فهو واجب تفرضه إلتزامات أخلاقية لمهنة الموثق حسب المادة (11) من القانون رقم (27/88) الملغى¹.

ثالثا) التأكد من صحة العقود وتسليم نسخ منها:

يطراً على الموثق واجب قانوني، يتجسد في ضرورة التحقق من صحة الوثائق المقدمة من أجل تجهيز الوثائق التوثيقية، وينبغي عليه تسليم الوثائق الأصلية المرفقة ببطاقة الهوية، وأن يكون متأكد من إخضاع العقار لإجراءات الشهر والتسجيل والإشهار، بالتحري عن الوضعية القانونية للعقار، محل التصرف من حيث صحته².

رابعا) الحفاظ على الأرشيف التوثيقي وتسييره:

الموثق يعتبر مستودع حقيقي للأرشيف، هو واجب ملزم بحمايته وتكريسه والسهر على حفظ ورعاية العقود التوثيقية، حسب المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم (245/08)³، ويحترم العقود التي حررها وإستلمها حسب المادة (11/10) من القانون رقم (02/06)، والمادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم (245/08) سالف الذكر، ويلتزم الموثق بحجز الوثائق في مكتبه فقط، وهذا بعد الحصول على رخصة من رئيس الغرفة الجهوية للموثقين، ومحتفظ بالنسخ الأصلية التي يمضي عليها الأطراف والشهود، ويكتفي بنقل نسخة مطابقة للمعنيين⁴.

خامسا) إضفاء الرسمية والعمل على تسجيل العقود وشهرها:

تعتبر مهمة إضفاء الرسمية على العقود، من أعظم المهام والواجبات المرمية على عبء الموثق، فهو الذي يدير إبرام عقود توثيقية، خاصة عقود مدنية وتجارة وشخصية، ويتقدم بحفظ

¹ المادة (11) من القانون رقم (27/88) مؤرخ في 12 يوليو 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر، عدد (28)، الصادرة بتاريخ 13 يوليو 1988. (ملغى).

² بردان صفية، "الواجبات المهنية للمثاق على عاتق الموثق الجزائري"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد (1)، العدد (2)، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2017، ص 173 و 174.

³ المادة (03) المرسوم التنفيذي رقم (245/08)، المصدر السابق.

⁴ بن عمار مقني، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم مهام ومسؤوليات، ط 3، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015، ص 113 و 114.

هذه العقود والأوراق والسندات، التي يكتبها أو يسلمها للإيداع ويشرف على تنفيذ الإجراءات اللاحقة واللازمة لفاعليتها، خاصة فيما يرتبط بالتسجيل والإعلان والنشر والشهر، فأعلم مهمة يقوم بها الموثق هي صياغة العقود الرسمية حسب المادة (11) من القانون رقم (02/06) صور العقود التوثيقية التي يتولى الموثق تسليمها وهي: نسخ تنفيذية للعقود محررة، نسخ عادية للعقود المحررة، مستخرجات العقود التي يحتفظ بأصلها¹.

¹ لوني فريدة، "المسؤولية الجزائية للموثق في الجرائم اللصيقة بصفة الموظف العمومي"، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد (15)، العدد (1)، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2023، ص 241.

خلاصة الفصل الأول

وفي خلاصة فصلنا الأول، نستنتج أن التوثيق العقاري هو من أهم الأدوات القانونية، التي تساهم في تنظيم وثبيت المعاملات العقارية، وهذا لما له من دور جوهري، في ضمان الإستقرار القانوني داخل المجتمع، حيث يعرف التوثيق على أنه مجموعة من الإجراءات والمحركات الرسمية، التي تنظم التصرفات المتعلقة بالعقارات كعمليات البيع، الهبة، الرهن، الوصية، وهو يهدف أساسا إلى توفير الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة، من أهم أهدافه أيضا تعزيز الثقة في السوق العقارية، وتوفير مرجعية قانونية دقيقة وموثوقة، يمكن الرجوع إليها عند الحاجة، خاصة أمام الجهات القضائية والإدارية، وتنقسم الوثائق العقارية إلى عدة أنواع منها، الوثائق الإدارية كالسجلات العقارية والرسوم البيانية، ومنها الوثائق التوثيقية كعقود البيع والرهن، وكل نوع منها يضطلع بدور حاسم، في إثبات الحقوق وتحديد الإلتزامات.

أما من الناحية القانونية فإن الموثق يلعب دورا محوريا، باعتباره ضابطا عموميا مخولا من الدولة، بتحرير العقود ذات الطابع الرسمي وتوثيق التصرفات القانونية، بما يتوافق مع القوانين والتشريعات المعمول بها. وتكمن أهمية هذا الدور في أن الوثيقة المحررة من طرفه تكتسب حجية قانونية قوية، لا يمكن الطعن فيها إلا على طريق التزوير. إضافة إلى ذلك، فإن الموثق يتحمل مسؤوليات جسيمة سواء من الناحية القانونية أو الأخلاقية، فهو ملزم بالتحلي بالحياد والموضوعية، وضمن إحترام إرادة الأطراف دون الإنحياز لأي طرف، كما يتحمل مسؤولية التأكد من الأهلية القانونية للمتعاقدين، وصحة موضوع العقد ومطابقتة القانون، إخلال الموثق بهذه المسؤوليات، قد يؤدي إلى مساءلته جزائيا أو مدنيا، مما يبرز خطورة وحساسية هذه المهنة، ويبين مدى إرتباط التوثيق العقاري بالأمن القانوني والإجتماعي على حد سواء.

الفصل الثاني

إختصاصات الموثق في

التنظيم العقاري

الفصل الثاني

إختصاصات الموثق في التنظيم العقاري

يلعب الموثق دور محوريا في تنظيم المعاملات العقارية في الجزائر، حيث لا تقتصر مهامه على مجرد تحرير العقود، بل تمتد لتشمل سلسلة من الإجراءات القانونية والإدارية، التي تهدف إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وحماية حقوق الأطراف. وتزداد أهمية هذا الدور في ظل تعقد النظام العقاري الجزائري، وتعدد الجهات المتدخلة، وانتشار النزاعات المتعلقة بالملكية، فالموثق بصفته ضابط عمومي، يعتبر الوسيط القانوني الذي يضي على التصرفات طابعها الرسمي، ويساهم في تثبيت الحقوق وضمان حجيتها تجاه الغير. وإنطلاقا من هذه الأهمية، يتناول هذا البحث بالدراسة والتحليل دور الموثق في التنظيم العقاري، مع التركيز على الإختصاصات التي يمارسها سواء قبل إبرام العقد أو بعده، إذ يكلف الموثق قبل إبرام العقد، بالتأكد من صحة الوثائق والملكية العقارية، وكذا التأكد من الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف، أما بعد الإبرام، فينتقل إلى مرحلة أكثر دقة، تتمثل في تحرير العقود في شكل رسمي، ثم توثيقها وتسجيل الحقوق الناتجة عنها لدى الجهات المختصة.

المبحث الأول

إختصاصات الموثق قبل إبرام العقود

يلعب الموثق دور وقائي بالغ الأهمية قبل إبرام العقود، خاصة تلك المتعلقة بالتصويت العقاري، حيث لا يقتصر تدخله على الجانب الشكلي، بل يمتد إلى فحص السجلات العقارية، والتأكد من الوضعية القانونية للعقار محل التعاقد، والتحقق من خلو العقار من أي قيود أو نزاعات وضمان صحة ملكية، مما يساهم في حماية حقوق الأفراد وتعزيز الأمن القانوني، ومن ثم فإن الموثق لا يبرم العقد، إلا بعد إستيفاء جميع الشروط الشكلية والموضوعية، التي تضمن صحة العملية العقارية وإستقرارها.

المطلب الأول

التحقق من الملكية والوثائق العقارية

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية، التي يضمنها القانون المدني الجزائري، لما لها من دور محوري في إستقرار المعاملات القانونية وتحقيق الأمن العقاري، ونظرا لحساسية هذه الملكية وما يترتب عنها من آثار قانونية ومالية، فقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لتنظيم وسائل التحقق من ملكيتها، وقد تم تكريس هذا التنظيم من خلال مجموعة من النصوص القانونية أبرزها الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، بالإضافة إلى القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27 فيفري 2007 الذي وضع إطار لتسوية العقارات غير الموثقة، عبر آلية التحقيق العقاري، ناهيك عن المرسوم رقم (63/76) المتعلق بكيفية مسك السجل العقاري، ناهيك عن المرسوم رقم (63/76) المتعلق بكيفية مسك السجل العقاري، وتكمن أهمية التحقق من الملكية في ضمان سلامة المعاملات العقارية، وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة، وضمان حجية الوثائق المستعملة كدفتر الملكية وعقود توثيقية مشهورة، وبالتالي فأي خلل أو غموض في هذه الوثائق قد يؤدي إلى نزاع عقاري خطير¹.

¹ قواوي بن سليمان، مكي الخالدية، "السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد (10)، العدد (1)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2024، ص 297.

الفرع الأول/ دراسة السجلات العقارية:

إن التقييد في الدفتر العقاري ينفذ بطريقة التسجيل، ويتحقق بتحويل صورة كاملة للعقد، محل الإعلان أو بتسجيل أو إفراغ مدونات العقد. أما القيد فينجز كتابة خلاصة للتعاقد، وهذه معلومات يتعين على عملية العقد العيني أو المباشر¹.

أولاً) الوثائق المسحية كأساس تأسيس السجل العقاري:

يخضع مسك السجل العقاري العام الذي يعد أساساً فعلياً لنظام الشهر العيني للعديد من الخطوات تتخلص في:

1/ الإجراءات الإدارية التحضيرية:

إن إجراء المسح لأي بلدية ينشأ بقرار من الوالي المختص إقليمياً، يعين فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح، والتي تقع بعد شهر من تاريخ تبليغ القرار في الجريدة الرسمية والجرائد الوطنية، وتسلم نسخة لرئيس المجلس الشعبي الوطني وينفذ لإعلام الجمهور، لذلك عن طريق إعلام الجمهور ذلك في 15 يوم قبل الإفتتاح²، حسب المادة (02) و(07) من المرسوم رقم (62/76)، مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد المسح الأراضي العام³، والرسوم رقم (63/76)، مؤرخ في 15 مارس 1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري⁴.

وتتمثل الأعمال التحضيرية في جملة من المهام، يتولى تحقيق بها أعوان مكاتب المسح، حيث تنشأ هذه الأعمال على تحصيل الوثائق الضرورية، وإستخدام تقنيات التصوير، لتعيين حدود الإقليم البلدي، ومختلف الحدود الواضحة، ومن ثم تجزئة البلدية إلى أقسام مساحية، أما

¹ قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد (11)، العدد (4)، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2020، ص513.

² نازير أمانة، "النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد (9)، العدد (2)، جامعة ابن باديس مستغانم، 2021، ص11.

³ المرسوم رقم (62/76)، مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، ج ر، عدد (30)، صادرة في 30 أفريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم (400/84)، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج ر، عدد (71)، صادرة في 30 ديسمبر 1976،

⁴ المرسوم رقم (63/76)، المصدر السابق.

بالنسبة للبلدية لتحديد حدودها، يكون التحديد الدقيق نافي للجهالة، وذلك بإجراء أشغال إستطلاع، ثم تحضير مخططات، ثم إعداد محضر تأكيد الحدود، حسب المادة 5 من المرسوم رقم (62/76) سالف الذكر¹.

2/ الإجراءات الميدانية:

يقع الشروع في الأشغال الميدانية بعد تجميع كل الوثائق الضرورية وإعداد إمكانيات لازمة، فمنها يتم فحص حق الملكية وحقوق عينية أخرى متعلقة به، ليتم إقامة عليه تجسيد الحدود، حسب المادة (05/ فقرة 1) من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) سالف الذكر أنه "لا ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها"².

الهدف من تلك العملية فهم الحدود الإقليمية للبلدية، إعتقادا على وثائق رسمية بحوزة مكتب مسح، وتنتقل تلك الحدود على محضر تعيين حدود، بهدف إظهاره على مخطط بياني للحدود، يكون مرفق بمحضر تعيين حدود، ويدون محرر تقني مكلف بعمليات مسح، بالتنظيم مع رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء البلديات المجاورة، أو في حالة وجود معارضة فإن التقني يلمح إليه بموافقة الوالي ووزير الخارجية³.

3/ المرحلة النهائية:

حسب المادة (08) من الأمر رقم (74/75) مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمادة (01) من المرسوم رقم (62/76) مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومتمم، والتعليم رقم (16) تيسير عملية مسح العام للأراضي فإن وثائق

¹ طيطوس فتحي، عكلي جيلالي، "النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (4)، العدد (2)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020، ص 11.

² أوشن حنان، خليفي وردة، "المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (1)، العدد (2)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص 36.

³ المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، المصدر السابق.

المسح تشتغل على: جداول الأقسام، سجل مسح الأراضي، نموذج المسح، جداول الحسابات، بطاقات تحقيق عقاري وبطاقات عقارية، مصفوفة المسح¹.

الفرع الثاني/ الوضعية القانونية للعقار:

حسب المادة (08) من المرسوم رقم (62/76)²، التي تقرر على: "تودع وثائق مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية، يثبت كل إيداع عن طريق محضر تسليم يحرره محافظ عقاري". المادة صرحت كيف يتم الإيداع وحددت غرضه، وبينت أنه يثبت بمحضر إستلام ورقابة محافظ عقاري عليها تحدث بسيطة. كما ذكرت المادة (11) من الأمر رقم (74/75) سالف الذكر أقرت أنه أي إجراء أول للتسجيل عقاري، يحدث بناء على وثائق المسح مودعة، مع إستلام سندات أو عقود مشهورة، وهذا ما أكدته المادة (88) من قانون المالية سنة 2018.

كما بينت المادة (02) من القانون رقم (02/06): "يطبق إجراء معاينة حق ملكية عقارية على كل عقار، لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، منصوص عليها في الأمر رقم (74/75)، المؤرخ في 1975/11/12 مهما كانت طبيعته القانونية". وهو الشرط الذي كان مطبق في ظل المادة (01) من المرسوم رقم (352/83)، المؤرخ في 1983/5/21، متضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة متضمن الإعتراف بالملكية. مفاده تستثنى من مجال التطبيق العقارات التي تم مسحها، وذلك أن أصحابها ينتفعون من سندات ملكية على أن تبقى العقارات غير ممسوحة. تكون معاينة حق ملكية يكون بسند رسمي أو غير رسمي.

1/ رسمي:

إذا توقفت على معاينة وتحقق من الوثائق، من حيث المشروعية وطبيعة المعلومات وتعديلها، وقد تكون وثائق أو سندات منبثقة عن إدارة أملاك الدولة.

¹ براج هدى، "خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد (11)، العدد (2)، جامعة ابن باديس مستغانم، 2023، ص177.

² المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، المصدر السابق.

2/ غير رسمية:

أي أن الوثائق عرفية. أما إذا لم تقدم سندات ووثائق مستمدة من الملكية تصبح أمام حالة مسح عقار في غياب سند¹.

أولا) العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية:

حسب المادة (30) من القانون رقم (25/90)² سالف الذكر، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري: "يلتزم كل مالك أن يحوز سند قانوني ليثبت هذه الملكية"، "يجب على كل حائز ملك عقاري أو شاغل إياه، أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحياة وهذا الشغل". "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي تعكس الوضعية العقارية الحالية"، حسب المادة (02) من قانون رقم (02/07) قانون التحقيق العقاري الجديد³.

ثانيا) حياة صاحب عقار سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961:

حسب نص المادتين (02) و(07) من القانون رقم (02/07) المذكورين سابقا معناها أو المستخلص منها، إحتمال سريان عملية تحقيق عقاري جديد على العقارات أي لا يحوز أصحابها سندات ملكية محررة⁴، على المشرع إضافة هذا النوع من العقارات، بحدود تحقيق عقاري إختياري، على منطلق أن سندات الملكية لم تصنف أو لم تعد مدرجة وتعكس وضعية عقارية حالية⁵.

¹ بوزكري سليمان، "سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر"، مجلة آفاق علمية، المجلد (11)، العدد (4)، جامعة تامنغست، 2019، ص260.

² المادة (30) من القانون رقم (25/90)، المصدر السابق.

³ شنوف بدر، "التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة: دراسة تحليلية وتقييمية للقانون رقم: 02-07، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد (8)، العدد (1)، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، 2022، ص753.

⁴ أحمد دغيش، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، المجلد (1)، العدد (1)، جامعة البليلة 2، 2014، ص11 و12.

⁵ بروال مبروك، بوقفه الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية (2018/2019)، ص4.

المطلب الثاني

الأهلية القانونية للأطراف

إن التحقق من الأهلية القانونية للأطراف خطوة جوهرية، لضمان صحة وسلامة التصرفات القانونية، والتعاقدات الناشئة بينهم. ويقصد بالأهلية القانونية قدرة الشخص على إكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات، وفقا لما ينص عليه القانون. وبما أن الأهلية شرط أساسي لصحة أي تصرف قانوني، فإن التأكد من توافرها لكل طرف يعد إجراء ضروري، قبل المضي في أي علاقة تعاقدية أو قانونية، وذلك للحيلولة دون بطلان التصرفات، أو التعرض لأي طعن محتمل في المستقبل. بناء عليه سيتم دراسة مدى توفر الأهلية القانونية لكل طرف من الأطراف محل البحث، وذلك إستنادا إلى الأحكام أو النصوص القانونية.

الفرع الأول/ التحقق من هوية وصفة الأطراف المتعاقدة:

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر، يجب أن يتم بصفة دقيقة، وفي غياب ذلك فإن الشهر العقاري لا يحقق الهدف المتوخى منه، وقد نصت المادة (22) من الأمر رقم (74/75)¹، على: "يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار". نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري، السلطة الكاملة في التحقيق في هوية الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار، وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا، وعلى إلزامية التصديق عليها من طرف محرري العقود².

إن التحقيق في هوية الأطراف، يقتضي بالإضافة إلى معرفة البيانات الخاصة، بتعيين هوية الأطراف معرفة ذلك، كذلك كيفية التصديق على صحة البيانات:

¹ المادة (22) من الأمر رقم (74/75)، المصدر السابق.

² رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، السنة الجامعية (2013/2014)، ص 61 و62.

أولاً) البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية:

إعتماداً على نص المادة (62) من المرسوم رقم (63/76) فإن: "كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية"، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية: الأسماء والألقاب، الموطن، تاريخ ومكان الولادة ومهنة أصحاب الحق وزوجاتهم، ويجب أن يصادق على هذه البيانات موثق أو كاتب ضبط، أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أما فيما يتعلق بشهادات موثقة ومحررة بعد الوفاة فينبغي الإشارة فيها إلى حالة المدنية للمتوفي مع ذكر كل أسماء، ألقاب، وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث أو الموصى عليهم ويستخلص بعين الاعتبار الحالة المدنية الكاملة للأطراف متعاقدة بصفة شخصية ولا تتصرف آثار السند المشهر إلى من يمثل عنهم قانوناً.

وقد طبق المشرع عبارة الشرط الشخصي، للإشارة على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين حسب ما تلمح إليه المادة (65) من المرسوم رقم (63/76) "إن العقود والقرارات والجدول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر، التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف"، وكل تغيير يمس هوية الأشخاص، لا بد من أن يتعرض للإشهار العقاري، وذلك بتسليم نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره¹.

ثانياً) بالنسبة للأشخاص المعنوية:

عوامل تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية، تتنوع بتباين شكل وطبيعة القانونية، وفي هذا السياق ذكرت المادة (63) من المرسوم رقم (63/76) سאלفة الذكر، أنه لا بد أن تتضمن على العناصر التعيين التالية:

– بالنسبة للشركات المدنية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها.

¹ صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة مدرسة العليا للقضاء، دفعة 17، الفترة التكوينية (2006/2007)، ص7.

- بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، مكان إيداع قوانينها الرسمية.
- بالنسبة للأملاك الدولة: تثبت على إسم الدولة.

وكل تغيير يحدث لاحقا على هوية الأطراف فيما يخص الإسم، اللقب، بالنسبة للأشخاص الطبيعية أو التسمية أو الشكل القانوني أو المقر بالنسبة للأشخاص المعنوية، يلزم أن يكون موضوع إشهار جديد، لدى نفس المحافظة العقارية. ويجري ذلك بإيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره، كالحكم القضائي أو المرسوم تغيير اللقب¹.

1/ التصديق على هوية الأشخاص:

تنص المادة (64/ فقرة 1) من المرسوم رقم (63/76) "كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية، نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء الشهر، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد، أو من قبل السلطة الإدارية تشهد بهوية الأطراف".

يتجلى من خلال هذا النص أن التصديق على هوية الأشخاص، أخذ بعين الإعتبار ضمانا، لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحق، وبناء على ذلك سلامة إجراء الشهر.

بمقتضى أحكام المادة (64) فإن التصديق على هوية الأطراف، يكون من قبل الموثق أو الحكم الإداري المسموح له بتوثيق العقد، ويقوم التصديق على الوثيقة المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، في شكل تأشيرة شهادة الهوية، توضع أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الشهر.

¹ صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 8.

وتتحمل مسؤولية عملية التصديق أشخاص محددون، وفي حالة عجز الضابط العمومي من التأكد من عناصر هوية الأطراف، يجوز طبقا للمادة (324/ مكرر 2)، الإستعانة بشهود تحت مسؤوليتهم، ويجب التصديق عليها على كامل الأهلية الأطراف أو ما بالشرط الشخصي للأطراف¹.

2/ الأشخاص المؤهلون للتصديق على الأطراف:

إن الأشخاص المخول لهم بالتصديق على هوية الأطراف هم العقود كالموثقين والسلطات الإدارية وكتاب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية أو القنصل، وأيضا الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية، البلدية، قضاة النيابة العامة، مدير الوكالة القضائية للخزينة، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية، محاسبو الخزينة، جميع المحاسبين العموميين².

3/ الوثائق المعتمد عليها في التصديق:

يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية الأطراف المحرر الرسمي المودع، قصد إجراء الشهر، بمجرد الإطلاع على البطاقة، التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية. كما أن نوع الوثائق التي تستعمل للتصديق، يختلف باختلاف أشخاص الحق.

أ) بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

يتحقق ذلك بالتصديق بالنسبة للأشخاص الطبيعية بطرح مستخرج شهادة الميلاد، وكل وثيقة رسمية تبرهن الجنسية، وفي حالة تعذر إثبات عناصر الهوية غير الجنسية، يسمح بالتصديق عليها بناء على إشهاد شخصين بالغين وتحت مسؤوليتهم³، حسب المادة (324/ مكرر 3) من

¹ بروك الياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية (2006/2007)، ص 107 و 108.

² دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية (2014/2015)، ص 71.

³ المادة (62/ فقرة 4) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، المصدر السابق.

القانون المدني¹، على أنه: "فضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي مجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما، وإعطاء ضمان أكثر بالوثائق العقارية المودعة، قصد إجراء الشهر، إتسعت دائرة التصديق لتشمل بالإضافة إلى هوية الأطراف البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي، أي أن يكون الأطراف كاملي الأهلية تتوفر فيهم أحكام المواد (40)، (41)، (78) من القانون المدني"². لا بد من أن يشار ضروريا في تأشير شهادة الهوية إلى موطن محرر، وموقع العقد الرسمي المودع هدفا لإشهاره، وذلك حتى يتاح للمحافظ العقاري، أن يعلم له قرار الرفض عند الإقتضاء³.

ب) بالنسبة للأشخاص الاعتبارية:

أما الأشخاص الاعتبارية فيقام التصديق على هويتهم كما يلي: الأشخاص الاعتبارية التي يتواجد مقرها في الجزائر: بمجرد عرض أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة للعقد التأسيسي، الذي يؤكد التسمية والشكل القانوني والمقر.

الأشخاص الاعتبارية التي هناك مقرها خارج الجزائر: يكون بمجرد طرح نفس الوثائق، المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل، وتكون مصحوبة بترجمة اللغة العربية، مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية⁴.

الفرع الثاني/ التحقق من أهلية التصرف في العقار:

تعد الأهلية من أهم الشروط الموضوعية التي لا غنى عنها لصحة التصرفات القانونية، خاصة تلك المتعلقة بالعقارات، حيث أن المشرع ربط صحة التصرف العقاري، بمدى توافر الأهلية القانونية الكاملة في الشخص التصرف، لما يترتب على هذه التصرفات من آثار دائمة وغير قابلة للتراجع في الكثير من الحالات.

¹ المادة (324/ مكرر 2، 3) من الأمر رقم (58/75)، المصدر السابق.

² المواد (40)، (44) و(78) من المصدر نفسه.

³ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية (2008/2009)، ص102.

⁴ دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع السابق، ص72.

أولاً أهلية الأداء:

هي صلاحية الشخص للقيام بالأعمال والتصرفات القانونية¹، أو بعبارة أخرى هي صلاحية الشخص لاستعمال الحقوق التي يتمتع بها، أو بعبارة أكثر دقة هي قدرة الشخص على التعبير بنفسه وحسابه عن إرادته بتعبير منتج لآثاره القانونية²، أو هي فكرة صلاحية الفرد لمباشرة التصرفات القانونية، وأخيراً صلاحية الفرد لممارسة حقوقه³.

ثانياً أهلية الوجوب:

يقصد بها مدى صلاحية الشخص لثبوت الحقوق والإلتزامات له، وعليه وهي تلازم الشخص ولا ترتبط بالعقل والرشد⁴. أو هي صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الواجبات التي يقرها القانون، مما جعلها تتصل بالشخصية القانونية وليس بالإرادة، وبالتالي تثبت أهلية الوجوب، حتى ولو لم تتوفر الإرادة، فهي تثبت للصبي غير المميز وتثبت كذلك المجنون⁵.

1/ أهلية الوجوب الناقصة:

هي صلاحية الشخص لثبوت الحقوق الضرورية له فقط دون مطالبته بحقوق غيره، ومن هذا الصنف الجنين في بطن أمه⁶. يشترط عند إنفصاله عن أمه أن يكون حياً، فجعلت له ذمة صالحة لاكتساب الحقوق التي فيها نفع محض، لا تحتاج إلى قبول كالميراث والوصية والإستحقاق في الوقف، وأما الحقوق التي هي نفع محض، لا تحتاج إلى قبول كالشراء والهبة، فلا تثبت له

¹ عجة الجيلالي، مدخل إلى العلوم القانونية، ج 2: نظرية الحق، برتي للنشر، الجزائر، 2009، ص141.

² نبيل إبراهيم، مدخل إلى القانون: نظرية القانون، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2006، ص168.

³ علي فيلالي، نظرية الحق، موسم للنشر، الجزائر، 2011، ص207.

⁴ زعلاني عبد المجيد، مدخل لدراسة القانون: النظرية العامة للحق، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص125.

⁵ سلامي ساعد، "مراحل الأهلية وأثر عوارضها على صحة التصرفات في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد (6)، العدد (2)، جامعة تيسمسيلت، 2021، ص4.

⁶ علامة نجاة، الأهلية في الزواج بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأحوال الشخصية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية (2015/2016)، ص4.

لأنه لا عبارة له معتبرة شرعا، وفي هذه المرحلة لا تثبت على الإنسان حقوق لغيره وفي ذمته¹. أو هي صلاحية الشخص لوجوب حقوق مشروعة له وعليه².

2/ أهلية الوجوب الكاملة:

يقصد بها صلاحية الشخص لأن تكون له كل الحقوق، ويكون صاحبها أهلا لثبوت الحق له وعليه وعلى حد سواء، ويكون له إلتزامات مالية في ذمته، وله الحق في الهبة والوصية والإرث، فهو يتمتع بأهلية وجوب كاملة، لأنه تتوفر فيه الصفة الإنسانية وكيان مستقل³. يعاقب في حالة إرتكابه جريمة أو إضراره بمال الغير أو وقعت منه جريمة لا يتم معاقبتها شخصيا لأنهما ليسا أهلا للعقوبة بل يتحمل مسؤولية من هم تحت وصايته أو ولايته⁴.

3/ أهلية الأداء الناقصة:

وتسمى الأهلية القاصرة وهي أهلية الشخص، لصدور بعض الأعمال القانونية منه دون البعض الآخر، فالصبي المميز أهليته قاصرة إذ هو أهل للإعتناء فقط، أما أهلية التصرف عنده معدومة إلا في ظروف معينة، كحالة الترشيح القانوني وأهلية التبرع لديه معدومة تماما، ومناطق هذه الأهلية هو التمييز مع عدم إكتمال العقل، إما لعدم البلوغ وإما لعارض يصيب العقل كالعته مع التمييز، وتبنى هذه الأهلية على قدرة القاصر من العقل القاصر والبدن القاصر، وتتنحصر هذه الأهلية بين (13) و(19) سنة⁵.

¹ معمري إيمان، عوارض الأهلية وأثرها في عقود تبرعات على ضوء القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية (2020/2019)، ص20.

² مباركي محمد جلال الدين، الأهلية القانونية (دراسة مقارنة)، بحث لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية (2003/2002)، ص8.

³ السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: مصادر الإلتزام، المجلد 1، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص315.

⁴ صقر نبيل، قانون الأسرة نصوصها وتطبيقها، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص283.

⁵ سلامي ساعد، المرجع السابق، ص5.

4/ أهلية الأداء الكاملة:

هي صلاحية الشخص لصدور جميع الأعمال القانونية منه، فمن كان كامل أهلية أداء كان أهلاً للإغتناء، بحيث يدخل شيء في ملكه دون عوض، وأهلاً للإدارة وإستغلال الشيء للإيجار وأهلاً للتصرف بعوض كالبيع مثلاً، ويكون أهلاً للتبرع بدون عوض، فهذه الأهلية تبنى على قدرة كاملة من العقل الكامل والبدن الكامل، وهذه الأهلية تكون على كل من بلغ سن الرشد القانوني ولم يحجز عليه، تكون له أهلية أداء كاملة، فيمكنه مباشرة كل أعمال التصرف والادارة والتبرع، ويتحمل فيها المسؤولية الكاملة¹.

ثالثاً) عوارض إنعدام الأهلية:

1/ الجنون:

حالة مرضية تصيب الشخص الطبيعي، فتفقد القدرة على التمييز بين العمل الضار والنافع². أو هو مرض يصيب العقل، ويفقده تمييزه فلا يعتد بأقواله وأفعاله³.

2/ العته:

يقصد بالعته خلل يصيب العقل دون أن يبلغ مبلغ الجنون، فيجعل صاحبه مختلط الكلام قليل الفهم، فالعته لا يؤدي إلى زوال العقل كلية كالمجنون. بل أن المصاب به تارة يشبه العقلاء وتارة يشبه المجانين⁴.

رابعاً) عوارض نقص الأهلية:

تتمثل عوارض نقص الأهلية فيما يلي:

¹ عيسى أحمد، الحماية القانونية لحقوق القصر في التصرفات الواردة على المال الشائع، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، السنة الجامعية (2011/2012)، ص 77 إلى 80.

² بشير محمد، "عوارض الأهلية والحلول القانونية المقررة لها في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة"، مجلة صوت القانون، المجلد (5)، العدد (2)، جامعة خميس مليانة، 2018، ص 177.

³ نبيل إبراهيم سعد ومحمد قاسم، مدخل للقانون: نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 169.

⁴ رمضان محمد أبو سعود ومحمد حسين منصور، المدخل إلى القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 321. مصطفى السباعي وعبد الرحمان الصابوني، الأحوال الشخصية، ط 5، المطبعة الجديدة، دمشق، 1977، ص 17.

1/ السفه:

خفة تعتري الإنسان فتحمله على العمل بخلاف موجب الشرع والعقل مع قيام العقل حقيقة. وهناك تعريف آخر: (قلة الإهتمام بحرز المال وتصنيعه والعجز عن تنميته)¹.

2/ ذو الغفلة:

يقصد به ضعف في الإدراك وبساطة في العقل وعدم التمييز بين التصرفات المفيدة والتصرفات الضارة².

3/ مرحلة التمييز وسن الرشد:

إن الصبي المميز هو الذي بلغ سنا تجعله قادر على تمييز معاني العقود في الجملة وإدراك أسس التعامل العامة، وقد أنيط مبدأ التمييز بسن محددة، حيث حددها فقهاء الشريعة الإسلامية بتمام السابعة عشر من عمر الصبي. وقد حددها المشرع الجزائري بثلاث عشر سنة من خلال نص المادة (42) من القانون المدني التي جاء فيها على أنه: "...يعتبر غير مميز من لم يبلغ (13) سنة"، بمعنى أن كل من بلغ (13) سنة فهو مميز، وكذلك نص المادة (43) من القانون المدني التي جاء فيها على أنه: "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد... يكون ناقص الأهلية...". وعليه فإن الشخص المميز هو كل من بلغ (13) سنة كاملة، ولم يبلغ سن الرشد المحددة ب 19 سنة كاملة، حسب المادة (04) من القانون المدني التي جاء فيها: "...سن الرشد تسعة عشر كاملة...". أما حكم تصرفاته فإن المشرع لم ينص عليها صراحة في القانون المدني بالرغم من نصه على نقصان الأهلية، ولكن يستنتج من المادة (101) من القانون المدني التي جاء فيها: "يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال (5) سنوات. ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية، من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب..."³.

¹ قريشي علي، جنيدي هشام، تصرفات ناقص الأهلية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية (2020/2019)، ص 27.

² فاضلي إدريس، مدخل إلى القانون، ج 1، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 325.

³ سلامي ساعد، المرجع السابق، ص 9.

يجب أن تصدر الورقة الرسمية من موظف أو ضابط عمومي كالموثق، فهو في مجال إختصاصه تحرير العقود التي تكون شخصية، ولا يكون فيها مصلحة شخصية مباشرة في مجال نقل ملكية عقارية، وأن يكون طرف معين في العقد، وكان يتضمن تدابير لفائدته، وكذلك العقود التي يكون فيها أحد أقاربه أو إصهاره حتى الدرجة الرابعة، ومن تربطهم بهم قرابة الحواشي معينين بصفة رسمية أو بأي صفة أخرى¹.

¹ مساعدي حنان، زويش حليلة، التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، السنة الجامعية (2016/2017)، ص 14 و 15.

المبحث الثاني

إختصاصات الموثق بعد إبرام العقد

يعد الموثق ضابطاً عمومياً مختصاً، بمنح الصيغة الرسمية للعقود والإتفاقيات، بما يكفل لها الحجية والإستقرار القانوني، وتتجاوز مهام الموثق مرحلة إبرام العقد إلى إختصاصات لاحقة، تهدف إلى حماية حقوق الأطراف، وضمان تنفيذ إلتزاماتهم وفقاً لأحكام القانون.

وفي هذا الإطار ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين رئيسيين: المطلب الأول تحرير العقود الرسمية، حيث يتولى الموثق صياغة العقود وفق الأوضاع القانونية، أما المطلب الثاني توثيق وتسجيل الحقوق العقارية، والذي يسלט الضوء على توثيق هذه الأخيرة، لصالح الأطراف وإجراء تسجيلها.

المطلب الأول

تحرير العقود الرسمية

بعد أن يحدد الموثق الطبيعة القانونية للتصرف، أو العقد الذي ينوي الأطراف إبرامه، ويضمن توفر جميع البيانات المطلوبة في السند، ويقوم بواجب الإرشاد والنصح للأطراف، بشأن الإلتزامات والآثار المترتبة على هذا التصرف، ويتأكد من فهمهم الكامل لجميع جوانب السند وتداعياته، يبدأ الموثق بعد ذلك في مرحلة صياغة السند بشكل رسمي، يتبع في ذلك الإجراءات القانونية اللازمة، لضمان إستيفاء السند لجميع الشروط والمتطلبات القانونية¹، حيث تشمل كيفية إعداد العقود وفق القانون، وهذا ما سنتحدث عنه في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني عن كيفية تسجيل العقود في السجلات العقارية.

¹ مردود نعيمة، السندات المحررة من قبل الموثق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج، البويرة، السنة الجامعية (2014/2015)، ص 81.

الفرع الأول/ إعداد العقود وفق القانون:

لضمان صحة العقود التي تنقل الملكية العقارية، يجب على الموثق الإلتزام بمجموعة من الضوابط القانونية حيث تنقسم إلى ضوابط شكلية وأخرى موضوعية، وهي على النحو التالي:

أولاً) الضوابط الشكلية:

نص القانون رقم (02/06) المنظم لمهنة الموثق على شروط شكلية يجب توافرها في العقود ومن أهمها:

1/ كتابة العقد:

يجب تحرير العقد باللغة العربية، بخط واضح وسهل القراءة، دون إختصارات أو أخطاء أو نقص.

2/ توثيق التفاصيل:

يكتب المبلغ والتاريخ (اليوم، الشهر، السنة) بالحروف، بينما تكتب التفاصيل الأخرى بالأرقام.

3/ التوقيعات والمصادقات:

يجب مصادقة الأطراف والشهود (إن وجدوا)، والموثق على كل صفحة من صفحات العقد، مع توثيق الكلمات المشطوبة بالأحرف الأولى.

4/ البيانات الإلزامية:

يجب أن يتضمن العقد إسم الموثق ومعلومات الأطراف الكاملة (الإسم، اللقب، الصفة، الموطن، تاريخ ومكان الولادة)، وكذلك معلومات الشهود والترجمان إذا لزم الأمر، كما يجب ذكر مكان وتاريخ إبرام العقد.

5/ الإلتزام والإجراءات الجبائية:

يجب التنويه بالالتزام الأطراف بالرسوم والضرائب المقررة قانوناً¹، ومن هنا نستنتج أن كل هذه الضوابط، تهدف إلى توحيد شكل العقود ومنع الإختلافات في البيانات، مما يعزز الثقة في المعاملات العقارية.

ثانياً) الضوابط الموضوعية:

إلى جانب الشروط الشكلية، توجد أيضاً ضوابط موضوعية وهي لا تقل أهمية:

1. الأهلية القانونية يجب أن يكون المتصرف في العقار كامل الأهلية " (19) سنة على الأقل"، ويحق للموثق طلب شهادة طبية تثبت سلامته العقلية إذا لاحظ سلوكاً غير طبيعي.
2. الوكالة والنيابة: إذا تم التعاقد بواسطة وكيل، يجب التحقق من صحة الوكالة ومدى توافقها مع القانون.
3. ملكية العقار: يجب أن يمتلك المتصرف العقار قانوناً، وعلى الموثق الإطلاع على السندات التي تثبت الملكية قبل تحرير العقد.
4. التأمين على العقار: بالنسبة للعقارات المبنية، يجب التأكد من وجود وثيقة تأمين ضد الكوارث الطبيعية وفقاً للمادة (12/12)².

الفرع الثاني/ تسجيل العقود في السجلات العقارية:

حتى تتم عملية التسجيل على أكمل وجه إشتراط المشرع مجموعة من القواعد والشروط، حيث إشتراط في جميع الوثائق والمحركات التي تكون خاضعة للتسجيل أن تقدم في شكل رسمي، تحت طائلة الرفض، بالإضافة الى ضرورة توفر شروط قانونية أخرى.

¹ المادتين (26) و(29) من القانون رقم (02/06)، المصدر السابق.

² جودي ليلي، المرجع السابق، ص 40 و41.

أولاً) قاعدة الرسمية:

نصت المادة (54) من القانون المدني "العقد إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"¹. بمعنى توحيد وجهة نظر أشخاص تجاه شيء معين، وهذا لإحداث آثار قانونية، فطبقاً للقواعد العامة فإن للعقد ثلاثة أركان الرضا، المحل، السبب، ولكن إذا كان هناك إخلال في هذه الأركان كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً².

ومن خلال المادة (324) من القانون المدني، نجد أن العقود الرسمية التي يصدرها الأشخاص، الذين لهم صفة الضابط العمومي أو مكلفين بخدمة عامة، ويستمدون من القانون مهمة التحقيق والمعاينة وكل هذا يكون بصفة رسمية بوقائع معينة³.

نصت المادة (71/ الفقرة 02) من القانون المدني "... وإذا إشتراط القانون لتمام العقد إستيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الإتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد"⁴.

من المؤكد أن الشكلية كركن في العقد، الذي يستلزم القانون إلbas الإرادة ثوب الشكلية، ولكن إذا تخلفت كان التصرف المستوجب باطلاً، وهذه هي الشكلية المباشرة، والغرض منها إفراغ العقد في شكل معين⁵، ولكن هناك إجراءات تلحق التصرفات القانونية، ولا تتصل مباشرة بها ولا تؤثر مبدئياً على صحتها، ولكن في بعض الأحيان تحد من فعاليتها ونفاذها، وتتعلق بمسائل مختلفة منها الإجراءات الادارية والجبائية، وبما أن التسجيل يعتبر إجراء جبائياً، فهو إذن يمثل الشكلية الغير مباشرة، وبالتالي عدم الوصول الى الهدف المقصود⁶.

¹ المادة (54) من القانون المدني، المصدر السابق.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، 2001، ص34.

³ المادة (324) من القانون المدني، المصدر السابق.

⁴ المادة (71)، المصدر نفسه.

⁵ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2011، ص122.

⁶ علي فيلالي، النظرية العامة للعقد، الجزائر، 2001، ص242.

ثانيا) الأشخاص المخولين لإعداد المحرر الرسمي:

لقاعدة الرسمية ركيزة هامة في النظام القانوني الجزائري، خاصة ذلك النظام الذي يثبت على أساس الكتابة، حيث كان موفق في تجديد تلك الشروط في تحرير العقود والوثائق من حيث الشكل والمحتوى، وكذا أيضا قد حدد في المادة (324) من القانون المدني في بعض المعاملات وخاصة تلك العقارية، والتي تتم من قبل أشخاص مؤهلون قانونا.

حيث نذكر بعض منهم كالتالي:

1/ الموظف العام:

عرف الأمر رقم (03/06) في مادته (04) الموظف في الجزائر بقوله "يعتبر موظفا كل عون في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"¹.

نستخلص من هذه المادة أن الموظف هو العامل المرسم، حيث له منصب دائم في مصلحة عمومية، وتكون وضعيته قانونية وليست عقدية مثل مدير أملاك الدولة، الوالي.

2/ الضابط العمومي:

هذه الصفة تخول الشخص السلطة في إعطاء الصيغة الرسمية للعقود كرئيس البلدية، حيث جاء في المادة (01) من الأمر رقم (20/70) المعدلة بموجب القانون رقم (14/08) أن "ضباط الحالة المدنية هم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي الخارج رؤساء البعثات الدبلوماسية المشرفون على دائرة قنصلية ورؤساء المراكز القنصلية"².

¹ المادة (04) من الأمر رقم (03/06) المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر، عدد (46)، الصادرة في 16 يوليو 2006.

² المادة (01) من الأمر رقم (20/70) المؤرخ في 19 فبراير 1970، المتعلق بقانون الحالة المدنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم (08/14) المؤرخ في 9 غشت 2014، ج ر، عدد (49)، الصادرة في 20 غشت 2014.

ثالثاً) الشروط الواجب توفرها في الوثائق القانونية الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات:

إن تسجيل التصرفات الواردة على العقارات تتطلب مراعاة الشروط المتعلقة بها، بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، ولكن في حال الإخلال بتلك الشروط، سيكون هناك الرفض في التسجيل.

1/ الشروط الخاصة بتعيين الأطراف:

منح القانون الأشخاص الحق على شيء بصفة مباشرة، وهذا لتحقيق مصلحة مشروعة، حيث يتم حمايتها من طرف القانون، فالشخصية القانونية هنا تفرض على الشخص الطبيعي أو المعنوي كطرفي الحق. وهذا ما يدفع إلى ضرورة تعيين الأطراف بالمعنى الدقيق، حيث تختلف العملية باختلاف أشخاص الحق، خاصة عند القيام بإجراءات تعتبر شرطاً ضرورياً للتعيين، ولكن في حال الإخلال يرفض إجراء التسجيل (المادة 138)¹.

أ) عناصر خاصة بالأشخاص الطبيعية:

يتمتع الشخص الطبيعي بالأهلية القانونية لمباشرة حقوقه المدنية، والقيام بمختلف التصرفات القانونية كإبرام العقود من بيع وإيجار، وهذا ما نصت عليه المادة (40) من القانون المدني².

حيث نستخلص من أن الوثائق التي تقدم لمفتشية التسجيل، يجب أن تكون شاملة لكل البيانات، من أسماء وألقاب وتاريخ ومكان ولادة الأطراف، مع ذكر رقم بطاقة التعريف ومكان تسليمها³.

¹ الأمر رقم (105/76)، المصدر السابق.

² المادة (40) من الأمر رقم (58/75)، المصدر السابق.

³ دوايرة عبد الكريم، المرجع السابق، ص18.

ب) عناصر خاصة بالأشخاص المعنوية:

حيث حدد المشرع الجزائري الأشخاص الاعتبارية وأحصاها في المادة (49) من القانون المدني وهي:

- الدولة، الولاية، البلدية.
- المؤسسات المدنية والتجارية.
- الجمعيات والمؤسسات.
- الوقف.
- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية¹.

المطلب الثاني**توثيق وتسجيل الحقوق العقارية**

يمثل توثيق وتسجيل الحقوق العقارية ركيزة أساسية، في حماية الملكية العقارية، وضمان حقوق الأطراف، حيث يسهم في تحقيق الأمن القانوني والإستقرار الإقتصادي، ويندرج تحت هذا المطلب فرعان، توثيق الحقوق العقارية لصالح الأطراف في فرع أول، أما الفرع الثاني إجراء تسجيل العقود لدى السلطات.

الفرع الأول/ توثيق الحقوق العقارية لصالح الأطراف:

توثيق الحقوق العقارية هي عملية قانونية تهدف إلى تسجيل وتثبيت تلك الحقوق، التي تتعلق بالعقارات (مثل الملكية، الرهن، الإنتفاع)، في سجلات رسمية، وهذا التوثيق يتم لفائدة الأشخاص المتعاقدين كالمالك والمشتري، بهدف حمايتهم وضمان حقوقهم القانونية على العقار، وإعطائها حجية قانونية تجاه الغير.

تنص المادة (793) من القانون المدني على ما يلي: "لا تنتقل الملكية بين المتعاقدين ... إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية المقررة، لا سيما ما تعلق منها بالشهر العقاري".

¹ المادة (49) من الأمر رقم (58/75)، المصدر السابق.

نستنتج من هذه المادة على أنه حتى لو تم الإتفاق بين البائع والمشتري، فإن الملكية لا تنتقل بمجرد التوقيع على العقد، بخلاف المنقولات التي تنتقل ملكيتها بمجرد التعاقد وتسليم الشيء، فإن العقارات لها نظام خاص، حيث لها إجراءات محددة في القانون يجب إتباعها حتى تتم عملية النقل بصفة صحيحة، وأهم هذه الإجراءات هو الشهر العقاري، بمعنى تسجيل العقد في المحافظة العقارية.

حيث تؤكد هذه المادة أن الشهر هو الركن الأساسي لنقل الملكية العقارية، بمعنى أن مجرد تحرير عقد بيع لدى موثق لا يكفي بل يجب شهره في السجل العقاري¹.

ونجد أيضا نص المادة (15) من الأمر رقم (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص على "كل حق عيني عقاري لم يتم شهره، يعتبر كأنه غير موجود بالنسبة للغير، حيث تعتبر هذه المادة إحدى ركائز هذا النظام، لأنها تحدد حجية الشهر العقاري، أي أن الحقوق العينية العقارية (الملكية، الإنتفاع، الإرتفاق...)، لا يعتد بها إلا إذا تم شهرها، وهذا ما يعكس تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، الذي يعطي الأولوية للحماية القانونية للحقوق المسجلة دون غيرها².

وتنص أيضا المادة (793 مكرر) "يتم نقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى، عن طريق التسجيل في السجل العقاري، ويعتبر التسجيل الوسيلة الوحيدة لإثبات الحقوق العينية العقارية"، حيث نفهم في هذه المادة أنه تم إضافتها لتعزيز وضبط النظام العقاري الجزائري وتحديد نظام الشهر العيني، حيث تبين وبشكل صريح أن السجل العقاري هو الأداة الوحيدة لنقل أو إثبات الحقوق العينية العقارية، ويترتب على ذلك العقود غير المشهرة لا أثر لها قانونا.

ونصت المادة (392/ مكرر 1) "يجب تحت طائلة البطلان تحرير جميع التصرفات التي ترمي إلى نقل ملكية عقار أو إنشاء حقوق عينية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها في شكل رسمي.."

¹ المادة (793) من الأمر (58/75)، المصدر السابق.

² المادة (15) من الأمر رقم (74/75)، المصدر السابق.

حيث هذه المادة تلزم بإبرام العقود العقارية في شكل رسمي (أي موثق معتمد)، وهذا يشكل جزء من التوثيق، حيث أن كل عقد يهدف إلى نقل ملكية عقار أو إنشاء حق عيني أصلي أو تبعي أو نقله أو تعديله أو إنهائه، يجب أن يحرر في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، أي أن العقود العرفية، حتى وإن كانت صحيحة من حيث المضمون، تعتبر باطلة إذا لم توثق رسمياً أمام موثق، حيث يمتد هذا الحكم كذلك إلى عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها (12) سنة، وأيضا عقود الهبة العقارية، التي يجب أن تكون موثقة لتكون صحيحة، حيث إعتبار الشكل الرسمي شرط جوهري لا مجرد مسألة إجرائية، مما يعكس إرادة المشرع في تعزيز الحماية القانونية.

وفي الأخير يستفاد من هذه المادة أن أي تصرف عقاري لا يستوفي الشكل الرسمي يعد كأن لم يكن، ويمنع الإحتجاج به أمام القضاء أو أمام الغير، مما يجعل التوثيق ليس إختياراً بل إلتزاماً قانونياً لا بد منه¹.

الفرع الثاني/ إجراء تسجيل العقود لدى السلطات

إن التسجيل يعتبر إجراء قانوني منظم ومفروض بموجب أحكام الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم²، وهذا ما سنراه في هذا الفرع.

يتم إجراء التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع التابعة لإدارة الضرائب، خلال آجال معينة حددها القانون، وتخضع لهذا الإجراء كل العقود التوثيقية أو الإدارية، وأيضا القرارات القضائية إلا ما أستثنى بنص القانون.

ليس لإجراء التسجيل أي أثر قانوني على العقود الرسمية، من حيث صحتها وحجيتها، وإنما يترتب على عدم تسجيل العقود خلال الآجال المقررة قانوناً، غرامات جبائية على عاتق محررها موظفاً كان أو غيره. يتحملها شخصياً، كما يشكل عدم التسجيل في الآجال مخالفاً

¹ المادتين (793 مكرر) و(324/ مكرر 1) من الأمر رقم (58/75)، المصدر السابق.

² الأمر رقم (105/76)، المصدر السابق.

تأديبية، بينما يترتب على إجراء التسجيل إعطاء تاريخ ثابت للعقود العرفية¹، طبقاً لنص المادة (328) من القانون المدني.

¹ مقدم الياسين، جملي بن يطو، المرجع السابق، ص 308 و 309.

خلاصة الفصل الثاني

في ختام هذا البحث، يتضح أن الموثق يشكل ركيزة أساسية في عملية التنظيم العقاري بالجزائر، حيث يتجاوز دوره مجرد تحرير العقود إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وسلامتها القانونية. فقد بينا من خلال هذا العمل أن الموثق، قبل إبرام العقد، يتحمل مسؤولية التحقق من الملكية العقارية والوثائق اللازمة، وكذا التأكد من الوضعية القانونية للعقار، بما يجنب الأطراف أي منازعات مستقبلية. أما بعد الإبرام، فيضطلع بمهام دقيقة تتمثل في تحرير العقد بصيغة رسمية، ثم توثيقه وتسجيله وفقا للإجراءات القانونية، ما يمنح التصرف حجية قانونية تامة ويُسهم في إستقرار المعاملات العقارية.

غير أن هذا الدور، وعلى أهميته، لا يخلو من تحديات، سواء من حيث بعض الثغرات التشريعية، أو من حيث ضعف التنسيق بين الموثق ومختلف الإدارات، ناهيك عن غياب وعي كاف لدى المواطنين بأهمية التوثيق الرسمي. ومن ثم، فإن تعزيز دور الموثق في التنظيم العقاري يتطلب مراجعة بعض النصوص القانونية، وتوفير بيئة مهنية وإدارية ملائمة، إلى جانب نشر الثقافة القانونية المتعلقة بالتوثيق العقاري في أوساط المتعاملين.

خاتمة:

في ختام هذا البحث، يتضح أن الموثق يشكل ركيزة أساسية في عملية التنظيم العقاري بالجزائر، حيث يتجاوز دوره مجرد تحرير العقود إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وسلامتها القانونية. فقد بينا من خلال هذا العمل أن الموثق، قبل إبرام العقد يتحمل مسؤولية التحقق من الملكية العقارية والوثائق اللازمة، وكذا التأكد من الوضعية القانونية للعقار، بما يجنب الأطراف أي منازعات مستقبلية. أما بعد الإبرام، فيضطلع بمهام دقيقة تتمثل في تحرير العقد بصيغة رسمية، ثم توثيقه وتسجيله وفقا للإجراءات القانونية، ما يمنح التصرف حجية قانونية تامة ويُسهم في إستقرار المعاملات العقارية.

غير أن هذا الدور، وعلى أهميته، لا يخلو من تحديات، سواء من حيث بعض الثغرات التشريعية، أو من حيث ضعف التنسيق بين الموثق ومختلف الإدارات، ناهيك عن غياب وعي كاف لدى المواطنين بأهمية التوثيق الرسمي. ومن ثم، فإن تعزيز دور الموثق في التنظيم العقاري يتطلب مراجعة بعض النصوص القانونية، وتوفير بيئة مهنية وإدارية ملائمة، إلى جانب نشر الثقافة القانونية المتعلقة بالتوثيق العقاري في أوساط المتعاملين.

وقد توصلنا مما سبق توصلنا إلى النتائج التالية:

- 1) يُعد الموثق فاعلا قانونيا أساسيا في النظام العقاري الجزائري، باعتباره صاحب الإختصاص الحصري في تحرير العقود الرسمية ذات الطابع العقاري، وفقا للقانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.
- 2) يثبت من خلال الدراسة أن تدخل الموثق يضمن شرعية التصرفات العقارية، من خلال التحقق من عناصر العقد الأساسية الأهلية الرضا المحل، والسبب، مما يمنح القوة القانونية للعقود، ويمنع بطلانها أو قابليتها للإبطال.
- 3) يقوم الموثق بدور وقائي تنظيمي ذو طابع إداري وقانوني، إذ يحرص على مطابقة العقود للقوانين العقارية السارية، خاصة ما يتعلق بأحكام التهيئة والتعمير، والمطابقة مع سندات الملكية والمخططات العقارية.

4) يلعب الموثق دورا تكميليا للمحافظة العقارية، من خلال إيداع العقود وتسجيلها لدى الجهات المختصة وهو ما يمنحها قوة الإشهار العقاري، ويضمن إنتقال الملكية وحجيتها تجاه الغير.

5) تبين أن الموثق يساهم فعليا في ضبط المعاملات العقارية غير الرسمية، عبر إدخالها في دائرة الشرعية القانونية، مما يعزز الأمن العقاري، ويقلص من النزاعات ذات الطابع المدني والإداري.

6) أظهر البحث أن الموثق يواجه جملة من التحديات العملية، منها تعقيد الإجراءات العقارية، غياب التنسيق الفعال مع مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، وتفاوت الفهم القانوني للعقود بين المواطنين.

7) يلعب الموثق دورا أساسيا في تفعيل سياسة الدولة في المجال العقاري لاسيما فيما يتعلق بتسوية البناءات غير المكتملة، العقارات غير المشهورة وتسوية وضعية الملكيات الجماعية أو الموروثة.

8) أكدت النتائج أن الموثق لا يكتفي بتحرير العقد، بل يتعداه إلى تقديم استشارات قانونية عقارية للأطراف مما يمنع التسرع في التصرفات ويعزز من ثقافة التعامل الرسمي.

9) يساهم الموثق في حماية حقوق الدولة والجماعات المحلية، عبر ضمان إحترام الشروط القانونية في المعاملات، المتعلقة بأراضي الدولة الأملاك الوقفية، أو الأراضي الفلاحية الخاضعة للقيود القانونية الخاصة.

10) بينت الدراسة أن فعالية الموثق في التنظيم العقاري، تبقى رهينة تعزيز تكوينه القانوني المستمر، وتطوير الوسائل التقنية والإدارية الموضوعة تحت تصرفه، لاسيما في مجال الرقمنة والتواصل مع الإدارات العقارية.

ولقد توصلنا من خلال ذلك إلى مجموعة من التوصيات والمقترحات من أهمها:

- 1) إجراء أيام دراسية بالجامعات، تضم أساتذة جامعيين باحثين ورجال قانون ممارسين، على غرار القضاة، الموثقين، المحامين والمحضرين، حتى يتمكن الطلبة من التزود بمعارف علمية، تجمع بين الجانب النظري والجانب التطبيقي.
- 2) تضمين نظام التوثيق ومدونة أخلاقيات المهنة خصوصا تتعلق بأهم الجرائم التي يرتكبها الموثق، أثناء ممارسته لعمله أو بسببه وترتب مساءلته الجزائية وعقوبته جنائيا، ليدركها أكثر الموثق ويعرفها المتعامل معه.
- 3) تفعيل دور الرقابة الدائمة من طرف الفرق الجهوية، وتكون هذه الرقابة دورية باستمرار، لمدى الإلتزام بقانون المهنة وتنظيمها، وكذا التفتيش المفاجئ للموثقين، خاصة في السجلات التي يمكن التلاعب في أرقامها، التي تتضمن الحقوق المخصصة لمصلحة الضرائب.
- 4) نشر الأحكام التي يتم تطبيقها على الموثقين من قبل المحاكم، والمتعلقة بالمسؤولية الجزائية للموثق لفضح أمره بين الناس، كما تكون تنبيها لغيره لكي لا يحذو حذوه، عملا لأي موثق آخر لمن يعتبر، وليستفيد منها الجمهور ومتعاملون آخرون.
- 5) تحيين الإطار القانوني للموثق، بمراجعة النصوص المنظمة لمهنة الموثق، لتتماشى مع التحولات الرقمية والعقارية، خصوصا القانون رقم (02/06) المتعلق بمهنة التوثيق.
- 6) ربط الموثق آليا بالمحافظات العقارية، لضمان التحقق الفوري من الوضعية القانونية للعقارات (الرهن، النزاع.. إلخ).
- 7) وضع تسعيرة مرنة لخدمات التوثيق، حيث يجب الأخذ بعين الإعتبار القدرة الشرائية للمواطنين وطبيعة العمليات العقارية، لتفادي اللجوء إلى التوثيق غير الرسمي.
- 8) الإنفتاح على التجارب الأجنبية، من خلال تبادل الخبرات مع دول رائدة في التنظيم العقاري كفرنسا، لتطوير آليات العمل التوثيقي.

9) المشاركة في الهيئات الدولية للتوثيق، لتعزيز الإعراف الدولي بالعقود الجزائرية، وضمان حماية الجالية الجزائرية في الخارج في معاملاتها العقارية.

10) تحفيز الإستثمار العقاري عبر الموثق، بإعطائه دور في توجيه المستثمرين، وتسهيل الإجراءات القانونية للعقود العقارية الإستثمارية.

إن لدور الموثق في التنظيم العقاري الجزائري آفاق تتضمن تعزيز الدور الرقمي، وتقديم خدمات إلكترونية لتحسين الكفاءة وتقليل الجهد، كما تشمل تبسيط الإجراءات العقارية وتقديم خدمات متكاملة لضمان الشفافية والوضوح.

الموثقون سيكونون مطالبين بتعزيز الشفافية والأمان في المعاملات العقارية، ومكافحة الإحتيال، وحماية البيانات الشخصية والعقارية، التهريب المستمر والتخصص في مجالات معينة سيكونان ضروريين لمواكبة التطورات القانونية والتكنولوجية، التكامل مع الجهات الحكومية والتعاون مع السلطات لتنفيذ القوانين سيكونان أساسيان لضمان فعالية النظام العقاري، كما سيتعين على الموثقين مواجهة التحديات التكنولوجية وتأمين البيانات وإستغلال الفرص الجديدة لتحسين الخدمات وزيادة الكفاءة.

بهذه الطريقة سيتمكن الموثقون من تعزيز الثقة في النظام العقاري وتطوير الإجراءات لضمان استقرار وشفافية السوق العقارية في الجزائر، وسيكون دور الموثقين حاسما في ضمان تنفيذ القوانين واللوائح العقارية بشكل فعال.

كما سيلعبون دورا هاما في تقديم المشورة القانونية والمساعدة في حل النزاعات العقارية. بهذا، سيتمكن الموثقون من المساهمة في تطوير الإقتصاد الوطني وتعزيز الإستثمار في القطاع العقاري. وستكون هذه التطورات فرصة للموثقين لتعزيز مكانتها كجهات موثوقة وذات خبرة في مجال التنظيم العقاري. وسيكونون قادرين على تقديم خدمات ذات جودة عالية وتلبية إحتياجات العملاء بشكل أفضل. وستساهم هذه التطورات في تعزيز الشفافية والثقة في النظام العقاري الجزائري

قائمة المصادر والمراجع

اولا :المصادر :

(1) الدستور :

-الدستور الجزائري لسنة 1996 مؤرخ في 8 نوفمبر 1996، ج ر، عدد (76)، وفقا للتعديل الأخير بالقانون رقم (01/16) مؤرخ في 6 مارس 2016، ج ر، عدد (14)، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم (442/20) مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 01 نوفمبر 2020، ج ر، عدد (84)، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

(2) النصوص القانونية والتنظيمية:

1. القوانين :

- 1-القانون رقم (04/82) مؤرخ في 13 فبراير 1982، مؤرخ في 13 فبراير 1982، ج ر، عدد (07) الصادرة بتاريخ 16 فيفري 1982، المتضمن قانون العقوبات معدل بالقانون رقم (23/06) مؤرخ في 20 ديسمبر 2006 معدل ومتمم.
- 2-القانون رقم (27/88) مؤرخ في 12 يوليو 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر، عدد (28)، الصادرة بتاريخ 13 يوليو 1988. (ملغى).
- 3-القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد (49)، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 4-القانون رقم (29/90) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد (52)، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990.
- 5-القانون رقم (02/06)، المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، عدد (14)، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2006.

6- القانون رقم (23/06) مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون (01/09) مؤرخ في 25 فبراير 2009.

2. الأوامر:

1- الأمر رقم (156/66)، متضمن قانون العقوبات الجزائري، ج ر، عدد (49)، الصادرة في 11 جوان 1966

2- الأمر رقم (20/70) المؤرخ في 19 فبراير 1970، المتعلق بقانون الحالة المدنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم (08/14) المؤرخ في 9 غشت 2014، ج ر، عدد (49)، الصادرة في 20 غشت 2014.

3- الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد (78)، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

4- الأمر رقم (74/75) مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد (92)، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

5- الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج ر، عدد (81)، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

6- الأمر رقم (03/06) المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر، عدد (46)، الصادرة في 16 يوليو 2006.

3. المراسيم:

1- المرسوم رقم (1190/59) المؤرخ في 1959/10/21 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري.

2- المرسوم التنفيذي رقم (62/76) مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد (30)، الصادرة بتاريخ 30 أبريل 1976، المعدل والمتمم.

- 3-المرسوم رقم (63/76) مؤرخ في 25 مارس 1976، معدل ومتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم (210/80) مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم (123/93) مؤرخ في 19 ماي 1993، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد (30)، الصادرة في 13 أبريل 1976.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير والتقسيم والهدم ورخصة البناء والتجزئة، ج ر، عدد (26)، الصادر بتاريخ 1 يونيو 1991، معدل ومتمم.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم (90-25) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري. ج ر، عدد (36)، الصادر بتاريخ 31 يوليو 1991.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم (242/08)، المؤرخ في 3 غشت 2008، يحدد شروط الإلتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج ر، عدد (45)، الصادر بتاريخ 6 غشت 2008.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم (243/08) مؤرخ في 3 أوت 2008 يحدد أتعاب الموثق، ج ر، عدد (45)، الصادر في 6 أوت 2008.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم (245/08) المؤرخ في 3 غشت 2008، يحدد شروط وكفيات تسيير الأرشيف التوثيقي وحفظه، ج ر، عدد (45)، الصادر بتاريخ 6 غشت 2008.
- 9-المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد (07)، الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

ثانيا : المراجع:

1) المؤلفات العامة والمتخصصة

- 1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: مصادر الإلتزام، المجلد 1، طبعة 2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 2- الإمام محمد أبو زهرة، الجريمة والعقوبة في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1998.
- 3- العساف تيسير عبد الله المكيد، السجل العقاري: دراسة قانونية مقارنة، ط 1، منشورات الحلبي القانونية، بيروت، لبنان، 2009.
- 4- بلحاج العربي، نظرية العامة للإلتزامات في القانون الجزائري، الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
- 5- بن عمار مقني، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم مهام ومسؤوليات، ط 3، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015.
- 6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 7- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، 2001.
- 8- رمضان محمد أبو سعود ومحمد حسين منصور، المدخل إلى القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 9- رايس محمد، مسؤولية مدنية للأطباء في ضوء القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 10- زعلاني عبد المجيد، مدخل لدراسة القانون: النظرية العامة للحق، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

- 11- شريف أحمد الطباخ، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، الجزء 2، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، 2009.
- 12- صقر نبيل، قانون الأسرة نسا وفقها وتطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد 2، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 14- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري: القسم العام، الجزء 1، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005.
- 15- عجة الجيلالي، مدخل إلى العلوم القانونية، الجزء 2: نظرية الحق، برتي للنشر، الجزائر، 2009.
- 16- علي فيلالي، الإلتزامات: الفعل المستحق للتعويض، ط 2، دون دار النشر، 2010.
- 17- علي فيلالي، نظرية الحق، موسم للنشر، الجزائر، 2011.
- 18- علي فيلالي، النظرية العامة للعقد، الجزائر، 2001.
- 19- فاتح جلول، إشكالية تكييف مسؤولية موثق عن أعماله، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 20- فاضلي إدريس، مدخل إلى القانون، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 21- محمد علي السالم عياد الحلبي، شرح قانون العقوبات، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997.
- 22- محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية، ط 1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- 23- محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات اللبناني، ط 2، دار البقري، بيروت، 1975.

- 24-مصطفى أحمد عبد الجواد الحجازي، مسؤولية مدنية للخبير القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2004.
- 25-مصطفى السباعي وعبد الرحمان الصابوني، الأحوال الشخصية، الطبعة الخامسة، المطبعة الجديدة، دمشق، 1977.
- 26-نبيل إبراهيم، مدخل إلى القانون: نظرية القانون، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006.
- 27-نبيل إبراهيم سعد ومحمد قاسم، مدخل للقانون: نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- 28-وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في نظام القانون الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2012.

(2) الأطروحات والمذكرات الجامعية:

اولا: أطروحات الدكتوراه:

- 1-بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية (2015/2014).
- 2-ديش تورية، دور الموثق في ضمان إستقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ل م د، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية (2022/2021).
- 3-معمرى إيمان، عوارض الأهلية وأثرها في عقود تبرعات على ضوء القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية (2020/2019).

ثانياً: مذكرات الماجستير:

1-بروك الياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية (2007/2006).

2-رويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية (2009/2008).

3-عيسى أحمد، الحماية القانونية لحقوق القصر في التصرفات الواردة على المال الشائع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية (2012/2011).

4-مباركي محمد جلال الدين، الأهلية القانونية (دراسة مقارنة)، بحث لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية (2003/2002).

ثالثاً: مذكرات الماستر:

1-بروال مبروك، بوقفه الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية (2019/2018).

2-بلعربي لخضر، دور الموثق في إستقرار المعاملات، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية (2020/2019).

3-بن عصام إلهام، تنظيم مهنة التوثيق في ظل القانون رقم (02/06)، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية (2015/2014).

4-جودي ليلي، إثبات الملكية العقارية بالعقود التوثيقية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية (2019/2018).

5-خالي خديجة، مفهوم الموثق في تحديد نطاق مسؤوليته في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون وحرّيات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، السنة الجامعية (2018/2017).

6-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية (2015/2014).

7-رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، السنة الجامعية (2014/2013).

8-شعيب زهية، عبد الستار أمينة، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، السنة الجامعية (2021/2020).

9-صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، السنة الجامعية (2019/2018).

10-عمران زينب، مسؤولية الموثق في القانون الجزائري في ظل قانون رقم 06-02، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية (2015/2014).

- 11- فرحي شرف الدين، المسؤولية الجزائرية للموثق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي وعلوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية (2022/2021).
- 12- قريشي علي، جنيدي هشام، تصرفات ناقص الأهلية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية (2020/2019).
- 13- لعلام نجاه، الأهلية في الزواج بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأحوال الشخصية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية (2016/2015).
- 14- لعموري يوسف، لقرع نبيل، دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية (2023/2022).
- 15- مردود نعيمة، السندات المحررة من قبل الموثق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج، البويرة، السنة الجامعية (2015/2014).
- 16- مساعدي حنان، زويش حليلة، التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، السنة الجامعية (2017/2016).
- 17- ملوكي مختار، بوشقورة وليد، المسؤولية التأديبية للموثق في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية (2022/2021).

3) المقالات

- 1- أحمد دغيش، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، المجلد (1)، العدد (1)، جامعة البليدة 2، 2014، ص 3-33.
- 2- أوّشن حنان، خليفي وردة، "المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (1)، العدد (2)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص 31-44.
- 3- براهيم هدى، "خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد (11)، العدد (2)، جامعة ابن باديس مستغانم، 2023، ص 160-183.
- 4- بردان صفية، "الواجبات المهنية الملقاة على عاتق الموثق الجزائري"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد (1)، العدد (2)، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2017، ص 168-188.
- 5- بشير محمد، "عوارض الأهلية والحلول القانونية المقررة لها في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة"، مجلة صوت القانون، المجلد (5)، العدد (2)، جامعة خميس مليانة، 2018، ص 71-95.
- 6- بوراس منير، "مهنة التوثيق بين الضوابط القانونية والمسؤولية الجزائية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد (7)، العدد (1)، جامعة عمار تليجي الأغواط، 2023، ص 3663-3682.
- 7- بوزكري سليمان، "سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر"، مجلة آفاق علمية، المجلد (11)، العدد (4)، جامعة تامنغست، 2019، ص 257-277.
- 8- تازير آمنة، "النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد (9)، العدد (2)، جامعة ابن باديس مستغانم، 2021، ص 358-377.

- 9- حاجي نعيمة، زغلامي حسبية، "مسؤولية الموثق على أساس الخطأ المهني في التشريع الجزائري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد (1)، العدد (1)، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016، ص107-133.
- 10- حشود نسيمية، "المسؤولية القانونية للموثق"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد (8)، العدد (4)، جامعة زيان عشور الجلفة، 2015، ص42-53.
- 11- ديش تورية، "دور الموثق في تجسيد الشكلية كآلية لضمان التصرفات العقارية-دراسة مقارنة"، مجلة العلوم وآفاق المعارف، المجلد (2)، العدد (1)، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2022، ص489-512.
- 12- ذبيح سفيان، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد (3)، العدد (4)، جامعة المسيلة، 2019، ص221-236.
- 13- زيدة نور الدين، "الآثار القانونية لشهادة الحياة"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد (6)، العدد (1)، جامعة تيسمسيلت، 2021، ص628-640.
- 14- سلامي ساعد، "مراحل الأهلية وأثر عوارضها على صحة التصرفات في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد (6)، العدد (2)، جامعة تيسمسيلت، 2021، ص239-253.
- 15- شنوف بدر، "التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة: دراسة تحليلية وتقييمية للقانون رقم: (02/07)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد (8)، العدد (1)، جامعة حسبية بن بوعلي شلف، 2022، ص745-770.
- 16- طيطوس فتحي، عكلي جيلالي، "النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (4)، العدد (2)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020، ص1-30.

- 17- عتاب يونس، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (3)، العدد (1)، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019، ص55-76.
- 18- قواوي بن سليمان، مكي الخالدية، "السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد (10)، العدد (1)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2024، ص290-309.
- 19- قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد (11)، العدد (4)، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2020، ص500-520.
- 20- لمزري مفيدة، "الدفتري العقاري لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، المجلد (8)، العدد (1)، جامعة غليزان، 2019، ص83-102.
- 21- لوني فريدة، "المسؤولية الجزائية للموثق في الجرائم اللصيقة بصفة الموظف العمومي"، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد (15)، العدد (1)، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2023، ص235-256.
- 22- مقدم الياسين، جملي بن يطو، "العقد الرسمي كأساس للمعاملة العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسة، المجلد (8)، العدد (1)، جامعة المسيلة، 2023، ص300-323.
- 23- مليكة جامع، "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد (2)، العدد (4)، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018، ص359-392.
- 24- نضرة بن ددوش قماري، "نطاق المسؤولية الجزائية للموثق"، مجلة الراشدية، المجلد (10)، العدد (1)، جامعة معسكر، 2017، ص206-240.

25-نضرة بن ددوش قماري، واضح فاطمة، "الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها"، مجلة التعمير والبناء، المجلد (1)، العدد (3)، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص 233-247.

4) المطبوعات الجامعية

1-أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، جامعة التكوين المتواصل، الجزائر، السنة الجامعية (2018/2019).

2-بن زكري راضية، محاضرات في مقياس توثيق وشهر العقود، محاضرات ملقاة على طلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، د.س.

5) وثائق أخرى

1-رمضاني مراد، الموثق بين قانون المهنة والمسؤولية المدنية والجزائية والمهنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، وهران، السنة الجامعية (2016/2017).

2-صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة مدرسة العليا للقضاء، دفعة (17)، الفترة التكوينية (2006/2007).

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
05	الفصل الأول: مفهوم وأهمية التوثيق العقاري
07	المبحث الأول: مفهوم التوثيق العقاري
07	المطلب الأول: تعريف التوثيق العقاري وأهدافه
07	الفرع الأول: تعريف التوثيق
08	أولاً: تعريف التوثيق
08	ثانياً: التطور التاريخي للتوثيق في الجزائر
10	ثالثاً: تعريف الموثق
15	الفرع الثاني: أهداف التوثيق
16	المطلب الثاني: أنواع الوثائق العقارية وأهميتها
16	الفرع الأول: الوثائق الأساسية لإثبات الملكية العقارية
16	أولاً: الدفتر العقاري
17	ثانياً: شهادة الحياة
18	الفرع الثاني: الوثائق المكملة لإثبات الملكية العقارية
18	أولاً: رخصة البناء
19	ثانياً: رخصة التجزئة
19	ثالثاً: رخصة التعمير
20	الفرع الثالث: أهمية الوثائق العقارية
22	المبحث الثاني: الأدوار القانونية للموثق
22	المطلب الأول: دور الموثق كضابط عمومي في المعاملات العقارية
22	الفرع الأول: التسجيل كإجراء لتنفيذ التصرفات الواردة على العقار
23	أولاً: صلاحية الموثق في إستكمال إجراءات التسجيل وتنفيذه
24	ثانياً: جزاء إخلال بالتسجيل

25	الفرع الثاني: الشهر كإجراء لنفاذ التصرفات الواردة على العقار
26	الفرع الثالث: دور الموثق في إثبات المعاملات العقدية
26	أولاً: حجية العقود التوثيقية في الإثبات
28	المطلب الثاني: المسؤوليات القانونية والأخلاقية للموثق
28	الفرع الأول: المسؤولية القانونية للموثق
28	أولاً: المسؤولية المدنية
31	ثانياً: المسؤولية الجزائية
36	ثالثاً: المسؤولية التأديبية
36	الفرع الثالث: العقوبات التأديبية للموثق
37	أولاً: المجلس التأديبي
37	ثانياً: تبليغ القرار والطعن فيه
38	الفرع الرابع: المسؤولية الأخلاقية للموثق
38	أولاً: المحافظة على تقاليد المهنة وآدابها
38	ثانياً: الإلتزام بالسر المهني
39	ثالثاً: التأكد من صحة العقود وتسليم نسخ منها
39	رابعاً: الحفاظ على الأرشيف التوثيقي وتسييره
39	خامساً: إضفاء الرسمية والعمل على تسجيل العقود وشهرها
41	خلاصة الفصل الأول
42	الفصل الثاني: إختصاصات الموثق في التنظيم العقاري
44	المبحث الأول: إختصاصات الموثق قبل إبرام العقود
44	المطلب الأول: التحقق من الملكية والوثائق العقارية
45	الفرع الأول: دراسة السجلات العقارية
45	أولاً: الوثائق المسحية كأساس تأسيس السجل العقاري
47	الفرع الثاني: الوضعية القانونية للعقار
48	أولاً: العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية
48	ثانياً: حيازة صاحب عقار سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961

49	المطلب الثاني: الأهلية القانونية للأطراف
49	الفرع الأول: التحقق من هوية وصفة الأطراف المتعاقدة
50	أولاً: البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية
50	ثانياً: بالنسبة للأشخاص المعنوية
53	الفرع الثاني: التحقق من أهلية التصرف في العقار
54	أولاً: أهلية الأداء
54	ثانياً: أهلية الوجوب
56	ثالثاً: عوارض إنعدام الأهلية
56	رابعاً: عوارض نقص الأهلية
59	المبحث الثاني: إختصاصات الموثق بعد إبرام العقد
59	المطلب الأول: تحرير العقود الرسمية
60	الفرع الأول: إعداد العقود وفق القانون
60	أولاً: الضوابط الشكلية
61	ثانياً: الضوابط الموضوعية
61	الفرع الثاني: تسجيل العقود في السجلات العقارية
62	أولاً: قاعدة الرسمية
63	ثانياً: الأشخاص المخولين لإعداد المحرر الرسمي
64	ثالثاً: الشروط الواجب توفرها في الوثائق القانونية الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات
65	المطلب الثاني: توثيق وتسجيل الحقوق العقارية
65	الفرع الأول: توثيق الحقوق العقارية لصالح الأطراف
67	الفرع الثاني: إجراء تسجيل العقود لدى السلطات
69	خلاصة الفصل الثاني
70	خاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع
87	الفهرس
90	الملخص

ملخص:

لقد خلصت الدراسة إلى أن الموثق يمارس دورا أساسيا في إستقرار النظام العقاري الجزائري، غير أن فعاليته تبقى مرتبطة بمدى توفر بيئة تشريعية ومؤسسية مناسبة وكفاءة مهنية عالية، إلى جانب وعي قانوني كاف لدى المواطنين بأهمية التوثيق الرسمي.

كما أوصت الدراسة بضرورة تحديث النصوص القانونية، وتعزيز رقابة الدولة على مهنة التوثيق، وتفعيل وسائل التنسيق بين الموثقين والهيئات الإدارية.

الكلمات المفتاحية: الموثق ، النظام العقاري، التوثيق الرسمي، مهنة التوثيق.

Abstract:

The study concluded that the notary plays a fundamental role in the stability of the Algerian real estate system. However, the effectiveness of this role remains dependent on the availability of a suitable legislative and institutional environment, a high level of professional competence, and sufficient legal awareness among citizens regarding the importance of official notarization.

The study also recommended the need to update legal texts, strengthen state oversight of the notarial profession, and enhance coordination mechanisms between notaries and administrative bodies.

Keywords: Documenter, Real Estate System ,Official Documentation, Documentation Profession.

Résumé :

L'étude a conclu que le notaire joue un rôle essentiel dans la stabilité du système foncier algérien. Toutefois, son efficacité reste tributaire de l'existence d'un environnement législatif et institutionnel adéquat, d'une compétence professionnelle élevée, ainsi que d'une conscience juridique suffisante chez les citoyens quant à l'importance de l'acte notarié.

L'étude recommande également la mise à jour des textes juridiques, le renforcement du contrôle de l'État sur la profession notariale, et l'activation des moyens de coordination entre les notaires et les organismes administratifs.

Mots-clés: Notaire, Système foncier, Documentation officielle, Documentation Profession.