



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي، تبسة - الجزائر -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
في العلوم القانونية  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

## تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات

إشراف الدكتور:

د. مخلوف طارق

إعداد الطالبة:

مسعادي عبيدة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة
منصوري نورة	أستاذ مساعد - أ -	جامعة تبسة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - ب -	جامعة تبسة
بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	جامعة تبسة

السنة الجامعية: 2020/2019





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي، تبسة - الجزائر -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
في العلوم القانونية  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

## تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات

إشراف الدكتور:

د. مخلوف طارق

إعداد الطالبة:

مسعادي عبيدة

### أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة
أ. منصور نورة	أستاذ مساعد - أ-	جامعة تبسة
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر - ب-	جامعة تبسة
أ. بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ-	جامعة تبسة

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة



## شكر وعرفان

أشكر الله أولاً وأخراً على أن وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل  
كما أتقدم بالشكر الجزيل **للدكتور المشرف: طارق مخلوف** على  
قبوله إشراف هذه المذكرة فله مني كل لتقدير و الاحترام والشكر  
والامتنان

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة أساتذتي  
ودكاترتي الأفاضل الذين شرفوني بمناقشة مذكرتي نصحا  
وتوجيها و إلى جميع أساتذتي ودكاترتي الأفاضل الذين  
جمعتني بهم سنتين من الدراسة .

وكل من ساعدني من قريب ومن بعيد وأمدني بالمادة العلمية من  
أجل إتمام هذا البحث.

# إهداء

أهدي هذا العمل  
إلى كل من قدم لي  
يد العون من قرب  
أو من بعيد  
فإن أصبت فبفضل الله  
وإن إخطأت  
فالكمال لله وحده

# قائمة المختصرات

التسمية	الإختصار
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج.ر.ج.ج



الطبعة	ط
العدد	ع
الجزء	ج
المجلد	مج
ترجمة	تر:
دون طبعة	(د.ط)
دون دار نشر	(د.د.ن)
دون بلد النشر	(د.ب.ن)
دون سنة النشر	(د.س.ن)
الصفحة	ص:

مقدمة

أصبح الرصيد العقاري والممتلكات العقارية دلالة على غناء الذمة المالية للأفراد إذ يعتبر من أهم ما يسعى إليه الأفراد والدول إلى إكتسابه، بكل الطرق، ولقد اختلفت هذه الطرق بين طرق مشروعة كالبيع، والهبة والوصية، وطرق غير مشروعة ودموية كالحروب الناشئة بين الدول والقبائل في القدم من أجل الأراضي.

فعلى غرار كل الدول والتشريعات أولت الجزائر إهتماما بالغا من أجل حماية وتنظيم الملكية العقارية وذلك بسن منظومة قانونية تنظم المعاملات الواردة على العقارات، وذلك لتسهيل تداول هذه العقارات ونقلها، ولنقل هذه الحقوق والمعاملات بين الأطراف إذ إشتراط المشرع أن يتم إفراغ التصرفات الواردة على العقارات في قالب الرسمية عن طريق أشخاص مفوضين من قبل السلط العمومية يتولون تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة ألا وهو "الموثق"، الذي يمارسه مهامه وفقا لأحكام وقواعد سطرها له القانون رقم: 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

هذا الأخير -الموثق- تدرج المهام الأساسية في تدوينه للعقود الرسمية بواسطة الكتابة على محرر رسمي إلتزامات طرفين، أي أن وظيفته تتمثل في إثبات ما تم بين شخصين من إتفاق، وتتجسد الرابطة التي يدونها من خلال وثيقة تسمى العقد، وهذا الأخير يعني ربط وشد طرفي شيئين ببعضهما، إذ أن الأصل في مهمة الموثق تعود بالدرجة الأولى إلى توثيق العقود بصفة رسمية، بإعتبارها أهم وأبرز المهام التي يقوم عليها مبدأ عمله، أي أن تدخل الموثق من أجل ضمان إستقرار المعاملات يكون من خلال تحرير العقود وتسجيلها وإعلانها ونشرها وشهرها وتسليمها وحفظها.

ومنه فإن **أهمية** هذه الدراسة تتجسد فيما يمكن أن تسفر عنه من نتائج إيجابية تفيد في التعرف على دور الموثق في تحرير العقود التوثيقية في ظل القانون رقم: 06-02 من خلال تحققه من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف وشهود العقد، وتحقيقه من البيانات الخاصة والعامّة الواردة في العقد أو المحرر، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى تسليط الضوء على دور الموثق في إتمام إجراءات التسجيل العقاري للعقود التوثيقية وشهر الحقوق العينية الأصلية الصادرة عنه وتسليمه للنسخ العادية والتنفيذية وحفظها بالأرشيف الخاصة بمكتبه من جهة أخرى.

أما فيما يخص **دوافع إختيار الموضوع** فكان مبنيا على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، إذ تتجسد **الدوافع ذاتية** في ميولي الشديد للقانون العقاري ورغبتي في البحث في فحواه بإعتباره من المواضيع التي لا تزال تحتاج إلى المزيد من البحث والتعديل، ومحاولة جمع شتات الموضوع حتى يسهل للقارئ الرجوع إليه ومساهمة مني في إثراء البحث العلمي ولو بإضافة لبنة بسيطة

لطح القانون العقاري عموما والقانون المنظم لمهنة الموثق خصوصا، هذا من جهة، ومن جهة أخرى كون الموضوع سيصبح إضافة جديدة ومساهمة بناءة في إثراء المكتبة القانونية.

أما **الدوافع الموضوعية** فتتمثل في كون الموضوع يناقش تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات العقارية من ناحية أساسه القانوني والمفاهيمي وطريقة تحقيقه في أطراف العقد وتحريره وشهره وإعلانه ونشره وتسليمه وحفظه للعقود التوثيقية، فضلا على التعرف على الإجراءات المنتهجة من طرف الموثق في التحقق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد والشهود من جهة، وتحققه من كتابة وتحرير فحوى العقود وتاريخ ومكان إنشائها والإضافات والشطب والإحالة في ظل أحكام القانون القانون 06-02، وتسليط الضوء على الدور الذي يلعبه الموثق في تنظيم عملية تحرير وتسجيل العقود وشهرها وتسليمها، والتعرف على أصناف الوثائق والعقود المودعة من طرف ودوره في إحترام الآجال القانونية لإيداعها والآثار المترتبة عن الإخلال بتاريخ إيداعها.

فبالإعتماد على ما تم التعرض إليه يمكن طرح **الإشكالية الرئيسية** التالية:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع منظومة قانونية تحدد دور ومجال تدخل الموثق في ضمان إستقرار المعاملات العقارية ؟  
ويندرج ضمن هذا الإشكال جملة من التساؤلات يمكن حصرها فيما يلي:
- ماهي الإجراءات القانونية المنتهجة من طرفه في التحقق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد والشهود؟
- كيف يتحقق من البيانات الخاصة والعامة الواردة في العقد أو المحرر قبل وبعد تحريره؟
- ماهي أصناف العقود المحررة والمودعة من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية؟ وكيف يتم تسجيلها في آجالها القانونية؟ وماهو الجزاء المترتب عن الإخلال بهذه الآجال؟
- أين يكمن مجال تدخل الموثق في عملية شهر وإعلان العقود الصادرة من طرفه؟ وفيما تتمثل الإجراءات القانونية المنتهجة في تسليمها وحفظها؟

أما بخصوص **المنهج المتبع** فقد إعتدنا في دراستي للموضوع على **المنهج الوصفي** من خلال في جمع مختلف القوانين التي تخدم الموضوع عن طريق المصادر والمراجع المختلفة، أما **المنهج التحليلي**، فقد إعتدت عليه في تحليلي للنصوص القانونية من أجل تبيين مضمون المذكرة بالمعلومات والأدلة والبراهين القانونية.

وبالنسبة لأهداف الدراسة فتمثلت في الوقوف على مدى مساهمة المشرع الجزائري في تطوير ومتابعة النظام القانوني لتدخلات الموثق لضمان إستقرار المعاملات العقارية، وإبراز تدخلاته في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية من خلال تحققه من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد من جهة، وتحقيق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد هذا من جهة، ومن جهة أخرى إعطاء نظرة شاملة لتدخلات الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية من خلال تحققه البيانات الخاصة والعامة الواردة في العقد أو المحرر، وتسييل الضوء على تدخله في التسجيل العقاري للعقود التوثيقية وشهر الحقوق العينية الأصلية الصادرة من طرفه وكيفية تسليمها والطرق والآليات المنتهجة في حفظها ضمن أرشيف مكتبه.

وفي ظل البحث عن مراجع لإعداد هذه المذكرة لم أتوصل إلى مراجع تتناول الموضوع مباشرة، فالدراسات السابقة كالأطروحات والرسائل الجامعية والمقالات عالجت في بعض جوانبها موضوع تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات، من بينها: (أطروحة أطروحة دكتوراه في الحقوق بعنوان التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري، لأكلي زازون، على مستوى جامعة جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، فرع القانون الخاص، السنة الجامعية: 2015/2014.

ومن صعوبات الدراسة التي واجهتني أثناء دراستي لهذا الموضوع تكمن في بالدرجة الأولى في طبيعة المحدودة للموضوع التي قمنا بدراسته تحتاج إلى التعمق في كل جزء منه وإعطائه قدره الكافي لبلوغ الهدف، لكن تفشي وباء الكورونا "Covid19" ضيق من إمكانية الحصول على المراجع الورقية من المكتبة مما إستوجب علينا الإستعانة بالكتب والمذكرات الإلكترونية، وبالدرجة الثانية إستحالة التنقل للجامعة للبحث أكثر عن فحوى الموضوع.

وبناء على الإشكالية الرئيسية والتي عالجت مضمون المذكرة، وما تم إدراجه من تساؤلات جزئية تم تقسيم مذكرتي هذه إلى فصلين أساسيين يعالجان صلب الموضوع بالإضافة إلى مقدمة عامة وخاتمة عامة على النحو التالي: جاء الفصل الأول تحت عنوان دور الموثق في تحرير العقود التوثيقية في ظل القانون رقم: 06-02، حيث ضم في فحواه دراسة تدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية من جهة، ومن جهة أخرى دراسة تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية.

أما الفصل الثاني فإندرج تحت عنوان دور الموثق في تسجيل وشهر وحفظ العقود التوثيقية العقارية، من خلال دراسة تدخل الموثق في التسجيل العقاري للعقود التوثيقية من جهة، ومن جهة أخرى تدخل الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية.

# الفصل الأول

دور الموثق في تحرير العقود التوثيقية

في ظل القانون

رقم: 02-06

المبحث الأول

تدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير

العقود التوثيقية

المبحث الثاني

تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود

التوثيقية

ألزم المشرع الجزائري في فحوى الأمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، جملة من الضوابط والشروط والتي جوب على الموثق أو الضابط العمومية إحترامها عند تحرير العقود وصياغتها، منها ما له علاقة أطراف العقد، ومنها ما له علاقة بالشهود على العقد، ومنها ما له علاقة بشكل العقد أو المحرر<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، نجده عرف الموثق على أنه: "ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود الإدارية التي يشترط فيها القانون الطبيعة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة"<sup>(2)</sup>، إذ يتولى هذا الأخير حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع، شريطة سهره على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما فيما يخص التسجيل والإعلان والنشر والشهر<sup>(3)</sup>.

يستشف من فحوى المواد الموضحة أعلاه أن تدخل الموثق من أجل ضمان إستقرار المعاملات يكون من خلال تحرير العقود وتسجيلها وإعلانها ونشرها وشهرها. ففيما يخص مهمة تحرير العقود وهي موضوع فصلنا هذا فلقد خصص لها المشرع في فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، فصلا كامل تحت عنوان أشكال العقود التوثيقية ومضمونها مفصلا فيها طريقة تحرير العقود، ومضمونها ومسؤولية الموثق تجاه تحرير هذه العقود والبيانات والمقاييس الواجب الأخذ بها واللغة الواجب التحرير بها<sup>(4)</sup>.

وتتدرج المهام الأساسية للموثق في تدوينه بواسطة الكتابة على محرر رسمي إلتزامات الطرفين، أي أن وظيفته تتمثل في إثبات ما تم بين شخصين من إتفاق، وتتجسد الرابطة التي يدونها من خلال وثيقة تسمى العقد، وهذا الأخير يعني ربط وشد طرفي شيئين ببعضهما<sup>(5)</sup>، أي

1- المادة 324 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، **يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، العدد 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

2- المادة 2 من القانون رقم: 06-02، المؤرخ في: 20 فبراير 2006، **يتضمن تنظيم مهنة الموثق**، ج.ر.ج.ج، ع14، المؤرخة في: 08 مارس 2006

3- المادة 10 من نفس القانون.

4- المواد من 26 إلى 32 من نفس القانون.

5- جامع مليكة، **(النظام القانون للموثق في القانون الجزائري)**، مجلة منار للبحوث والدراسات القانونية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تندوف، ع7، 2018، ص: 365.

أن الأصل في مهمة الموثق تعود بالدرجة الأولى إلى توثيق العقود بصفة رسمية، بإعتبارها أهم وأبرز المهام التي يقوم عليها مبدأ عمله ألا وهي تحرير العقود الرسمية.

نستنتج من خلال ما سبق أن تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات يمر بالمراحل الأنفة الذكر ألا وهي: (تحرير العقود وتسجيلها وإعلانها ونشرها وشهرها)، حيث يمكن تفصيلها من خلال التعرض إلى ثلاث مراحل أساسية، مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية من خلال الأوضاع القانونية الخاصة بالأطراف والشهود، وهي مضمون المبحث الأول من هذا الفصل، ومرحلة تحرير العقود التوثيقية من خلال البيانات الخاصة والعامة، وهي مضمون المبحث الثاني من هذا الفصل، أما مرحلة ما بعد تحرير العقود التوثيقية من خلال التسجيل والشهر وحفظ العقود وتسليمها فهي مضمون الفصل الثاني.

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا الفصل دراسة الدور الفعال والبارز الذي يلعبه الموثق في تحرير العقود التوثيقية في ظل الأمر رقم: 06-02، السابق الذكر، من خلال توضيح تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات بين طرفي العقد خلال مرحلة تحرير العقود التوثيقية التي تمر بها كتابة العقود والمحركات الرسمية وصياغتها في القانون موضحين الأوضاع والمقتضيات والشروط التي يجب على الموثق إحترامها والخاصة بالأطراف والشهود وبشكل المحرر، وذلك بالإعتماد على مبحثين أساسين نوجهما على النحو التالي:

- **المبحث الأول: تدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية.**
- **المبحث الثاني: تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية.**



## المبحث الأول

### تدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية

جاء في فحوى قانون رقم: 06-02، السابق الذكر، على أنه: لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى هذه المادة إلزامية تأكد الموثق في إطار مهامه ووظيفته من الخدمات التي طلبها المتعاقدان ما إذا كانت قانونية أو مخالفة للقوانين والأنظمة المعمول بها، فإذا تبين أن هذا الطلب مخالف للقوانين والأنظمة القانونية السارية المفعول يأتي دوره الذي يعد جوهريا في رفضه توثيق ذلك العقد أو التصرف<sup>(2)</sup>.

فمن هنا ومن هذا المنطلق وجب من خلال مضمون هذا المبحث دراسة تدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية التحقق أولا من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد من جهة، وهي مضمون المطلب الأول، ومن جهة أخرى التحقق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد، وهي مضمون المطلب الثاني، وذلك على النحو التالي:

- المطلب الأول: تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد؛
- المطلب الثاني: تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد.

---

<sup>1</sup>- المادة 15 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

<sup>2</sup>- **مثال ذلك:** كأن يتبين للموثق عدم توفر الأهلية أو الرضا لدى المتعاقدين أو إذا كان العقد المراد توثيقه منصب على أرض موقوفة.

**لمزيد من التصيل أنظر في ذلك:**

- مردود نعيمة، **السندات المحررة من قبل الموثق**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة العقيد محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2014/2015، ص: 79.

## المطلب الأول

### تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة دور الموثق في عملية التحقق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد، وذلك من خلال تحقق الموثق من هوية وأهلية الأطراف المتعاقدين من جهة، ومن جهة أخرى تحقق الموثق من توقيع الأطراف المتعاقدين، لتأتي بعدها تقديم النصح والإستشارات للأطراف المتعاقدين، وذلك كالتالي:

- الفرع الأول: تحقق الموثق من هوية وأهلية الأطراف المتعاقدين.
- الفرع الثاني: تحقق الموثق من توقيع الأطراف المتعاقدين.
- الفرع الثالث: تقديم النصح والإستشارات للأطراف المتعاقدين.

### الفرع الأول

#### تحقق الموثق من هوية وأهلية الأطراف المتعاقدين

يشكل طرفي العقد أو المتعاقدان طرفي العلاقة أثناء تحرير العقود، فق ألزم المشروع من خلال فحوى قانون رقم: 06-02، السابق الذكر، نجد ألزم الموثق بذكر الأسماء العائلية والشخصية للأطراف بالإضافة إلى حالتهم المدنية ومحل إقامتهم، أي من الضروري التعريف بهويتهم تعريفا دقيقا ورفع أي إلتباس أو تشابه في الأسماء<sup>(1)</sup>.

ويعتمد أو يستند الموثق في عملية التأكد أو تحقق من الإسم والحالة والمسكن والأهلية المدنية للأطراف المتعاقدين، على مستند رسمي له قوة الثبوتية كبطاقة تعريف وطنية، أو جواز سفر...<sup>(2)</sup>.

والمقصود بالأهلية هنا هو البلوغ والعقل والصفة وعدم وجود مانع قانوني لدى أحد المتعاقدين، وكمثال على ذلك أن يكون المتعاقد ممثلا بنفسه أو بغيره أو كأن يباشر وصي أو

<sup>1</sup>- مردود نعيمة، المذكرة السابقة، ص: 81

<sup>2</sup>- تعرف بطاقة التعريف الوطنية على أنها وثيقة هوية فردية تسلم لكل المواطنين الجزائريين بدون شرط السن، حيث تحدد مدة صلاحيتها بعشرة (10) سنوات للأشخاص البالغين سن تسع عشرة (19) سنة فأكثر، وتحدد بخمسة (5) سنوات للقصر الذين يقل سنهم عن تسع عشرة (19) سنة.

**راجع في ذلك:**

- المادتين 1 و5 من المرسوم رقم: 67-126، المؤرخ في: 21 يوليو 1967، **يتعلق بإحداث بطاقة التعريف الوطنية المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، ع66، المؤرخة في: 15 غشت 1967.
- المادتين 3 و5 من المرسوم رقم: 17-143، المؤرخ في: 18 أبريل 2017، **يحدد كفاءات إعداد بطاقة التعريف الوطنية وتسليمها وتجديدها**، ج.ر.ج.ج، ع25، المؤرخة في: 18 أبريل 2017.

قيم التعاقد على مال القاصر أو محجور عليه بدون إذن في ذلك من الجهة القضائية المختصة<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع في فحوى القانون المدني الجزائري والذي ينص على أنه: "إذا كان الشخص أصم أبكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم وتعذر عليه بسبب تلك العاهة التعبير عن إرادته جاز للمحكمة أن تعين له وصيا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضيها مصلحته"<sup>(2)</sup>.

وفحوى قانون رقم: 06-02، السابق الذكر، والذي نص على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة يجب أن يضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف، وجنسياتهم"<sup>(3)</sup>.

فمن خلال فحوى المادتين السابقتي الذكر يتبين لنا أنه إذا تم التعاقد بوكيل فعلى الموثق أن يتأكد من أن مضمون الورقة المطلوب توثيقها لا يتعدى حدود الوكالة، وهذا ما أيده عبد الرزاق السنهوري، في كتابه الوسيط في شرح القانون المدني الجديد<sup>(4)</sup>.

هذا فضلا على أنه ومن خلال البيانات التي إشتراطها كل من القانونين السابقين لتحديد هوية المتعاقدين نلاحظ أن ثمة بيانات ثابتة، وبيانات أخرى قابلة للتغيير:

- فيما يخص البيانات الثابتة: فتلعب دورا حاسما في التعريف بهوية المتعاقدين.

- فيما يخص البيانات المتغيرة: كالموطن فلا تآثر في رسمية المحرر.

ومنه فإننا نقع ولهذا في دائرة بطلان المحرر كمحرر رسمي في حالة غياب أسماء الأطراف، وعليه يعتبر ذكر أسماء الأطراف بيانا هاما لا ينبغي على الموثق إغفاله<sup>(5)</sup>.

أما في حالة عدم ثبوت أو تحقق شرط التعريف بهوية المتعاقدين أي عدم معرفته لهذه البيانات وذلك بحجة عدم إمتلاكهم لمستند رسمي يمكنه من خلاله التعرف على هويتهم (سواء أكان الطرفين أم طرف واحد)، فيكون دور الموثق هنا من أجل التعرف عليهما أو بهويتهم بالإستعانة على شخصين بالغين معروفين لديه يعرفان التوقيع ويتوفران على نفس الشروط المطلوبة في شهود العقد.

1- الميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص: 27.

2- المادة 80 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

3- المادة 29/1-2 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (د.ط)، مج2، ج6، منشوراتالحلي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص: 130.

5- الميدي أحمد، نفس المرجع، ص: 31.

وهذا النوع من الشهود يسمى بشهود التعريف، وهو ما جاء صريحا في فحوى القانون المدني الجزائري بنصه على أنه: "فضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي يجهل الإسم والحالة والسكن والأهلية المدنية الأطراف يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما"<sup>(1)</sup>.

## لفرع الثاني

### تحقق الموثق من توقيع الأطراف المتعاقدين

بعد إنتهاء الموثق من عملية التحقق في هوية وأهلية طرفي العقد، وبعد كتابة العقد أو المحرر وقراءته بتمعن على المتعاقدين بالإضافة إلى شرحه لموضوعه وبيان النتائج المترتبة عنه والشروط القائمة عليه<sup>(2)</sup>، يقوم الموثق بتقديم العقد أو المحرر للأطراف قصد التوقيع عليه، إذ يعتبر هذا الإجراء من الشكليات البالغة الأهمية وذلك لكونه التعبير المادي للأطراف عن قبولهم بمضمون العقد أو المحرر، شريطة أن يأتي التوقيع في آخر المحرر وذلك بدافع أن يكون شاملا لكل ما تضمنه من بيانات<sup>(3)</sup>.

فالمشرع إن لم يشر إلى مكان التوقيع إلا أنه أشار إلى المكان الذي ينبغي أن يرد فيه البيان بتوقيعات الأطراف وهو آخر العقد أو المحرر<sup>(4)</sup>.

كما إشتراط المشرع أيضا في فحوى القانون المدني حالة العجز عن التوقيع نتيجة جهل أحد المتعاقدين أو كبر سنهم، بنصه على أنه: "إذا كانا بين الأطراف والشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع بين الضابط العمومي (الموثق) في آخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر"<sup>(5)</sup>.

## الفرع الثالث

### تقديم النصح والإستشارات للأطراف المتعاقدين

بعد التأكد من صحة وجدية الوقائع السالفة الذكر فيما يخص التحقق من الأهلية والهوية الخاصة بطرفي العقد، وتحرير وتوقيع العقد، يأتي دور الموثق بتقديم نصائحه للأطراف حتى

<sup>1</sup> - المادة 324 مكرر 3/2 من الأمر رقم: 58-75، السابق الذكر.

- هذه الفقرة عدلت بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 **والمتمضمّن القانون المدني، المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، عدد 44، المؤرخة في 26 جوان 2005، حيث حررت على النحو التالي: "يتلقى الضابط العمومي، تحت طائلة البطلان العقود الرسمية بحضور شاهدة".

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 132

<sup>3</sup> - مردود نعيمة، المذكرة السابقة، ص: 87

<sup>4</sup> - المادة 324 مكرر 1/2 من نفس الأمر.

<sup>5</sup> - المادة 324 مكرر 2/2 من الأمر رقم: 58-75، السابق الذكر.

تكون إتفاقاتهم منسجمة مع القانون ويعلمهم بما عليهم من إلتزامات وما لهم من حقوق، وكذا الوسائل التي يمنحها القانون لضمان تنفيذ إرادتهم<sup>(1)</sup>.

وهذا ما أكده فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، بنصه على أنه: "يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائح إلى الأطراف قصد إنسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها، كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم، ويبين لهم الآثار والإلتزامات التي يخضعون لها والإحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم"<sup>(2)</sup>.

ونص نفس القانون أيضا على أنه: "يمكن للموثق أن يقد في حدود إختصاصه وصلاحياته إستشارات، كلما طلب منه ذلك، وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذلك الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون أن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير عقد"<sup>(3)</sup>.

أما في حالة ما إذا كان الذي أبرم العقد هو الوكيل فيجب أن تكون وكالات الأطراف المصادق عليها ملحقة بأصل المحرر الرسمي<sup>(4)</sup>.

---

1- الميدي أحمد، المرجع السابق، ص: 32.

2- المادة 12 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

3- المادة 13 من نفس القانون.

4- مردود نعيمة، المذكرة السابقة، ص: 89

## المطلب الثاني

### تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد

بما أن الموثق ملزم بالتحقق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد، فهو أيضا ملزم بالتحقق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد، وذلك من خلال تحقق الموثق من أنواع الشهود من جهة، وتحقيق الموثق من الشروط الواجب توافرها للشهود من جهة أخرى، بالإضافة إلى تحقق الموثق من البيانات المتعلقة بالشهود وحضورهما، وهو ما سوف نوجزه بالإعتماد على جملة من الفروع على النحو التالي:

- الفرع الأول: تحقق الموثق من أنواع الشهود.
- الفرع الثاني: تحقق الموثق من الشروط الواجب توافرها للشهود.
- الفرع الثالث: تحقق الموثق من البيانات المتعلقة بالشهود وحضورهما.

## الفرع الأول

### تحقق الموثق من أنواع الشهود

إشترط المشرع الجزائري في الوضعية القانونية القانونية الخاصة بالشهود على العقد نظرا لأهمية بعض التصرفات، وحماية بعض الأشخاص في فحوى القانون المدني الجزائري على أن لا يتم التوثيق في بعض الحالات من قبل الموثق فقط بل إشترط في ذلك توفر شاهدين (2) إثنين، أي أن المشرع الجزائري أخذ بنظام موثق واحد (1) وشاهدين (2) إثنين، وذلك بنصه على أنه: "يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الإحتفائية<sup>(1)</sup> بحضور شاهدين"<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - هناك نوع معين من العقود تسمى بالعقود الإحتفائية والتي في أساسها التوثيقية على عمومها عقودا إحتفائية إذ لم يتم المشرع الجزائري بتحديد هذه العقود لا بتسميتها ولا حتى بوضع معيار تشريعي معين يسمح بتكييفها، لكن العمل القضائي والتوثيقي خاصة لم يختلف حول إعتبار كل من عقود الهبة، الوقف، الوصية، الزواج، عقودا إحتفائية تكون بحضور شاهدين.

لمزيد من التفصي، راجع في ذلك:

- عربي باي يزيد، (العقود التوثيقية سندات تنفيذية "على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09 المؤرخ في: 25/04/2008")، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع10، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، جانفي 2014، ص:

فمن خلال فحوى المادة السالفة الذكر، ندرك أن الشهود في نظر القانون المدني الجزائري نوعان هما:

- **شهود التعريف:** تكون شهادته من أجل إثبات هوية الأطراف، وهذا ما جاء صريحا في فحوى القانون المدني الجزائري، على أنه: "فضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف يشهد على ذلك شاهدان تحت مسؤوليتهما"<sup>(1)</sup>.
  - **شهود العقد:** وجودهم هذه الفئة أو النوع من الشهود قد يكون ضروريا أحيانا، وتكون شهادتهم من أجل زيادة الضمانات، إذ يتوقف على غيابهم بطلان بعض العقود، كالعقود الإحتقائية، وهذا ما جاء صريحا في فحوى القانون المدني الجزائري، على أنه: "يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الإحتقائية بحضور شاهدين"<sup>(2)</sup>.
- كما ذهب في ذات السياق جانب من الفقه في التمييز بين نوعي الشهود السالفي الذكر، فلم يرتب على غياب شهود التعريف أي آثار ناجمة عن ذكر بياناتهم أو هويته، في حين رتب على شهود العقد نتائج تتمثل في البطلان في حالة غيابهما<sup>(3)</sup>.
- والملاحظ كما سبق أن أشرنا إليه أن المشرع لم يبين نوع العقود الإحتقائية، إلا أننا نستطيع القول أنها تلك العقود التي يكون الإشهاد فيها من أهم عناصره توفير الحماية لمن وجبت لهم الحقوق والإمتيازات بموجب هذه العقود الإحتقائية كالوصية، والوقف، والهبة، والفريضة، وعقود الزواج والتي تدرج ضمن نظام الأحوال الشخصية<sup>(4)</sup>.

1- المادة 324 مكرر 3/2 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

2- المادة 324 مكرر 3 من نفس الأمر.

3- المادة 324 مكرر 2/3 من نفس الأمر.

4- زازن أكلي، **التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، فرع القانون الخاصة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص: 251.

## الفرع الثاني

### تحقق الموثق من الشروط الواجب توافرها في الشهود

أما فيما يخص الشروط الواجب توافرها في الشهود فعلى الموثق التحقق من أن يكون الشاهد بالغاً ومتمتعاً بحقوقه المدنية وأن يعرف التوقيع، وأن لا يمت الشهود بصلة قرابة إلى الدرجة الرابعة (4) أو مصاهرة بالموثق أو بأحد الأطراف في العقد أو المحرر، كما إشتراط أن لا يكون من مستخدمي الموثق، وهذا ما أكدته فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، بنصه على أنه: "لا يجوز للموثق أن يتلقى العقد الذي:

- يكون فيه طرفاً معنياً أو ممثلاً أو مرخصاً له بأي صفة كانت.
- يتضمن التدابير لفائدته.
- يعني أو يكون فيه وكيلاً أو متصرفاً أو أي صفة أخرى كانت:
  - أحد أقربائه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.
  - أحد أقربائه أو أصهاره تجمعه به قرابة الحواشي ويدخل في ذلك العم وإبن الأخ وإبن الأخت" (1).

كما نص القانون على أنه: "لا يجوز لأقارب وأصهار الموثق المذكورين في المادة السابقة وكذلك والأشخاص الذين هم تحت سلطته أن يكونوا شهوداً في العقود التي يحررها" (2)، إذ أورد المشرع هنا في نفس القانون إستثناءً على الموثق بنصه: "غير أنه يجوز لأقارب وأصهار الأطراف المتعاقدة أن يكونوا شهوداً إثبات" (3)، وفي هذه الحالة نعني شهود تعريف السابق الذكر.

من خلال نصوص المواد السابقة نستنتج أن أنه لا يجوز للحالات السابقة لهم أن يكونوا شهود العقد، إذ أن شهود العقد يجب أن يكونوا من أقارب وأصهار الأطراف، فلو كانوا كذلك فإن العقد يكون باطلاً، وكذلك الأمر الأقارب وأصهار الموثق أو من هم تحت سلطته (4).

1- المادة 19 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

2- المادة 1/20 من نفس القانون.

3- المادة 2/20 من نفس القانون.

4- زازن ألكي، الأطروحة السابقة، ص: 252.



## الفرع الثالث

### تحقق الموثق من البيانات المتعلقة الشهود وحضورهما

بعد تحقق الموثق من نوع الشهود في العقد أو المحرر، وبعد إنتهائه من تحقق الشروط الواجب توافرها فيهم قانون ليكونا شاهدان على العقد أو المحرر، تأتي مرحلة تحقيق الموثق في البيانات المتعلقة بهما، والتي يجب ذكرها في المحرر، إذ جاء فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن لعقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادت الشهود عند الإقتضاء"<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى هذه المادة أنه على الموثق قبل إعطاء الشهود الصفة القانونية التحقق من أسمائهم وصفتهم، ومحل إقامتهم، ومهنتهم.

حيث أن سبب وجود وحضور شهود العقد لا عند كتابة المحرر بل عند قراءته من قبل الموثق والتوقيع عليه من قبل الأطراف، أو التصريح بعدم معرفتهم أو قدرتهم على التوقيع، إذ يثبت جانب من الفقه في هذا الصدد أن حضور الشاهدين وقت تحرير العقد ليس ضرورياً ويكفي حضورهما وقت تلاوته وتوقيعه، لأن الغرض هو أن يشهدوا بموافقة المتعاقدين على ما دون فيه من بيانات وحقوق والتزامات وشروط، لكن يجب أن يلاحظ أن عدم توقيعهما للعقد يبطله كعدم توقيع الموثق والمتعاقدين لأن العقد لا يتم إلا بكل ذلك أي بتوقيع الأطراف والموثق والشهود<sup>(2)</sup>.

كما نص في هذا الصدد القانون المدني الجزائري على أنه: "توقع العقود من قبل الأطراف والشهود عند الإقتضاء، ويوقع الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد"<sup>(3)</sup>، أي أن حضور الشهود ليس ضرورياً في كل العقود الرسمية التي يحررها الضابط العمومي، إلا في العقود الإحتفائية كالوصية، والهبة، والفريضة، فحضورهم واجب تحت طائلة البطلان<sup>(4)</sup>.

1- المادة 3/29 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

2- زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 253.

3- المادة 324 مكرر 1/2 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

4- وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 3/2 من نفس الأمر.

## المبحث الثاني

### تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية

بعد إستفاء الموثق لدوره في مرحلة تحرير العقود التوثيقية بعد التحقق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد، والتحقق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد، من خلال التثبت من أهلية ذوي الشأن ورضاهم، يأتي دوره أو تدخل في مرحلة تحرير العقود التوثيقية، سواء أكان التحرير يخص الورقة الرسمية أو العقد الرسمي مراعيًا البيانات التي يجب أن تتضمنها الورقة الرسمية أو العقد الرسمي لتكتسب صفة الرسمية وهي نوعان من البيانات خاصة وعمامة<sup>(1)</sup>.

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المبحث دراسة تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية، من خلال تحقق الموثق من البيانات الخاصة الوارد في العقد أو المحرر من جهة، وهي مضمون المطلب الأول، ومن جهة أخرى التحقق من البيانات العامة الوارد في العقد أو المحرر، وهي مضمون المطلب الثاني، وذلك بالإعتماد على مطلبين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- المطلب الأول: تحقق الموثق من البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر؛
- المطلب الثاني: تحقق الموثق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر.

---

<sup>1</sup>- لمزيد من التفصيل، راجع في ذلك:

- جامع مليكة، المقال السابق، ص: 365-367.

- زازن ألكي، الأطروحة السابقة، ص: 254.

## المطلب الأول

### تحقق الموثق من البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر

فيما يخص البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 02-06، السابق الذكر، نجده نصا صراحا على أنه: "تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد واضح، تسهل قراءته وبدون إختصار أو بياض أو نقص، وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، ويصادق على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق والأطراف وعند الإقتضاء الشهود والمترجم"<sup>(1)</sup>. كما جاء في فحوى نفس القانون على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة يجب أن يضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: تحديد موضوع، الذي أبرم فيه"<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى المواد السالفة الذكر، ومن خلال المصطلحات التي تم الإشارة إليها أن الموثق يلعب دورا هاما في الإستناد إلى هذه المصطلحات في التحقق من البيانات متعلقة بموضوع الورقة الرسمية أو العقد الرسمي كالبيع، والهبة، والرهن، والزواج، والوصية، والوكالة مثلا، وتكون عنوانا للتصرف أو العقد<sup>(3)</sup>.

فإذا كان بيعا مثلا ذكر فيه أي في العقد أو الورقة الرسمية ثمن البيع، والتزامات المتعاقدين في تنفيذ بنود العقد، والشروط الجزائية في حالة عدم التنفيذ، وموضوع العقد أو التصرف وكذلك المبالغ، فإذا تخلف ذكر موضوع العقد كان العقد باطلا كمحرر رسمي وعرفي حتى لو تضمن توقيع الأطراف<sup>(4)</sup>.

وهناك إستثناء وارد تمثل في كون أنه إذا كان العقد واردا على عقار أو حقوق عينية عقارية فعلى الموثق أن يتحقق من ذكره إضافة إلى البيانات الإلزامية السابقة الذكر، البيانات الوارد في فحوى القانون المدني الجزائري، والذي نص في ذات المجال على أنه: "يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المتعلقة بملكية عقارية طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات

1- المادة 26 من القانون رقم: 02-06، السابق الذكر

2- المادة 6-5/29 من القانون رقم: 02-06، السابق الذكر

3- لمزيد من التفصيل، راجع في ذلك:

- زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 254.

4- نقلا عن: نفس الأطروحة، ص: 254-255.

وأسماء المالكين السابقين وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية<sup>(1)</sup>. إلى غير ذلك من المعلومات الخاصة بكل عقد وتصرف.

## المطلب الثاني

### تحقق الموثق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر

بعد تحقق الموثق من البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر والمتمثلة في تحديد الموضوع وتحديد نوع الكتابة رقميا وحرفيا، يأتي دوره في التحقق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر، أي تلك البيانات التي يجب أن تشتمل عليها كافة الأوراق الرسمية أو العقود الرسمية وما يجب على الموثق أن يحتترز منه عند كتابته للأوراق أو العقود الرسمية، ما لم ينص التشريع المعمول به على خلاف ذلك، إذ تأخذ هذه البيانات طابع الإلزامية ويترتب على تخلفها بطلان التصرف أو العقد<sup>(2)</sup>.

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المطلب دراسة تحقق الموثق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر من خلال تحققه من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية من جهة، وتحقيقه من تحرير تاريخ ومكان إنشاء العقد أو المحرر من جهة أخرى، بالإضافة إلى دراسة الإلتزامات الواردة على الموثق عند الإنتهاء من تحرير العقد أو المحرر، وأخيرا تحقق الموثق من القواعد الخاصة بالإضافات والشطب والإحالة إلى العقد أو المحرر، على النحو التالي:

- الفرع الأول: تحقق الموثق من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية.
- الفرع الثاني: الإلتزامات الواردة على الموثق عند الإنتهاء من تحرير العقد أو المحرر.
- الفرع الثالث: تحقق الموثق من القواعد الخاصة بالإضافات والشطب والإحالة إلى العقد أو المحرر.

<sup>1</sup>- المادة 324 مكرر 4 من الأمر رقم: 58-75، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- لمزيد من التفصيل، راجع في ذلك:

- زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 255.

## الفرع الأول

### التحقق من البيانات ولغة العقود والمحركات

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة الدور الذي يلعبه الموثق في التحقق من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية من جهة، والتحقق من تحرير تاريخ إنشاء العقد أو المحرر من جهة أخرى، بالإضافة إلى دوره في التحقق من مكان إنشاء العقد أو المحرر، وذلك بالإعتماد على جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي:

#### أولاً: تحقق الموثق من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية

فيما يخص تحقق الموثق من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، نجده نصاً صراحة على أنه: "تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد واضح، تسهل قراءته وبدون إختصار أو بياض أو نقص"<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى المادة المذكور أعلاه إلزام المشرع الجزائري للموثق على تحرير جميع العقود الصادرة من خلاله باللغة الأم والمتمثلة في اللغة العربية شريطة أن تكون غير مختصرة أو نقصان.

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم 91-05، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، نجده نص هو أيضاً على أنه: "تحرر العقود باللغة العربية وحدها ويمنع تسجيلها وإشهارها إذا كانت بغير اللغة العربية"<sup>(2)</sup>.

أي على الموثق أن يتحقق أثناء تحرير لفحوى العقود الصادرة من طرف على خلوها من حرف أو لغة خلافاً للغة العربية فقط، وأي خلاف في هذا يضع العقد أو المحرر تحت طائلة البطلان.

<sup>1</sup> - المادة 1/26 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 6 من القانون رقم: 91-05، المؤرخ في: 16 يناير 1991، يتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، ج.ر.ج.ج، ع3، المؤرخة في: 16 يناير 1991، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 96-30، المؤرخ في: 21 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، ع81، المؤرخة في: المؤرخ في: 22 ديسمبر 1996

## ثانيا: تحقق الموثق من تحرير تاريخ إنشاء العقد أو المحرر

فيما يخص تحقق الموثق من تحرير تاريخ إنشاء العقد أو المحرر، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، نجده نصا صراحة على أنه: "تكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف، وتكتب **التواريخ** الأخرى بالأرقام"<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى المادة المذكور أعلاه إلزام المشرع الجزائري للموثق على تحرير المبالغ الواردة في العقد والسنة والشهر واليوم الذي حرر فيها العقد بالحروف، مع إلزامية إعادة صياغة التواريخ والمبالغ بالأرقام.

وفي حالة خلاف الموثق لأحد هذه الشروط يكون الجزاء المترتب على ذلك هو البطلان كمحرر رسمي مع إحتفاظه بحجية المحرر أو العقد العرفي إذا تضمن توقيعات جميع الأطراف<sup>(2)</sup>.

وفي ذات المضمون خالف إتجاه من الفقه صراحة المشرع في وضع هذه الشروط، وذلك بحجية أن هذا الإتجاه رأى أن عدم ذكر التاريخ إطلاقا أو عدم ذكر بعضه لا يبطل العقد، إلا إذا كان جوهريا بالنسبة لإنعقاده أو لتقادمه أو لإختصاص الموثق أو أي أمر آخر متعلق بكيان العقد ولم تكن معرفة التاريخ بصفة قاطعة من أي سبيل آخر في العقد<sup>(3)</sup>.

وذهب إتجاه آخر فيما يخص البيان المتعلق بتاريخ المحرر فإنه يعتبر بيانا يفيد في فض كثير من المنازعات لذا يجب ذكره بكل دقة بالأرقام والحروف وبالسنة والشهر واليوم والساعة، وهذا ما جرى به العمل في التوثيق الإسلامي<sup>(4)</sup>.

فمن خلال ما سبق يمكن القول أن تأكد وتحقق الموثق من أجل ضمان إستقرار المعاملات بين المتعاقدين من ذكر التاريخ كاملا في المحرر أو العقد يلعب دورا مهما وجوهريا حيث أنه عندما يقوم الموكل بعزل وكيله مثلا، هنا يجب الرجوع إلى تاريخ التصرفات التي أبرمها فإن تمت قبل قرار العزل كانت صحيحة أما إذا تمت بعد قرار العزل وعلم الوكيل والأطراف به كانت هذه التصرفات باطلة هذا من جهة<sup>(5)</sup>.

1- المادة 1/26 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

2- جامع مليكة، المقال السابق، ص: 372.

3- أحمد نشأت، رسالة الإثبات، ط1، مطبعة العلم للجميع، بيروت، لبنان، 2005، ص: 211.

### نقلا عن:

- زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 256.

4- أحمد الربيعي، الأحكام الخاصة بالمتقين والمحررات الصادرة عنهم، ط1، (د.د.ن)، (د.ب.ن)، 2008، ص: 115.

### نقلا عن:

- نفس الأطروحة، ص: 256-257.

5- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 154

ومن جهة أخرى يساعد في معرفة المحررات التي تمت من قبل الموثق رغم علمه بقرار العزل أو التوقيف حيث ستكون باطلة كمحررات رسمية لأنه في هذه الحالة يكون قد فقد أهلية التوثيق فيصير العقد عرفيا إذا تم توقيعه من قبل الأطراف وتضمن التاريخ، وتحديد موضوعه أي موضوع كالعقد زواج وهبة وبيع والوصية<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: تحقق الموثق من مكان إنشاء العقد أو المحرر

فيما يخص تحقق الموثق من مكان إنشاء العقد أو المحرر، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 02-06، السابق الذكر، نجده نصا صراحة على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: إسم ولقب الموثق ومقر مكتبه"<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى المادة المذكورة أعلاه أن إلزامية توضيح وإدراج هذا البيان يمكننا من مراقبة مدى إحترام الموثق للإختصاص المكاني، لهذا يجب ذكره بكل وضوح. وفي نفس الصدد خالف إتجاه من الفقه صراحة المشرع في وضع هذا الشرط، وذلك بحجية أن هذا الإتجاه رأى أن عدم ذكر هذا البيان يترتب عليه بطلان المحرر كمحرر رسمي، وإذا تضمن توقيع الأطراف كان العقد عرفيا، كما ذهب إتجاه آخر من الفقه فيما يخص البيان المتعلق بمكان إنشاء المحرر لا يعتبر بيانا جوهريا ولا يترتب على غيابه البطلانه كمحرر رسمي<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- نفس المرجع، ص: 155.

<sup>2</sup>- المادة 2/29 من القانون رقم: 02-06، السابق الذكر

<sup>3</sup>- لمزيد من التفصيل، راجع: أحمد الربيعي، المرجع السابق، ص: 118-120.

## الفرع الثاني

### الإلتزامات الواردة على الموثق عند الإنتهاء من تحرير العقد أو المحرر

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة الإلتزامات الواردة على الموثق عند الإنتهاء من تحرير العقد أو المحرر، والمتمثلة أساسا في إلزامية تلاوة الموثق على الأطراف المحرر النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به من جهة، وإلزامية توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء من جهة أخرى، بالإضافة إلى إلزامية وضع خاتم الدولة الخاص به، وأخيرا ما إذا حصل للموثق مانع عن توقيع الورقة الرسمية أو العقد الرسمي، وذلك بالإعتماد على جملة من النقاط نوجزها كالتالي:

**أولا: إلزامية تلاوة الموثق على الأطراف المحرر النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به**

فيما يخص إلزامية تلاوة الموثق على الأطراف المحرر النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، نجده نصا صراحة على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: التتويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به"<sup>(1)</sup>.

مع أن المشرع الجزائري في فحوى المادة أعلاه لم ينص صراحة على وجوب قراءة المحرر أو العقد إلا أنه يفهم ضمنا من فحوى المادة المذكور أعلاه أن الموثق ملزم قبل توقيع طرفي العقد على المحرر أو العقد التي توثق أن يتلو عليهم الصيغة الكاملة للورقة ومرفقاتها وأن يبين لهم الأثر القانوني المترتب عليها دون أن يؤثر في إراداتهم.

**ثانيا: إلزامية توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء**

فيما يخص إلزامية توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 06-02، نجده نصا صراحة على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء"<sup>(2)</sup>.

وأيده في ذلك فحوى القانون المدني بنصه على أنه: "توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الأطراف، ويؤشر الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد"<sup>(3)</sup>.

1- المادة 9/29 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

2- المادة 10/29 والأخيرة من نفس القانون.

3- المادة 324 مكرر 1/2 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.



يستشف من فحوى المادتين السابقتي الذكر بعد إنتهاء الموثق من التلاوة لفحوى العقد أو المحرر السابقة الذكر، ألزم الأطراف والشهود وكذلك المترجم ومن إستعان بهم من ذوي الشأن بالتوقيع، بحجة ما إذا كان أحدهما ضريرا أو أبكم أو أصم والموثق في نهاية آخر صفحة من المحرر، ويكون الموثق هو آخر من يوقع على المحرر.

كما وضع المشرع إستثناءا ورد ذكره فيما سبق والمتعلق بماذا كان بين الأطراف أو الشهود من لا يعرفون أو لا يستطيع التوقيع يبين الضابط العمومي في آخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهره<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: إلزامية وضع خاتم الدولة الخاص بالموثق

فيما يخص إلزامية وضع خاتم الدولة الخاص بالموثق، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 02-06، السابق الذكر، في الفصل السابع منه المعنون بالسجلات والأختام، نجده نصا صراحة على أنه: "يسلم وزير العدل حافظ الأختام لكل موثق خاتمة الدولة خاصا به طبقا للتشريع المعمول، يجب على الموثق تحت طائلة البطلان دمج نسخ العقود والنسخ التنفيذية والمستخرجات التي يقوم بتحريرها أو تسليمها بخاتم الدولة الخاص به"<sup>(2)</sup>.

والملاحظ من خلال فحوى هذه المادة أن بعد عملية تعيين الموثق، واستكمالها للإجراءات التي وضعها التنظيم لتمكينه من مزاوله مهنته<sup>(3)</sup>، يسلم له وزير العدل حافظ الأختام ختم الدولة الخاص به تحت جزاءات رادعة يوثق ويضفي به الصفة الرسمية على العقود والمحررات والصيغ التنفيذية للعقود التي تحتاج إلى ذلك.

كما يتعين على الموثق أن يودع توقيعه وعلامته لدى كل من أمانة ضبط المحكمة والمجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه والغرفة الجهوية للموثقين<sup>(4)</sup>.

### رابعا: حصول مانع للموثق عن توقيع الورقة الرسمية أو العقد الرسمي

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 02-06، السابق الذكر، نجده نصا صراحة في الفصل المتعلق بالموثق والإدارة المؤقتة للمكتب على أنه: "في حالة حصول مانع للموثق أو وفاته قبل توقيع العقد الذي تلقاه وكان موقعا من قبل الأطراف المتعاقدة والشهود يمكن رئيس محكمة محل

1- المادة 324 مكرر 2/2 من نفس الأمر.

2- المادة 1/38-2 من القانون رقم: 02-06، السابق الذكر

3- لمزيد من التفصيل أنظر في ذلك:

- المواد من 5 إلى 8 من نفس القانون.

4- المادة 3/38 من نفس القانون.

تواجد المكتب أن يأمر بناء على طلب من الأطراف أو أحدهم بتعيين موثق آخر للتوقيع على هذا العقد، ويعتبر العقد في هذه الحالة كأنه قد وقع من قبل الموثق الذي تلقاه<sup>(1)</sup>.

نستنتج من خلال فحوى المادة المذكورة أعلاه أنه إذا حصل مانع للموثق أو وفاته قبل توقيع العقد أو الورقة الرسمية الذي إستلمها وكان موقعا من قبل الأطراف المتعاقدة والشهود يمكن لرئيس محكمة محل إقامة المكتب أن يأمر بناء على طلب الأطراف المعنية أو أحدهم بأن يوقع على هذا العقد من قبل موثق آخر، ويعتبر العقد في هذه الحالة كأنه وقع من قبل الموثق الذي تلقاه<sup>(2)</sup>.

كما نص نفس المرسوم على أنه: "عند غياب الموثق أو حصول مانع مؤقت له يجب بناء على ترخيص من وزير العدل حافظ الأختام تعيين موثق لاستخلافه يختاره هو، أو تقترحه الغرفة الجهوية من نفس اختصاص المجلس القضائي، ويجب أن تحرر العقود بإسم الموثق النائب ويشار إلى إسم الموثق المستخلف ورخصة وزير العدل، حافظ الأختام، على أصل كل عقد يتم تحريره من قبل الموثق النائب وذلك تحت طائلة البطلان".

يستشف من خلال فحوى المادة أعلاه أنه عند وقوع مانع مؤقت للموثق أو تغيبه جاز له إنابة زميل عنه بناء على ترخيص من وزير العدل حافظ الأختام لإستخلافه أو تقترحه الغرفة الجهوية من نفس دائرة إختصاص المجلس القضائي لمقر المكتب.

<sup>1</sup> - المادة 36 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

<sup>2</sup> - زازن ألكي، الأطروحة السابقة، ص: 261.

## الفرع الثالث

### تحقق الموثق من القواعد الخاصة بالإضافات

#### والشطب والإحالة إلى العقد أو المحرر

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة جملة من الحالات التي قد تفاجأ الموثق بعد تحريره للعقد، إذ تتمثل في دور الموثق في حالة الإضافات الواردة في العقد أو المحرر، ودور الموثق في حالة شطب كلمات من العقد أو المحرر، وأخيراً دور الموثق في حالة الإحالات والملحقات بالعقد أو المحرر، وهو ما سوف نوجزه كالتالي:

#### أولاً: دور الموثق في حالة الإضافات الواردة في العقد أو المحرر

نص المشرع ضمن فحوى القانون رقم: 06-02، على أنه: " يجب ألا تتضمن العقود أي تحوير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات، وتعتبر الكلمات المحورة أو المكتوبة بين الأسطر أو المضافة باطلة وتكون الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها مكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو التباس ويصادق عليها في آخر العقد"<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى المادة أن المشرع رتب البطلان على الكلمات المضافة، فإذا وردت الإضافة على المحرر أو العقد كتاريخه مثلاً فإن ذلك سيؤدي إلى بطلان العقد أو المحرر بكامله، أي أن المشرع وبصراحة ألغى الإضافات في متن العقد وذلك لإبعاد كل عمليات التحايل والتزوير التي ستكثر لو فتحنا الباب لهذه الإضافات في المتن، لهذا فإن كل كتابة أضيفت إلى متن المحرر بعد كتابته وتوقيع الأطراف والموثق عليه عد باطلة، أما الإضافة التي تكون قبل إتمام المحرر فتكون جائزة شريطة أن يشار إليها في آخر المحرر وأن تتم المصادقة عليها من قبل الأطراف والموثق كما سبق وأن أشرنا<sup>(2)</sup>.

ويذهب إتجاه من الفقه إلى أن عند القيام بتحرير العقد إلزام الكتابة بخط واضح غير مشتمل على إضافة أو تحشير أو كشط، وذلك بهدف إبعاد كل شبهة في المحرر وإذا اقتضى الأمر إضافة أو حذفاً فيجب ذكر ذلك في آخر المحرر موقعا عليه من ذوي الشأن والموثق<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 27 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

<sup>2</sup> - زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 263.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 131

## ثانيا: دور الموثق في حالة شطب كلمات من العقد أو المحرر

يعد الموثق بشرا كباقي البشر قد يرد منه أخطاء أو هفوات أو نسيان، فقد يخطئ أحيانا ويكتب كلمة أو كلمات في المحرر لم يكن ثمة داع لكتابتها، إما لأنها لا تمت إلى الموضوع بصلة، أو أن ذكرها من شأنه أن يحور موضوع العقد أو المحرر<sup>(1)</sup>.

لهذا سمح القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، بشطب هذه الكلمات، حيث نص على أنه: "ويصادق على الإحالات في الهامش أو في أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق والأطراف وعند الإقتضاء الشهود والمترجم"<sup>(2)</sup>.

فإنطلاقا من مقتضيات هذه المادة يمنع على الموثق اللجوء إلى أي مركب كيماوي لمحو الكلمات المراد حذفها بل عليه أن يكتفي بشطبها عن طريق وضع خطوط عليها وأن يضع بيانا بعدها في الهامش أو في آخر المحرر، وتتم المصادقة عليه من قبل الموثق وباقي الموقعين الآخرين<sup>(3)</sup>.

كما نص المشرع الجزائري من خلال فحوى نفس القانون على أنه: "تكون الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها مكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو التباس ويصادق عليها في آخر العقد"<sup>(4)</sup>.

فإذ كان هنا الشطب المخالف للإجراءات المنصوص عليها في المادة أعلاه فلم ينص المشرع على الجزاء المترتب على ذلك، إلا أنه ذهب بعض الفقهاء إلى أن الشطب المخالف للإجراءات المنصوص عليها قانونا يعتبر باطلا في حين تبقى الكلمات المشطوبة صحيحة<sup>(5)</sup>.

وذهب البعض الآخر إلى أن يترك الأمر لسلطة القاضي التقديرية من خلال التبصر وإحترام الحقوق المكتسبة التي قد منعت المشرع من النص على بطلان هذه الكلمات المشطوبة فإن الحذر والترثيث معناه كذلك من النص صراحة على صحتها، وذلك مخافة تقييد سلطة القاضي في الحالات التي تكون ثمة مجموعة من القرائن التي تستلزم إبعاد هذه الكلمات المشطوبة<sup>(6)</sup>.

1- لمزيد من التفصيل، راجع: أحمد الربيعي، المرجع السابق، ص: 124.

2- المادتين 3/26 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

3- لمزيد من التفصيل، زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 262-263.

4- المادتين 3/27 من نفس القانون.

5- أحمد الربيعي، نفس المرجع، ص: 129.

6- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 133

ونخلص من كل هذا إلى أن الموثق الذي يريد حذف أو شطب كلمة من الكلمات عليه أن يتركها ظاهرة، للوقوف على عددها، وينبغي أيضا وضع بيان بعدد الكلمات المشطوبة في آخر المحرر مع التصديق عليه من قبل الموثق وباقي الموقعين الآخرين، وما يترتب على عدم احترام هذه المقتضيات ينبغي أن يبقى لسلطة القاضي التقديرية كما ذهب إلى ذلك بعض الفقهاء<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: دور الموثق في حالة الإحالات والملحقات بالعقد أو المحرر

بالرجوع إلى فحوى الأمر رقم: 06-02، السابق الذكر، نجده نص على أن: "يصادق على الإحالات<sup>(2)</sup> في الهامش أو في أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق والأطراف وعند الإقتضاء الشهود والمترجم"<sup>(3)</sup>.

يستشف من فحوى المادة أعلاه أن المشرع وقد أجاز الإحالة لأن الموثق قد ينسى كلمة من الكلمات أو يعبر بطريقة غير واضحة ولا يدرك ذلك إلا بعد الإنتهاء من كتابة المحرر وأثناء قراءته على الأطراف، لهذا السبب منحه المشرع وسيلة قانونية لتدارك ما شاب المحرر من نقص وما إعتراه من غموض عن طريق اللجوء إلى الإحالات.

ومن خلال ما سبق ندرك أن المشرع من خلال القانون رقم: 06-02، السابق الذكر، بين الإجراءات التي ينبغي على الموثق إتباعها في الإحالات والملحقات وميز بين الإحالة التي تكتب في الهامش لقصرها حيث يتم التوقيع أو التأشير عليها من قبل الموثق وباقي الموقعين، وبين تلك التي يطلب المشرع كتابتها في آخر المحرر نظرا لطولها، وهذا زيادة في الضمانات، فلم يكتفي المشرع بالتأشير عليها بل إستلزم بالإضافة إلى ذلك أن تتم المصادقة عليها صراحة من قبل الأطراف ورتب البطلان على غياب هذا الإجراء<sup>(4)</sup>.

ولقد ذهب إتحاه من الفقه إلى تحديد معنى "الهامش" والمقصود هو البياض الموجود في يمين الصفحات لأن المحررات تكتب بالعربية وذلك بخلاف المفهوم العام لكلمة الهامش الذي يقصد به البياض الموجود في أعلى وأسفل وجوانب الصفحات<sup>(5)</sup>.

1- زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 265.

2- يقصد بالإحالة العلامة التي يضعها الموثق في المكان الذي حصل فيه نقص أو تعبير غامض للرجوع إلى العلامة المشابهة لها الموجودة إما في الهامش أو في أسفل المحرر.

أنظر في ذلك:

- جامع مليكة، المقال السابق، ص: 368

3- المادتين 3/26 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر

4- مردود نعيمة، المذكرة السابقة، ص: 112.

5- أحمد الربيعي، المرجع السابق، ص: 137.

أما فيما يخص عبارة "آخر المحرر" فقد اختلف الفقه في تحديدها، فمنهم من يرى بضرورة ورود الإحالة قبل العبارة التي يختم بها الموثق المحرر، وانتقد هذا الرأي باعتبار أن الأخذ به سيؤدي إلى إختلاط الإحالة بينود المحرر<sup>(1)</sup>.

ومنهم من يرى أن الإحالة ينبغي أن ترد بعد العبارة التي يختم بها الموثق المحرر وقبل التوقيع عليه، لأن بعد التوقيع لا يجوز تعديله ولو بإرادة الأطراف، وانتقد كذلك هذا الرأي بأن المحرر يعتبر ملكية جماعية للأطراف يمكنهم تعديله طالما أنه لم يتم التوقيع عليه من قبل الموثق<sup>(2)</sup>، ومنهم من ذهب إلى أن الإحالة ينبغي أن تكتب بعد التوقيعات، وهذا الرأي هو الذي يتبناه جل الفقهاء<sup>(3)</sup>.

ويرى فريق آخر أنه إذا كان موضوع الإحالة يتعلق بشرط جوهري في المحرر كما لو تعلق الأمر بثن البيع ولم تتم هذه الإحالة طبقا للشروط المطلوبة فإن الأمر لا يقتصر على بطلان الإحالة فحسب، بل يشمل المحرر بكامله، فالمشروع منح القاضي الحق في تأويل وتفسير هذه المقتضيات الغامضة في فحوى القانون المدني الجزائري<sup>(4)</sup>.

---

1- نفس المرجع، ص: 133.

2- جامع مليكة، المقال السابق، ص: 381

3- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 139

4- تنص المادة 111 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر، على أنه: "إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تأويلها للتعرف على إرادة المتعاقدين، أما إذا كان هناك محل لتأويل العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للالفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجاري في المعاملات.

- كما تنص المادة 112 من نفس الأمر على أنه: "يؤول الشك في مصلحة المدين. غير أنه لا يجوز أن يكون تأويل العبارات الغامضة في عقود الاذعان ضارا بمصلحة الطرف المدعن".

ويكون التأويل في الحالات التالية<sup>(1)</sup>:

- إذا كانت الألفاظ المستعملة لا يتأتى التوفيق بينها وبين الغرض الذي قصد عند تحرير العقد.
- إذا كانت الألفاظ المستعملة غير واضحة بنفسها أو كانت لا تعبر تعبيراً كاملاً عن قصد صاحبها.
- إذا كان الغموض ناشئاً عن مقارنة بنود العقد المختلفة بحيث تثير المقارنة الشك حول مدلول تلك البنود.

---

<sup>1</sup>- نقلاً عن: زازن أكلي، الأطروحة السابقة، ص: 267-268.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال مضمون هذا الفصل تم التطرق إلى دور الموثق في تحرير العقود التوثيقية في ظل القانون رقم: 06-02، حيث توصلنا إلى أن هذا الأخير يلعب دورا فعالا وبارزا ويتدخل في جميع الإجراءات المتعلقة بتحرير العقود أو المحررات.

إذ يتدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية من خلال تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد عن طريق تحققه من هوية وأهلية الأطراف المتعاقدين، ومن توقيع الأطراف المتعاقدين، وتقديم النصح والإستشارات للأطراف المتعاقدين هذا من جهة. ومن جهة أخرى يحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد من خلال أنواع الشهود سواء أكانو شهود العريف لكون شهادتهم من أجل إثبات هوية الأطراف، أو شهود العقد بحجية أن وجودهم قد يكون ضروريا، ومن خلال الشروط الواجب توافرها للشهود، والبيانات المتعلقة بالشهود وحضورهما.

كما يتدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية، وذلك من خلال تحقق الموثق من البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر، أو من خلال تحقق الموثق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر عن طريق تحققه من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية وتحرير تاريخ ومكان إنشاء العقد أو المحرر.

أما فيما يخص الإلتزامات الواردة على الموثق عند الإنتهاء من تحرير العقد أو المحرر فتوصلنا إلى أن الموثق ملزم بتلاوة الموثق على الأطراف المحرر النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به من جهة، وملزم بتوقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء من جهة أخرى، فضلا على إلزامية وضع خاتم الدولة الخاص بالموثق، بالإضافة إلى إلزامية من ينوبه في حالة حصول مانع للموثق عن توقيع الورقة الرسمية أو العقد الرسمي.

كما أن للموثق دور هاما وفعال في تدخله في حالة الإضافات الواردة في العقد أو المحرر، وفي حالة شطب كلمات من العقد أو المحرر، وحالة الإحالات والملحقات بالعقد أو المحرر.



## الفصل الثاني

دور الموثق في تسجيل وشهر وحفظ العقود  
التوثيقية العقارية

### المبحث الأول

تدخل الموثق في التسجيل العقاري للعقود  
التوثيقية

### المبحث الثاني

تدخل الموثق في شهر وحفظ وتسليم  
العقود التوثيقية

إستنادا لما تم التعرض له في مضمون الفصل الأول عن دور الموثق في تحرير العقود التوثيقية فبعد إنتهاء هذا الأخير -الموثق- من عملية تحرير العقد التوثيقي في شكله النهائي، يتوجب عليه القيام ببعض الإجراءات المتعلقة بالسند المحرر والذي يؤدي إلى إنتاج الآثار القانونية سواء بين الأطراف المتعاقدة، أو في مواجهة الكافة، فيما يحمله هذا السند من حقوق والتزامات، وهذه الإجراءات محددة قانونا بحسب طبيعة ونوع العقد.

وإستنادا لنص المادة 10 والمواد من 26 إلى 32 من القانون رقم: 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، والذي كان فحواهم أن الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود الإدارية التي يشترط فيها القانون الطبيعة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة، إذ يتولى هذا الأخير **حفظ** العقود التي يحررها أو **يتسلمها للإيداع**، شريطة سهره على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما فيما يخص **التسجيل والإعلان والنشر والشهر**.

فمن هنا ومن هذا المنطلق يأتي هذا الفصل لإستكمال مراحل تدخل الموثق في ضمان إستقرار المعاملات من تسجيل للعقود التوثيقية من جهة كمطلب أول، وإشهارها وحفظها وتسليم النسخ التنفيذية من جهة أخرى كمطلب ثاني، وذلك على النحو التالي:

- **المبحث الأول: تدخل الموثق في التسجيل العقاري للعقود التوثيقية.**
- **المبحث الثاني: تدخل الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية.**

## المبحث الأول

### تدخل الموثق في التسجيل العقاري للعقود التوثيقية

يعتبر تسجيل العقارات الإجراء الشكلي، الذي يتم بموجبه إقتطاع ضريبة لفائدة الدولة، في شكل حقوق أي رسوم تسجيل مختلفة، يحصلها الموثق من الأطراف، الملزمين بأدائها بمناسبة تسجيل التصرفات القانونية، التي أخضعها القانون لهذا الإجراء وجوبا، أو التي أراد أصحابها تسجيلها، لإعطائها تاريخا ثابتا، فهم ملزمون بتسديد هذه الرسوم، المتعلقة بالعقود التي يبرموها أمام الموثق<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن التسجيل يضطلع بوظيفة أساسية، إذ يعد الأداة القانونية التي تعتمد عليها الدولة، لتحصيل مورد مالي قار، يغذي الخزينة العمومية، فضلا عن الدور القانوني، الذي يضطلع به هذا الإجراء، كونه يهدف إلى تثبيت التصرفات القانونية، وكذا تمكين الدولة من إعداد إحصاء للعقارات، كما أنه وسيلة إجرائية تمكن إدارة الضرائب من الإحاطة بمختلف التغييرات، والتحويلات، التي تطرأ على الملكيات العقارية الخاصة، وما ينجم عن ذلك من رسوم، تشكل إيرادات مالية، تتناسب طرديا مع هذه التحويلات<sup>(2)</sup>.

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المبحث دراسة تدخل الموثق في التسجيل العقاري للعقود التوثيقية من خلال التعرض إلى تنظيم عملية تسجيل العقود التوثيقية من جهة، وهي مضمون المطلب الأول، ومن جهة أخرى دور الموثق في التسجيل العقاري للسند التوثيقي، وهي مضمون المطلب الثاني، وذلك كالتالي:

- **المطلب الأول: تنظيم عملية تسجيل العقود التوثيقية؛**

- **المطلب الثاني: دور الموثق في إتمام إجراءات التسجيل العقاري للعقود التوثيقية.**

<sup>1</sup> - جميلة زايدي، **إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن

مهدي، أم البواقي، 2011/2012، ص: 41

<sup>2</sup> - دورة أسيا خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري**، (ط2)، دار هومة للطباعة

والنشر، الجزائر، 2009، ص: 11

## المطلب الأول

### تنظيم عملية تسجيل العقود التوثيقية

يعتبر التسجيل عملية قانونية أوجبها المشرع قبل القيام بعملية الشهر لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المكلف بتحرير الوثائق الرسمية بعد إتمام إجراءات التوثيق بتسجيل هذه التصرفات لدى مصلحة التسجيل والطابع بغرض تحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية<sup>(1)</sup>، إذ نظم المشرع التسجيل في فحوى القانون خاص وهو الأمر رقم: 105-76 المتضمن قانون التسجيل<sup>(2)</sup>، ولقد تضمن هذا القانون الإجراءات والمبادئ التي تدير عملية التسجيل فالتسجيل يعطي تاريخا ثابتا للتصرفات الواردة على العقارات.

وعليه ومن خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة تنظيم عملية تسجيل العقود التوثيقية من خلال التعرض إلى تعريف عملية التسجيل من جهة، وتبسيط الضوء على أهم وأبرز الخصائص التي يتمتع بها، هذا فضلا على دراسة الأهمية القانونية لعملية تسجيل العقود التوثيقية وأهم وأبرز الأهداف التي تقوم عليها، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

- الفرع الأول: تعريف التسجيل العقود التوثيقية.
- الفرع الثاني: خصائص التسجيل العقود التوثيقية.
- الفرع الثالث: الأهمية والأهداف القانونية من عملية تسجيل العقود التوثيقية.

### الفرع الأول

#### تعريف التسجيل العقود التوثيقية

لم يعطي المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل لم تعريفا جامعا مانعا له وعليه سيتم من خلال مضمون هذا الفرع تعريف التسجيل لغة من جهة، ثم تعريفه إصطلاحا من جهة أخرى.

<sup>1</sup> - جميلة زابدي، **المذكرة** السابقة، ص: 53

<sup>2</sup> - الأمر رقم: 105-76، المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976، **يتضمن قانون التسجيل**، ج.ر.ج.ج، ع81، المؤرخة في: 18

## أولاً: تعريف التسجيل لغة

التسجيل "Enregistrement" من فعل سجل، سجل الرجل تسجيلاً وسجل به رمى به من فوق، وسجل القاضي كتب السجل، ومنه تسجيل الأوراق لتقييدها في المحاكم والمجالس<sup>(1)</sup>.

## ثانياً: تعريف التسجيل إصطلاحاً

قبل أن نعرف التسجيل المنصب على العقارات يجب أن نعرف التسجيل بصفة عامة، حيث يعرف التسجيل على أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون، كما يعرف أيضاً أنه إجراء يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحليل يمكن تحصيل الضريبة<sup>(2)</sup>.

وهناك من يعرفه كذلك أنه إجراء يتمثل في تبين عقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً<sup>(3)</sup>.

وهناك من يعرفه أنه: الإجراء القانوني الذي يقوم به موظف عمومي يسمى مفتش التسجيل فيسجل العقود المدنية والعقود القضائية وغير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن إنتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد إذ ويهدف التسجيل إلى تحقيق أمرين<sup>(4)</sup>:

- الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العامة للدولة.
- الثاني يتمثل في ترتيب أثار قانونية على التصرفات المسجلة يجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله<sup>(5)</sup>، وإضفاء الشرعية أو الحجية على بعض الأعمال مثل القرارات التحكيمية وعقود الرهن الرسمي<sup>(6)</sup>.

ومن خلال ما تم التطرق إليه نستنتج أن التسجيل إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهل قانوناً لتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.

## الفرع الثاني

---

1- فيليب ط أبي فاضل، قاموس المصطلحات القانونية "عربي فرنسي" قاموس موسع في القانون والتشريع والإقتصاد، (د.ط)، مكتب لبنان للنشر، لبنان، 2014، ص: 145

2- جميلة زايد، المذكرة السابقة، ص: 54

3- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 18

4- برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص: 149.

5- المادة 328 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

6- المادتين 904 و905 من نفس الأمر.

## خصائص التسجيل العقود التوثيقية

إستنادا إلى التعريفات السابقة التي تم التطرق إليها يمكن أن نستخلص أن عملية التسجيل تمتاز بمجموعة من الخصائص والتي تتمثل فيما يلي:

### أولا: التسجيل إجراء إداري

أي أنه يتم في إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية تسمى المديرية العامة للضرائب، وهذه الأخيرة نجدها على مستويين:

- الأولى تسمى المديرية الجهوية للضرائب.
- الثانية تسمى المديرية الولائية للضرائب.

ولكل من المديريتين إختصاص إقليمي، وهذا حسب القرار رقم 484 المؤرخ في 12 جوان 1998 المحدد للنطاق الإقليمي لتنظيم إختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب<sup>(1)</sup>، وبالرجوع إلى فحوى الأمر رقم: 76-105، نجد نص على أنه: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الإقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم"<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: التسجيل يقوم به موظف عمومي

نقصد بالموظف العمومي الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا وهذا طبقا لما جاء في فحوى الأمر رقم: 06-03، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، بنصه "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"<sup>(3)</sup>.

إذ يقوم بعملية التسجيل مفتش التسجيل طبقا لما جاء في مضمون الأمر رقم: 76-105، السابق الذكر، ولا يجوز لأي موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء ويقع في هذه الحالة تحت طائلة البطلان<sup>(4)</sup>.

### ثالثا: التسجيل إجراء بمقابل

<sup>1</sup>- فان عبد الكريم نقل، **نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

ماجستير، جامعة وهران، الجزائر، 2012/2011، ص: 78

<sup>2</sup>- المادة 1/75 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- المادة 1/4 من الأمر رقم: 06-03، المؤرخ في: 15 يوليو 2006، **يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية**،

ج.ر.ج.ع، ع46، المؤرخة في: 16 يوليو 2006

<sup>4</sup>- المادة 180 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ونقصد به أن مفتش التسجيل يقوم بإقتطاع الحقوق في شكل نقدي، وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة تطبيقا لما جاء في مضمون الدستور الجزائري، بنصه: "كل المواطنين متساوون في أداء الضريبة"<sup>(1)</sup>

إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة، بل هناك بعض التصرفات القانونية معفاة من حقوق التسجيل ولقد نص قانون التسجيل على هذه الإعفاءات في الباب الحادي عشر منه<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً: التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي

ونقصد بالإجباري هو إجبار المكلف بحقوق التسجيل لأدائها بطرق إدارية، وفي هذا الشكل يبرز مبدأ سيادة الدولة تطبيقا لما جاء في فحوى الدستور الجزائري، والذي نص على أنه: "يجب على كل واحد أن يشارك في تمويل التكاليف العمومية حسب قدرته الضريبية"<sup>(3)</sup>، وهذا لأن حقوق التسجيل هي بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة وفي حالة التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جنائية، بهدف إلزامه بدفعها إضافة إلى ذلك فإن مفتش التسجيل يرفض إجراء التسجيل إلى غاية دفع حقوقه، وهذا ما نص عليه قانون التسجيل الجزائري، بأن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات<sup>(4)</sup>.

---

1- المادة 1/78 من القانون رقم: 01-16، المؤرخ في: 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج، العدد 14،

المؤرخة في: 7 مارس 2016

2- المواد من 270 إلى 347 من نفس الأمر.

3- المادة 2/78 من القانون رقم: 01-16، من نفس القانون.

4- المادة 82 من نفس الأمر.

## الفرع الثالث

### الأهمية والأهداف القانونية من عملية تسجيل العقود التوثيقية

لتسجيل العقارات أهداف كثيرة فالتسجيل له أهمية كبيرة من حيث تمويل الخزينة العمومية، وتتمثل هذه الأهمية في أهمية جبائية وأهمية قانونية، فالأولى ظهرت بعد تطور مهام الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية منها، أما الثانية هي قانونية إلا أن هذه الأخيرة قليلة مقارنة بالدور الجبائي<sup>(1)</sup>.

#### أولاً: الأهمية الجبائية من عملية تسجيل العقود التوثيقية

تصنف رسوم التسجيل ضمن الضرائب غير المباشرة ويؤديها المكلف بالضريبة نظير خدمات يستفيد منها بمناسبة تصرف قانوني وهي ترمي إلى تحقيق عدة أهداف وفي مقدمتها الهدف التمويلي إذ تعتبر هذه موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة، وبتطوير طرق أساليب الجبائية العقارية أضحت لها أهداف إقتصادية وإجتماعية مالية<sup>(2)</sup>.

#### أ/ الهدف المالي لتسجيل العقارات

هذا الأخير يمكن أن يتعارض مع الأهداف الإقتصادية أو الإجتماعية، والأولوية تعطى للهدف المالي الذي تسعى من خلاله الدولة إلى تمويل الخزينة العمومية وإعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة<sup>(3)</sup>.

كما تسمح عملية التسجيل للدولة أيضا إحصاء الممتلكات، ويظهر الهدف المالي جليا من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105، السابق الذكر، حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول والتكميلي، ومهما يكن الأمر لا يستهدف تسجيل العقارات بمقابل اقتطاع رسوم التسجيل هدف مالي فقط المتمثل في تمويل صناديق الخزينة العمومية فهو يمكن أن يستعمل لتحقيق أغراض إقتصادية كما يعمل على تجسيد أهداف إجتماعية<sup>(4)</sup>.

#### ب/ الهدف الإقتصادي لتسجيل العقارات

تعتبر رؤوس الأموال من أهم أساسيات التنمية الإقتصادية وتسعى الدولة لتوفيرها بجميع السبل، ورسوم التسجيل تعد من بين تلك الطرق التي توفر لخزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة

1- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 89

2- محمد عباس محرز، إقتصاديات الجبائية والضرائب، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص: 30.

3- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 30

4- قان عبد الكريم نقل، نفس المذكرة، ص: 91



والجزائر سعت لذلك كباقي الدول، الشيء الذي جعلها تعمل على تشجيع الإستثمار والإدخار فإقتطاع الحقوق يشجع الإستثمار وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والإمتيازات الممنوحة لقطاعات معينة<sup>(1)</sup>.

فالدولة تعفى من جميع رسوم التسجيل بما في ذلك ما يتعلق بعقود التبادل، وشراء الأموال والقسمة مع الخواص، وذلك طبقا لما جاء في فحوى الأمر 76-105، السابق الذكر<sup>(2)</sup>، كما منحت الدولة المؤسسات التي تستثمر بالمناطق المحرومة إعفاء من رسوم تسجيل العقارات المخصصة لنشاطاتها، قصد تشجيع الإستثمار في هذه المناطق وشملت الإعفاءات أيضا المجال السياحي<sup>(3)</sup>.

### ج/ الهدف الإجتماعي لتسجيل العقارات

النظام الجبائي جزء من السياسة العامة للدولة فهو يركز على مبدأ العدالة ويسعى إلى تحقيقها بإستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة محدودة الدخل، وعلى سبيل المثال تعفى من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية والإستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الإجتماعية لرجال البحر، فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة أو الإرث، واقتطاع حقوق التسجيل هي أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الإجتماعية والإقتصادية، والهدف المالي ليس الهدف الوحيد ولكنه الهدف الأساسي دون أن ننسى كذلك الأهمية القانونية<sup>(4)</sup>.

1- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 33

2- المادة 271 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

3- المادة 272 مكرر 3 من نفس الأمر.

4- دورة أسيا خالد رمول، نفس المذكرة، ص: 37

## ثانيا: الأهمية القانونية من عملية تسجيل العقود التوثيقية

إن تسجيل مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري كما أنه إجراء ملزم بإعتبار رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل، وهذا طبقا لما داء في فجوى من الأمر رقم: 105-76، السابق الذكر، والذي نص على أنه: "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات"<sup>(1)</sup>.

كما أن المشرع الجزائري ألزم في فحوى القانون المدني المشتري دفع قيمة الرسوم المترتبة عن إجراءات التسجيل وذلك بنصه: "إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"<sup>(2)</sup>.

كما نص المشرع الجزائري في فحوى القانون رقم: 25-90، المتضمن التوجيه العقاري على أنه تثبت الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينة بعقد رسمي وتخضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>(3)</sup>.

كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم، دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي، وهذا طبقا لما جاء في فحوى القانون المدني الجزائري بنصه على أنه: "اليكون العقد العرفي حجية على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد الثابت ابتداء من يوم تسجيله"<sup>(4)</sup>.

1- المادة 82 من الأمر رقم: 105-76، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2- المادة 393 من الأمر رقم: 58-75، السابق الذكر.

3- المادة 29 من القانون رقم: 25-90، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 49،

المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990

4- المادة 328 من الأمر رقم: 58-75، نفس الأمر.

## المطلب الثاني

### دور الموثق في إتمام إجراءات التسجيل العقاري للعقود التوثيقية

زيادة على الطابع الرسمي "الشكلية" التي فرضها المشرع في جميع العقود المرتبطة بالملكية والحقوق العقارية بموجب نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، السابقة الذكر، فقد فرض هذا الأخير على القائمين بتحرير هذه العقود إيداعها بمفوضية التسجيل المختصة بالإجراء تسجيلها وذلك وفق المواعيد المقررة<sup>(1)</sup>، ذلك حتى تكتسب تاريخا ثابتا مع ضرورة إخضاعها للشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة، إذا كان الأمر يستدعي ذلك الإجراء كون الشهر العقاري يكسب تلك المحررات حجية في مواجهة الغير، ويعمل على تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية<sup>(2)</sup>.

وعليه ومن خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة دور الموثق في إتمام إجراءات التسجيل العقاري للعقود التوثيقية من خلال التعرض إلى أصناف الوثائق والعقود المودعة من طرف الموثق من جهة، ودور الموثق في إحترام الآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود من جهة أخرى، وأخيرا آثار إخلال الموثق بالآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

- الفرع الأول: أصناف الوثائق والعقود المودعة من طرف الموثق.
- الفرع الثاني: دور الموثق في إحترام الآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود
- الفرع الثالث: آثار إخلال الموثق بالآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود

## الفرع الأول

### أصناف الوثائق والعقود المودعة من طرف الموثق

إن إيداع الوثائق إبتداءا لابد أن يتم من طرف الأشخاص الذين منحهم القانون صلاحية تحرير العقود والوثائق الرسمية، وهم بهذا الوصف كل من الموثقون، وكتاب الضبط، أعوان التنفيذ، وكتاب الإدارات المركزية والمحلية، إذ يقع على هؤلاء كل في حدود سلطاته وإختصاصاته إيداع الوثائق المنصوص عليها فحوى قانون التسجيل المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، والتي تحتوي وجوبا على بيانات من شأنها ضمان سيرورة وتسهيل عملية التسجيل، وفي حالة المخالفة يتم رفض إجراء التسجيل لعدم مراعاة شروطه.

<sup>1</sup>- المادة 105 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 115

<sup>3</sup>- المادة 105 من نفس الأمر.

وتتمثل الوثائق التي يتم إيداعها بمصلحة التسجيل والطابع في ثلاثة أصناف من الوثائق وهي: الكشوف الإجمالية، النسخ الأصلية للعقود والأحكام، والملخصات، وهو ما سوف نوجزه من خلال جملة من النقاط على النحو التالي:

### أولاً: الكشوف الإجمالية

تطبيقاً فحوى الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر، يلتزم محرروا العقود والوثائق بإيداع الكشوف الإجمالية للعقود والأحكام على مستوى مكتب الإيداع بمصلحة التسجيل والطابع المختصة<sup>(1)</sup>.

والكشوف الإجمالية هي عبارة عن إستمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً محددة النموذج، يتم ملؤها من طرف الموثقين وكتاب الضبط، وأعاون التنفيذ، كتاب الإدارات المركزية والمحلية، حسب كل حالة، وتتضمن مجموع العقود والأحكام المعدة من قبل هؤلاء، ويجب أن تحتوي هذه الكشوف إلزامياً البيانات التالية<sup>(2)</sup>:

- تاريخ ورقم العقود أو الأحكام الموجودة في الفهرس.
- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم، ونوع العقد أو الحكم محل الإيداع.
- القيم الخاضعة للرسم، ومبلغ الرسوم الثابتة أو التصاعدية المستحقة.

وتتنوع الكشوف الإجمالية بين تلك المعدة من طرف كتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعين للمحكمة أو المجلس القضائي أو المحكمة العليا، وكذلك تلك التي يعدها الموثقون، مع الإشارة إلى أنه على الصعيد العملي بعد كل موثق نموذج خاص بمكتبه لهذه الكشوف على أن يراعي الشكل والمضمون الوارد في النموذج وألا يخرج عن إطاره، إذ تعد الكشوف الإجمالية في نسختين، يتم إيداع نسخة لدى مفتشية التسجيل المختصة، وتعاد الثانية إلى القائم بعملية الإيداع بعد التأشير عليها<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: النسخ الأصلية

بالرجوع إلى فحوى من قانون التسجيل رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر، والذي نص على أنه "تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتخضع أيضاً للتسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية والجنحية والمخالفات"<sup>(4)</sup>.

1- المادة 153 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2- قان عبد الكريم نقل، **المذكرة السابقة**، ص: 119

3- الهادي سليمي، **إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، 2017/2018، ص: 36

4- المادة 1/9 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

فإستقرأ هذا النص يوقع إلتزامات على محرري العقود والوثائق بإيداع أصول هذه الأخيرة على مستوى مصلحة التسجيل، إذ تخضع هذه الأصول للتحليل من طرف مفتش التسجيل، وإعادة تكييفها لتحصيل الرسوم المستحقة جراء تسجيلها، وتتباين المعلومات التي تتضمنها هذه النسخ بحسب التصرف<sup>(1)</sup>.

بحيث تحتوي النسخ الأصلية المعدة من الموثقين وجوبا والمتعلقة بنقل أو تثبيت أو تعديل ملكية عقار على معلومات تبين طبيعة وحالات ومحتوى وحدود العقار محل التصرف وأسماء المالك أو المالكين السابقين، وطبيعة التصرفات والتغييرات اللاحقة والمنتابعة، وبيان تواريخها، كما يلتزم أعوان التنفيذ وكتاب الضبط بإيداع الأحكام القضائية بمفتشية التسجيل والطابع على النسخ الأصلية، ويعتمد مفتش التسجيل في تحصيل الرسوم الناجمة عن إجراء التسجيل بشأنها إلى ما ورد في حيثيات ومضمون ومنطوق هذه الأحكام<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: الملخصات

ويقصد بها ملخصات العقود والأحكام المقدمة للإيداع قصد التسجيل، وهي عبارة عن جداول ومستخرجات يتم تقديمها بالتزامن مع تقديم النسخ الأصلية، فهي ملخص تحليلي للعقد أو الحكم، يتم إسقاطه على إستمارة تسلمها إدارة الضرائب مجانا، تتضمن الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم في نسختين<sup>(3)</sup>.

حيث تقدم واحدة منها إلى مفتشية التسجيل لتوضع في مصنف الأحكام، وترسل النسخة الثانية إلى إدارة الضرائب المباشرة أو غير المباشرة حتى يتسنى لها مراقبة وتتبع الملكية وذلك بالنسبة للعقود والأحكام الناقلة أو المنشأة للملكية العقارية، أو العقود والأحكام المتعلقة بنقل أو إنشاء نحل تجاري، أو المتعلقة بعنصر أو بعناصر محل تجاري وكذلك العقود والأحكام المتعلقة ببيع أسهم في شركة، أو المتعلقة بنقل حق التمتع بهذه الأموال<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني

#### دور الموثق في إحترام الآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود

إن إيداع الوثائق الخاضعة للتسجيل لدى المصلحة المكلفة بهذه العملية، وهي مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا، إضافة إلى ضبطه بعدة قواعد وشروط تمس تلك الوثائق في حد ذاتها من حيث الشكل والمضمون، وتمس كذلك الأشخاص المكلفين بعملية الإيداع، إضافة

1- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 49

2- الهادي سليمي، المذكرة السابقة، ص: 37

3- المادة 2/156 من نفس الأمر.

4- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 123

إلى ذلك فقد أحيطت هذه العملية بضابط الزمن، وحددت لها أجال قانونية يترتب على عدم مراعاتها والتقييد بها عقوبات جبائية، فالأجال والجزاءات مؤشران متلازمان، ومؤثران ومترابطان، كون الجزاءات هي نتيجة حتمية لعدم إحترام الأجال<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن عملية الإيداع لابد أن تتم خلال الأجال المقررة لها، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقد ونوعه، وموضوعه، وطبيعة الرسم المستحق، إن كان نسبيا أو ثابتا وذلك بحسب طبيعة التصرف القانوني<sup>(2)</sup>.

وعليه تختلف أجال التسجيل باختلاف المحررات الرسمية المقدمة لإجراء التسجيل وكذا تصريحات النقل ويمكن توضيح هذه الأجال كما يلي:

---

<sup>1</sup> - الهادي سليمي، المنكرة السابقة، ص: 38

<sup>2</sup> - دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 57

## أولاً: بالنسبة للعقود التوثيقية

يلتزم الموثقون بتسجيل العقود التي يقومون بتحريرها وذلك خلال أجل شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ تحريرها(1)، الأجل إلى اليوم الموالي في حالة ما إذا صادف آخر يوم في الأجل يوم عطلة وفق ما ورد النص في القانون المتعلق بالتسجيل(2).

## ثانياً: بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية

يلتزم كتاب الضبط لدى المحاكم والمجالس القضائية المختلفة وكذلك كتاب المحكمة العليا، وأعاون التنفيذ التابعين لكتابات الضبط المختلفة بتسجيل المحررات والقرارات القضائية خلال أجل شهر الموالي شهر إعدادها(3)، على أن يتم تقديم هذه المحررات والقرارات إلى مصلحة التسجيل المختصة مقابل تسديد الرسم المستحق كالعقود التوثيقية الخاضعة لرسم ثابت، حيث تخضع هذه الأخير للفحص من طرف مفتش التسجيل في إطار الرقابة التي يمارسها على توافر الشروط والبيانات الضرورية واللازمة لعملية التسجيل في جميع الوثائق المقدمة غير أن هذا النوع من الرقابة لا يرقى إلى مستوى الرقابة القضائية علة مدى قانونية الوثائق، كون عملية إستيفاء حقوق التسجيل تتم بغض النظر عن مصير المحرر إن كان الإبطال أو الفسخ(4).

وتقدم الأحكام والقرارات القضائية مرفقة بجدول في نسختين تودع إحداها لدى مفتشية الضرائب وتعاد الأخرى إلى المودع الملزم كل ثلاثي بتقديم كل العقود والقرارات التي سجلت والمثبتة في جداول مفهوسة إلى مفتش التسجيل المختص للتأشير عليها(5).

## ثالثاً: بالنسبة لتصريحات نقل الملكية بين الأحياء

لقد وسع قانون التسجيل من صلاحيات إدارة الضرائب في تتبع الحقوق وتحصيلها تجسيدا من المشرع الأولوية التحصيل الجبائي بإستخدام جميع الوسائل القانونية المتاحة، ومن أجل ذلك فإن عدم وجود عقود تتضمن عمليات نقل ملكية عقارات أو مبادلتها أو قسمتها لا يحول دون تتبع الرسوم المستحقة الدفع جراء المعاملة(6)، سواء تعلقت هذه العقود بنقل ملكية عقار أو حق إنتفاع على عقار أو محل تجاري أو محلات خاصة بالزبائن أو تضمنت تنازل عن حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل العقار أو جزء منه، أو تعلقت بتحويل حق التمتع

1- المادة 58 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2- المادة 74 من نفس الأمر.

3- المادة 60 من نفس الأمر.

4- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 127

5- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 59

6- المادة 12 مكرر 4 من الأمر رقم: 76-105، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

بعقارات أو محلات تجارية، أو كانت عقوداً مثبتة اتكوين شركة أو تمديد أجلها أو تغيير نشادها أو دمجها أو رفع رأس مالها أو إستهلاكه أو تخفيضه، أو تنازل عن أسهم وحصص إجتماعية في شركة، أو كانت عقوداً مثبتة التقسيم أو تبادل عقارات، فإن جميع هذه التصريحات يتم تسجيلها خلال أجل شهر إبتداء من تاريخ دخولها في حيازة المصرح المفترض<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً: بالنسبة لتصرّيات النقل عن طريق الوفاة أو الغياب

يلتزم الأشخاص المستفيدون من نقل الملكية في هذه الحالة سواء كانوا ورثة أو موصى لهم بإجراء تسجيل التصريح بالتركة خلاً أجل محدد بسنة واحدة إبتداءً من يوم وفاة الوارث أو الموصي، وتسجل التصريحات المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الغياب أو الفقد خلال أجل سنة واحدة إبتداءً من تاريخ الدخول في الحيازة المؤقتة مقابل تسديدهم لحقوق التسجيل المستحقة على العملية<sup>(2)</sup>، ولا يمكن لمفتش التسجيل في هذه الحالة تأجيل تسجيل التصريحات الناقلة للملكية التي تم دفع رسومها دون مبرر قانوني.

وفي حالة رفض الورثة أو الموصى لهم دفع الرسوم يحق لمفتش التسجيل الإحتفاظ بالتصريح مدة 24 ساعة لمراجعته شكلاً، ويلزم أيضاً بتوضيح تاريخ ورقم السجل وقيمة الرسوم المدفوعة بالأحرف، وكذا مراقبة الوثائق المودعة كالكشوف، وتسليم مستخرجات من السجل عند الإقتضاء بناءً على أمر من رئيس المحكمة المختصة في الحالة التي يكون فيها طلب المستخرجات صادر عن شخص ليس طرفاً في العقد وليس من ذوي الحقوق<sup>(3)</sup>.

أما عن الإختصاص المكاني فإنه يتم تسجيل العقود المبرمة داخل الوطن بمكاتب التسجيل المختصة إقليمياً، وبخصوص العقود والتصرفات المبرمة خارج التراب الوطني، فإنها تسجل على مستوى جميع مصالح التسجيل المتاحة، وتخضع الوصايا على أموال موجودة داخل الجزائر إلى التسجيل بمكتب التسجيل المتواجد في نطاقه الإقليمي مقر سكن الموصي الهالك أو مقر آخر سكن معروف له في الجزائر<sup>(4)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت وصية الهالك تتضمن تدابير خاصة على عقارات داخل الأراضي الجزائرية، فإنه يتم تسجيل التصاريح الخاصة بها أمام هيئة التسجيل الموجودة تلك العقارات ضمن اختصاصها الإقليمي، دون أن يترتب عن هذا الإجراء إزدواجية في تحصيل الرسوم، كما تسجل العقود الناقلة للملكية بمصلحة التسجيل التابعة المكان وفاة الهالك، فإن كان

1- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 159

2- المادة 68 من نفس الأمر.

3- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 62

4- الهادي سليمي، المذكرة السابقة، ص: 44



هذا الأخير يقيم خارج الوطن وتوفي في الجزائر، فالتسجيل يتم على مستوى المكتب المعين من قبل الإدارة، على أن يسري نقل الملكية ابتداءً من تاريخ وفاة الهالك<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن تنظيم عملية التسجيل لم يشمل فقط قاعدة الشكلية المتطلبة في الوثائق الخاضعة للتسجيل، بل تعداه إلى تنظيم مختلف الأحكام المتعلقة بمحرري العقود، وكذا الأحكام المتعلقة بكيفيات إيداع هذه المحررات لاستيفاء إجراء التسجيل مقابل تحصيل الرسوم المستحقة وما تتطلبه هذه المسألة من ضبط وتحديد يأخذ بعين الإعتبار طبيعة التصرف، ونوعه، وقيمه المالية<sup>(2)</sup>.

---

<sup>1</sup>- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 161

<sup>2</sup>- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 63

## الفرع الثالث

### آثار إخلال الموثق بالآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود

أرسى المشرع الجزائري بموجب قانون التسجيل أحكاما إجرائية وقواعد وشروط ينبغي التقيد بها ومراعاتها عند القيام بإجراء تسجيل العقارات، وألزم تطبيق هذه الأحكام سعيًا منه من أجل تنظيم المعاملات العقارية من جهة، وتسهيلًا لتحقيق الدور الجبائي المتعلق بهذه المعاملات، ونتيجة لهذه الإلزامية لقواعد وأحكام التسجيل العقاري فإن المشرع رتب على مخالفتها وعدم التقيد بها جملة من الجزاءات ذات طابع جزائي، مدني، وجبائي تفرض على المخالفين بحسب مراكزهم القانونية في التصرفات القانونية، وعلاقتهم بهذه التصرفات وبحسب طبيعة هذه المخالفة<sup>(1)</sup>.

جاء في فحوى الأمر رقم: 105-76، السابق الذكر، جملة من العقوبات الجبائية المقررة في حالة الإخلال بأحكام وقواعد التسجيل المتعلقة بالعقارات، والتي يتم تسليطها على المخالفين نتيجة ذلك الإخلال سواء كان هؤلاء ينتمون إلى فئة المكلفين الحقيقيين أي الأطراف المتصرفين، أو كانوا ينتمون إلى فئة المكلفين القانونيين "الموثقين" وتتولى الإدارة الجبائية أي إدارة الضرائب توقيع وتسليط هذه العقوبات الجبائية، دون إغفال العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون العقوبات وكذا العقوبات المدنية<sup>(2)</sup>.

فبالنسبة للمكلف القانوني وهو الشخص الملزم قانونًا بالتحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن إجراء التسجيل ودفعها لدى قبضة الضرائب خلال الآجال القانونية المقررة لذلك والمتمثل هنا في الموثق<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الإطار يعد الموثق مكلفًا قانونيًا بإستيفاء حقوق التسجيل عن العقود التي يقوم بتحريرها، ودفع تلك الحقوق بصندوق الضرائب المختص إقليميًا خلال المواعيد القانونية وفي حالة عدم قيامه بهذا الإجراء أو عدم إحترامه وتقييده بالمواعيد المحددة يكون عرضة العقوبات جبائية "حيث يلتزم الموثق بتلاوة مضمون العقود التي يحررها بحضور الأطراف ومسمعهم سواء تعلقت هذه العقود بالبيع أو بالمقايضة أو القسمة وأن يشير إلى ذلك في بنود العقد وذلك تحت طائلة الغرامة المالية، كما ينبغي عليه أن يشير في العقد إلى عدم تلقيه أي سند أو وثيقة أخرى تفيد زيادة في ثمن المصرح<sup>(4)</sup>.

1- الهادي سليمي، المذكرة السابقة، ص: 42

2- نفس المذكرة، ص: 43

3- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 67

4- المادة 93 من الأمر رقم: 105-76، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ويتوجب عليه أيضا الإشارة إلى أن العقد محل إجراء التسجيل لم يكن محل تعديل لاحق، وبذلك فإن كل الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يلتزموا بتسجيل عقودهم خلال الآجال المحددة قانونا يعرضون أنفسهم لدفع غرامات مالية جراء ذلك محددة كما يلي (1):

- نسبة 10% إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد إلى ثلاثين (30) يوما.
- إلزام مالي قدره 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلتزام المالي والغرامة الجبائية 25%.

فيما تفرض على الموثقين وكتاب الضبط المحاكم والمجالس القضائية، وكذا أعوان التنفيذ، وكتاب الإدارات العمومية المركزية والمحلية عقوبات تأديبية من المصالح والهيئات التي يتبعونها مع مراعاة باقي العقوبات المنصوص عليها في قوانين أخرى (2).

ويترتب على عدم الإلتزام بتسجيل الوصايا خلال الآجال المحددة والتي أصبحت تقدر بأجل شهر بموجب قانون المالية لسنة 2004 مضاعفة مبلغ الرسوم المستحقة، أما إذا ثبت وأن إشتراك الموثق في الأفعال التي تصدر من الأطراف والتي يكون الغرض منها التهرب من دفع الرسوم وتؤكد توأطئه في الموضوع وصلته به بإخفاء الثمن مثلا أو جزء منه، وإنتهاجه سبلا تدليسية في ذلك فإنه زيادة على العقوبات المقررة بنصوص جزائية، فإنه يكون مطالب ومدينا متضامنا مع هؤلاء الأطراف (3).

---

1- قان عبد الكريم نقل، المذكرة السابقة، ص: 154

2- نفس المذكرة، ص: 118

3- دورة أسيا خالد رمول، المرجع السابق، ص: 88

## المبحث الثاني

### تدخل الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية

بعد تسليط الضوء في مضمون الفصل الأول ومضمون المبحث الأول من هذا الفصل على دور الموثق في عملية تحرير العقود التوثيقية من جهة، ودوره في عملية تسجيلها من جهة أخرى، نأتي على مستوى مضمون هذا المبحث لتوضيح دور الموثق في عملية شهر العقود العينية الأصلية وكيفية حفظها وتسليم النسخ التنفيذية.

حيث تعد المحافظة العقارية إحدى الوسائل الرئيسية التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري، وإحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري وذلك من أجل إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، وكذلك من أجل تحقيق فكرة الإئتمان العقاري، ولهذا الغرض إشتراط المشرع في جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري ضرورة الشكل الرسمي والإشهار المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار، وهي البنود الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري<sup>(1)</sup>.

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المبحث دراسة تدخل الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية من خلال التعرض إلى تنظيم عملية شهر العقود التوثيقية من جهة، وهي مضمون المطلب الأول، ومن جهة أخرى دور الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية، وهي مضمون المطلب الثاني، كالتالي:

- المطلب الأول: تنظيم عملية شهر العقود التوثيقية.
- المطلب الثاني: دور الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية.

<sup>1</sup> - ليلي رزقي، (التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد)، مجلة الموثق، ع5، 1998، ص: 4.

## المطلب الأول

### تنظيم عملية شهر العقود التوثيقية

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة تنظيم عملية شهر العقود التوثيقية من خلال التعرض إلى تعريف الشهر من جهة، ومن جهة أخرى دراسة نظام الشهر المعمول به في الجزائر، هذا فضلا على دراسة شهر الحقوق العينية الأصلية (الصادرة عن الموثق)، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

- الفرع الأول: تعريف شهر العقاري
- الفرع الثاني: نظام الشهر المعمول به في الجزائر.
- الفرع الثالث: شهر الحقوق العينية الأصلية (الصادرة عن الموثق).

## الفرع الأول

### تعريف شهر العقاري

يعد الشهر العقاري إجراء ضروريا إستلزمته الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات، فمن يريد التعامل في عقار ما يتعين عليه معرفة ما يتقله من حقوق حتى يكون على دراية من أمره، وبذلك لا يقدم على التعامل فيه إلا بعد التأكد من حالته إعتادا على قيده<sup>(1)</sup>، وعليه يمكن تعريف القيد على أنه مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية هدفها إعلام الكافية بجميع التصرفات القانونية المنسبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة أو منهيبة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا، وسواء كان مصدرا الحق تصرفا قانونيا أو واقعة مادية<sup>(2)</sup>.

ويمتد القيد في بعض الأحيان حتى لبعض الالتزامات الشخصية كالإيجارات طويلة الأمد والمخالصات، وحتى بعض دعاوى وإجراءات الحجز التي تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة، إذ أن جل التشريعات أخذت بنظام الشهر العقاري، غير أنها اختلفت فيما نوع النظام، فهناك من إنتهجت نظام الشهر الشخصي وأخرى إنتهجت أسلوب الشهر العيني، وكلا النظامين عرفتهما وأخذت بهما الجزائر على مراحل<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

<sup>1</sup>- ليلي رزقي، المقال السابق، ص: 13

<sup>2</sup>- بحث دقيق وشامل حول العقود التوثيقية، متاح على الموقع الرسمي للمحامي: <https://elmouhami.com/>، تاريخ الزيارة:

2020/08/23، الساعة: 11:00

<sup>3</sup>- بحث دقيق وشامل حول العقود التوثيقية، الموقع السابق.

## نظام الشهر المعمول به في الجزائر

لقد عرفت الجزائر أثناء فترة الإحتلال نظام الشهر الشخصي و استمرت في ذلك بعد الاستقلال، حيث كانت الوثائق الموجودة بمحافظة الرهون العقارية تتميز بنقائص راجعة لعدم وضوح تعيين الأملاك في العقود المشهورة، إذ لم ينص القانون آنذاك على إلزام جميع الملاك بإشهار حقوقهم العينية، وأمام عدم وجود نظام عام لمسح الأراضي لم تشمل المخططات الجزائرية والوثائق الأصلية المحفوظة لدي مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل القطر الجزائري، وكان التعاقد في تلك الفترة يعتمد على التراضي فلا يشترط فيه الرسمية ويكفي فيه الشكل العرفي<sup>(1)</sup>.

لكن بدأت تظهر بوادر التغيير بعد صدور قانون التوثيق سنة 1970 وقانون الثورة الزراعية سنة 1971، والمرسوم المتعلق بإثبات الملكية الخاصة سنة 1973 والقانون المدني في 1975 ثم الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، إذ بموجب المادتين 15 و 16 منه أخضع المشرع الجزائري جميع الحقوق العينية العقارية الإلزامية الشهر مهما اختلفت طبيعتها، كما صدر القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري للتأكيد على الإتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر وذلك تطبيقا لدستور 1989، فبدأ تطبيق نظام الشهر العيني تدريجيا بتقديم عمليات المسح نظرا للعلاقة الوثيقة بينهما، وهذا لتطهير نظام الملكية في الجزائر وتحقيق الائتمان في المعاملات في ظل التحولات الاقتصادية التي تعرفها البلاد<sup>(2)</sup>، وأوكلت مهمة الشهر للمحافظ العقاري الذي يعمل على تجسيد وترتيب آثار الحق المشهر ومع ذلك فإن عمليات المسح العقاري وبعد قرابة الثلاثين سنة من إصدار الأسر 74-75 فإنها لم تشمل سوى 761 بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر كافة التراب الوطني، كما أن الدفاتر العقارية لم تسلم إلا في حدود 334 بلدية، وهذا ما يجعل من مشروع مسح الأراضي مهدد سبب عدم متابعة الأشغال من قبل البلديات ومصالح الحفظ العقاري<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

## شهر الحقوق العينية الأصلية (الصادرة عن الموثق)

<sup>1</sup> - حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، (د.ط)، دار هوية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص/ 14.

<sup>2</sup> - بحث دقيق وشامل حول العقود التوثيقية، نفس الموقع

إن السندات الخاضعة للشهر تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدارها، فهناك العقود يتولى تحريرها الموثق، وهناك العقود والقرارات الإدارية، وتختلف بدورها باختلاف الجهة التي تصدرها، بالإضافة إلى الأحكام والقرارات القضائية القاضية بتعديل أو فسخ أو نقض أو إبطال أو نقل أو إثبات الملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر (1).

وما يهمنا من خلال موضوعنا هذا هو العقود التوثيقية التي يتوالها الموثق، إذ أن هذا الأخير -الموثق- مؤهل لإعطاء صبغة الرسمية على الحقوق العينية والحقوق الأصلية التبعية، وسوف نكتفي بذكر الحقوق عينية فقط من خلال مضمون هذا الفرع.

### أولاً: العقود الصادرة بتوافق إرادتين (عقد البيع والهبة والمقايضة)

من خلال مضمون هذه النقطة سوف يتم دراسة العقود الصادرة بتوافق إرادتين في مجال المعاملات العقارية الخاصة ألا وهي عقد البيع من جهة، وعقد الهبة من جهة أخرى، وأخيراً عقد المقايضة أو ما يعرف بالمبادلة، وذلك على النحو التالي:

#### أ/ عقد البيع

إحتضن المشرع الجزائري هذا النوع من العقود بتنظيمات قانونية وتشريعية حددها بدقة متناهية بهدف إستقرار في معاملات التعاقدية، إذ خصص له فصلاً كاملاً ضمن باب العقود المتعلقة بالملكية في فحوى القانون المدني الجزائري (2)، حيث نص في فحواه بأن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شكل أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي (3)، وعقد البيع منسب على العقارات بمختلف أنواعها سواء المبنية منها أو غير المبنية، إذ تعتبر أكثر العقود تداولاً بين الناس، وتعتبر من أهم مجالات تدخل الموثق بصفته ضابط عمومي، فعقد بيع يعتبر عقد مسمى هذه الأخيرة كثيرة التداول بين الناس في الحياة العملية وتداولها هذا يساعد على تكريس قواعد قانونية وأحكام مستقرة (4).

كما يتميز عقد البيع بإتجاه إرادتين إلى إنشاء إلتزام بنقل الملكية أو الحق المالي، وعلى أساس هذه الخاصية نميز بين البيع والعقود التي ترد على الإنتفاع بالعقار كالإيجار والعقود التي ترد على المقاولات والوكالات والعقود التي ترد على الشيء لتخصيصه ضمناً للوفاء كالرهن (5).

1- حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 14-15.

2- المواد من 351 إلى 412 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

3- المادة 351 من نفس الأمر.

1- يوسف دلاندا، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة إكتسابها "إثبات وحماية وإدارة وقسمة"، دار هومة للطباعة

أما فيما يخص خصائصه فإن البيع يعتبر عقد رضائي، وعقد من عقود المعاوضات وملزم للجانبين، بالإضافة إلى أنه من العقود المحددة والخاصة بالتمليك، هذا فضلا على أنه ناقل للملكية أو منشئ للإلتزام بنقلها<sup>(1)</sup>.

ويمر عقد البيع بعدة مراحل تتمثل أول مرحلة له في مرحلة الإتفاق على البيع وهو بدوره نوعان الوعد بالبيع والإتفاق الابتدائي، أما لمرحلة الثانية فتتمثل في الإتفاق الإبتدائي إذ يعتبر مرحلة سابقة للعقد وقد لا يؤدي إليه، أما العقد فهو نتيجة لهذا الاتفاق، وموثق له، إذ كثيرا ما يتفق الطرفان على تنظيم إتفاق ينص على وجوب إعداد عقد مفصل نهائي، وفيما يخص تنظيمه فليس لعقد البيع شكل محدد معين إذ وجب توافر المسائل الجوهرية والتي تكون عن طريق توافر طرفي العقد وماهية العقار وسبب العقد وثمان المبيع، أما المسائل التفصيلية فتكون في تسليم المبيع وكيفية دفع الثمن<sup>(2)</sup>.

أما فيما يخص أنواع عقد البيع المثبة للملكية العقارية فهي متعددة أهمها:

- **عقد بيع العقار على التصميم:** فقد عرفه فحوى القانون رقم: 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم"<sup>(3)</sup>.

- **عقد الوعد بالبيع:** حيث تناول فحوى القانون المدني الجزائري عقد الوعد بالبيع بنصه على أنه: "الإتفاق الذي يوعد له كل المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه و المدة التي يجب إبرامه فيها"<sup>(4)</sup>.

ب/ عقد الهبة

<sup>2</sup>- يوسف دلاندا، نفي المرجع، ص: 51

<sup>3</sup>- المادة 28 من القانون رقم: 11-04، المؤرخ في: 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

ج.ر.ج.ع، ع14، المؤرخة في: 06 مارس 2011

<sup>4</sup>- المادة 71 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر



خصص المشرع الجزائري هذا النوع من العقود فصلا كاملا ضمن الكتاب الرابع من قانون الأسرة الجزائري<sup>(1)</sup>، حيث نص في فحواه بأن الهبة تملك بلا عوض، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالالتزام يتوقف على إنجاز النشاط"<sup>(2)</sup>.

كما نص أيضا على أنه: "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحيابة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا اختلف أحد القيود السابقة بطلات الهبة"<sup>(3)</sup>.

والمقصود من مراعاة أحكام التوثيق هو وجوب إفرار الهبة في شكل رسمي متي إنصب محلها على عقار أي عن طريق الضابط العمومي، وذلك تحت طائلة البطلان المطلق، فالهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم إستيفائها الشروط الجوهرية<sup>(4)</sup>.

كما تعتبر الهبة من العقود الإحتفائية التي يوجب القانون إبرامها أمام الموثق بحضور شاهدي عدل، ثم يتعين عليه تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وأخيرا شهرها بالمحافظة العقارية<sup>(5)</sup>.

كما يكمن الهدف من وراء فرض الرسمية على هبة العقار هو كونها تصرف خطير يجرد فيه الواهب من ماله دون مقابل على نحو يؤثر في ذمته المالية ويحدث أثرا بالغا في نفوس أهله و أقاربه، وعليه وجب دفعه إلى التدبر والتأمل وتقدير الأمور جيدا قبل الإقدام على إبرام عقد الهبة، وهو الأمر الذي تعين عليه الشكالية لما تستلزمه من إجراءات وتستغرقه من وقت وجهد<sup>(6)</sup>. أما فيما يخص القيود الملزمة على عقد الهبة فالرسمية والحيابة قيدان متلازمان لا بد من توافرها معا إذ لا تغني إحداها عن الأخرى وإل بطلت الهبة ماعدا الحالات التي حددها المشرع ضمن فحوى قانون الأسرة بنصه: "إذا كان الواهب ولي الموهوب له، أو زوجة أو كان الموهوب مشاعا فإن التوثيق والإجراءات الإدارية تغنى عن الحيابة"<sup>(7)</sup>.

## ج/ عقد المقايضة

<sup>1</sup> - المواد من 202 إلى 212 من القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو 1984، ج.ر.ج.ج.، ع12، **يتضمن قانون**

**الأسرة**، المؤرخة في: 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 05-02، المؤرخ في: 27 فبراير 2005،

ج.ر.ج.ج.، ع15، المؤرخة في: 27 فبراير 2005

<sup>2</sup> - المادة 202 من القانون رقم: 84-11، **نفس القانون**

<sup>3</sup> - المادة 206 من القانون رقم: 84-11، **نفس القانون**

<sup>6</sup> - يوسف دلاندا، **المرجع السابق**، ص: 68

<sup>2</sup> - المادة 208 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، **السابق الذكر**

خصص المشرع لهذا النوع فصلا كاملا ضمن القسم الثاني من باب العقود المتعلقة بالملكية في القانون المدني<sup>(1)</sup>، حيث نص في فحواه بأن: المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينتقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية المال غير النقود<sup>(2)</sup>، شريطة أنه إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير التعاقدية جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود<sup>(3)</sup>، كما تسري على المقايضة أحكاما البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه<sup>(4)</sup>.

فمن خلال نصوص المواد أعلاه يتضح أن كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه، ويأخذ حكم الشئيين المقايض فيهما حكم المحل الذي يرد عليه التزام كل من البائع و المشتري المتمثل في تسليم المبيع لقاء ثمن نقدي، وحتى يتم إنتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المقايض فيه إلى الشخص الآخر، ينبغي إخضاع هذا التصرف القانوني المتمثل في عقد المقايضة إلى عملية الإشهار العقاري حتى يكون موجودا من الناحية القانونية، وذلك لأنه يرمي إلى إنشاء حق عقاري<sup>(5)</sup>.

ومن خلال ما سبق يتضح أن عقد المقايضة إذا أفرغ بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق، شأنه في ذلك شأن أي تصرف عقاري، وتم تسجيل هذا العقد بالمحافظة العقارية، يولد عقد المقايضة أثارا قانونية بين المقايضين، ويكون للتصرف القانوني حجة قاطعة بالنسبة للغير، إذ يمكن من بيده العقد الرسمي المشهر بالإحتجاج به في مواجهة الكافة على أساس أن الإشهار العقاري في القانون الجزائري، يعتبر مصدر للحق العيني العقاري أو تعديله أو نقضه أو نقله<sup>(6)</sup>.

### ثانيا: العقود الصادرة بإرادة منفردة (عقد الوصية والوقف)

من خلال مضمون هذه النقطة سوف يتم عقد الوصية من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على عقد الوقف، وذلك على النحو التالي:

### أ/ عقد الوصية

خصص المشرع الجزائري هذا النوع من العقود فصلا كاملا ضمن الكتاب الرابع من قانون الأسرة الجزائري<sup>(7)</sup>، حيث نص في فحواه بأن الوصية هي: "تمليك مضاف إلى ما بعد

<sup>3-</sup> المواد من 413 إلى 415 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

<sup>4-</sup> المادة 413 من نفس الأمر

<sup>5-</sup> المادة 414 من نفس الأمر

<sup>6-</sup> المادة 415 من نفس الأمر

<sup>1-</sup> يوسف دلاندا، المرجع السابق، ص: 71

<sup>2-</sup> المواد من 184 إلى 201 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، السابق الذكر

الموت بطرق التبرع<sup>(1)</sup>، شريطة أن تكون الوصية حدود ثلث (3/1) التركة، وما زاد عن ذلك توقف على إجازة الورثة<sup>(2)</sup>، ويشترط في الموصى أن يكون سليم العقل، والغا من العمر تسعة عشر (19) سنة على أقل<sup>(3)</sup>.

كما نص المشرع في فحوى نفس القانون على شروط إثبات الوصية، حيث نص على أنه: تثبت الوصية بتصريح الموصى أما الموثق المحرر وتحرر عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر بها على هامش أصل الملكية<sup>(4)</sup>. يستشف من فحوى هذه المادة أن الوصية تثبت بإحدى الطريقتين:

- **إثبات الوصية بموجب عقد توثيقي:** والأصل أن الوصية تثبت بموجب عقد تصريحي يحرر من قبل موثق، تراعي فيه جميع الإجراءات والترتيبات الواجب توافرها في العقود الإحتفالية، إذ يتم تحرير العقد بحضور مستمر الشاهدي عدل وشاهدي تعريف عند الإقتضاء فضلا عن حضور الوصية، حيث يراعي عند تحرير العقد الإشارة بدقة إلى صفة الموصي والموصى له والموصى به، وإزالة البس عن كل ما يمكن أن يؤدي إلى إشتباه الوصية أو إختلاطها بما يماثلها من العقود، أي أن الوصية في حقيقتها تصرف قانوني من جانب واحد ولكن إثباتها يقتضي إفراغها في عقد رسمي أمام الموثق<sup>(5)</sup>.

- **إثبات الوصية بموجب حكم قضائي:** ففي حالة عدم تمكن الموصي من إتمام عملية تحرير الوصية بحيث منعه من ذلك مانع قاهر، كأن يلتمس من الموثق مثلا أن يحرر له العقد وبحضور شاهدي عدل، ولما كان الموصي في طريقه إلى مكتب التوثيق لموعده إمضاء العقد صدمته سيارة فمات، فهنا بإمكان الموصى له الإستعانة بمشروع العقد الموجود بمكتب التوثيق وبالشهود وبإثبات المانع القاهر، فيرفع دعوى أمام الجهات القضائية يلتمس فيها إثبات هذه الوصية بحكم<sup>(6)</sup>.

## ب/ الوقف

خصص المشرع الجزائري هذا النوع من العقود فصلا كاملا ضمن الكتاب الرابع من قانون الأسرة الجزائري<sup>(7)</sup>، حيث نص في فحواه بأن الوقف هو: "حبس المال عن التملك لأي

<sup>3-</sup> المادة 184 من نفس القانون

<sup>4-</sup> المادة 185 من نفس القانون

<sup>5-</sup> المادة 186 من نفس القانون

<sup>6-</sup> المادة 191 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، السابق الذكر

<sup>1-</sup> يوسف دلاندا، المرجع السابق، ص: 88

<sup>2-</sup> المواد من 213 إلى 220 من نفس القانون

شخص على وجه التأييد والتصديق"<sup>(1)</sup>، شريطة أن يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدة حياته على أن يكون مآل الوقف بعد ذلك إلى الجهة المعنية<sup>(2)</sup>.

كما إشتراط نفس القانون على أنه يشترط أيضا في الوقف والموقوف ما يشترط في الواهب والموهوب طبقا للمادتين 204 و205 من نفس القانون<sup>(3)</sup>، كما أنه يجب أن يكون المال المحبوس مملوكا للواقف معينا وخاليا من النزاع ولو كان مشاعا<sup>(4)</sup>.

أما فيما يخص إثبات عقد الوقف فيثبت بنفس الأحكام التي تثبت الوصية السابقة الذكر، وذلك عن طريق الكتابة والشهادة والتي يكون فيها الموثق عنصرا جوهريا<sup>(5)</sup>،

كما خصص المشرع قانون يحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفيات المتعلقة بإستغلالها وإستثمارها وتنميتها<sup>(6)</sup>.

وذهب إتجاه من الفقه الإسلامي إلى أن شكل الوقف كإثبات بإشتراط لصحة الوقف كتابته، إلا أن جمهور الفقهاء إعتبروا أن الكتابة غير كافية لوحدها دون أن يتلفظ الواقف بها أو يشهد أحدا عليها خوفا من إحتمال التزوير لأن صك الكتابة لا يصلح حجة ذلك أن الخط يشبه الخط<sup>(7)</sup>.

وللمحافظة على الأملاك الوقفية ضد أي إخفاء أو إستغلال بطريقة مستترة أو تدليسية تبنى المشرع في فحوى القانون المتعلق الأوقاف على أنه: "يتعرض كل شخص يقوم بإستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تخايلية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستندات أو يزورها، إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات"<sup>(8)</sup>.

<sup>3-</sup> المادة 213 من نفس القانون

<sup>4-</sup> المادة 214 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، السابق الذكر

<sup>3-</sup> المادة 215 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، نفس القانون

<sup>4-</sup> المادة 216 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، نفس القانون

<sup>5-</sup> المادة 217 من القانون رقم: 84-11، المعدل والمتمم، نفس القانون

<sup>6-</sup> القانون رقم: 91-10، المؤرخ في: 27 أبريل 1991، **يتعلق بالأوقاف**، ج.ر.ج.ج.، ع21، المؤرخة في: 08 مايو 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 01-07، المؤرخ في: 22 مايو 2011، ج.ر.ج.ج.، ع29، المؤرخة في: 23 مايو

2011

<sup>7-</sup> المادة 36 من القانون رقم: 91-10، المعدل والمتمم، نفس القانون

### ثالثاً: العقود التصريحية (عقد الشهرة والشهادات التوثيقية)

من خلال مضمون هذه النقطة سوف يتم دراسة العقود التصريحية في مجال المعاملات العقارية الخاصة ألا وهي عقد الشهرة من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على الشهادات التوثيقية، وذلك على النحو التالي:

#### أ/ عقد الشهرة

بالرجوع إلى فحوى المرسوم رقم: 83-352 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، في نصه على أنه: "لكل شخص يحوز في إقليم البلديات التي لم تشملها عمليات المسح الأراضي من نوع الملك، حيازة هادئة ومستمرة وعلنية وليست مشوبة بلبس طبقاً لأحكام القانون المدني، أن يطلب من الموثق المختص إقليمياً تحرير عقد شهرة يتضمن الاعتراف له بالملكية على أساس الحيازة و التقادم المكتسب"<sup>(1)</sup>.

أي أن عقد الشهرة عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكتسب بناء على تصريح طالب العقد، إذ وخصص هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>.

هذا فضلاً على أن عقد الشهرة هو العقد الذي يحرره الموثق بناء على طلب الحائز إذ يخضع لإجراءات الشهر طبقاً للمادة لفحوى المرسوم رقم: 83-352، السابق الذكر، والذي نص على أنه "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق مصحوباً بنسخ من الوثائق المذكورة في المادة 02 من نفس المرسوم بعد تسجيله"<sup>(3)</sup>.

من خلال ما سبق يتبين لما أن عقد الشهرة الذي يحرره الموثق بناء على طلب الحائز الذي يثبت حيازته العقار حيازة هادئة وعلانية ومستمرة ولا يشوبها لبس لمدة 15 سنة أو 10 سنوات بسند صحيح<sup>(4)</sup>.

كما أنه عبارة عن محرر رسمي صادر عن مكتب التوثيق يستعمل ليقوم مقام عقد الملكية المكتسبة عن طريق إجراءات الحيازة و التقادم المكتسب المنصوص عنه في القانون المدني

<sup>1</sup>- المادة 1 من المرسوم رقم: 83-352، المؤرخ في: 21 مايو 1983، **يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد**

**الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية**، ج.ر.ج.ج.، ع.21، المؤرخة في: 24 مايو 1983

<sup>2</sup>- المادة 9 من نفس المرسوم

كسب من أسباب الملكية، إذ يشترط للجوء إلى هذه الوسيلة من أجل كسب الملكية العقارية ألا يكون العقار محل الحياة قد تم مسحه، ذلك أن عملية المسح تفضي إلى تسجيل العقار باسم حائزه و تحويله إلى ملكية خاصة عن طريق إجراءات الترقيم المؤقت أو النهائي التي يقوم بها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

## ب/ الشهادات التوثيقية

بالرجوع إلى فحوى المرسوم رقم: 63-76، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم: 93-123، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجده نص على أنه: "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد الوفاة تثبت الانتقال المشاع للأملاك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم فإنه يؤشر على بطاقة العقار بإسم جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة"<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى هذه المادة أن الشهادة التوثيقية حتى وإن كانت عقدا تصريحيا، متى إستوفت إجراءات الشهر، عقدا رسميا ناقلا ملكية الأملاك العقارية إلى الورثة، سواء في الشياخ أو بالحصص المفترزة<sup>(3)</sup>.

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم: 63-76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، ع.30، المؤرخة في: 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم: 93-123، المؤرخ في: 19 مايوم 1993، ج.ر.ج.ج.، ع.34، المؤرخة في: 23 مايو 1993

وينطوي إعداد وإشهار الشهادة التوثيقية على ما يلي:

- لا يمكن إثبات حق الوارث في العقارات والحقوق العينية العقارية المكونة للتركة إلا بإعداد شهادة إنتقال الأملاك بالوفاة مع وجوب إخضاعها للشهر.
- لا يمكن للوارث أن يتصرف في ما آل إليه بالميراث من عقارات أو حقوق عينية عقارية إلا إذا قدم للموثق الذي يعكف على تحرير التصرف شهادة موثقة ومشهرة تثبت حق الوارث المتصرف وذلك لتمكين الموثق من مراقبة صحة التصرف ووروده من المالك فعلا أو على الأقل من الشريك في الشيوخ<sup>(1)</sup>.
- إن إشهار الشهادة التوثيقية يحمي صاحب الحق المشهر أي الوارث مما قد يرتبه أي تصرف آخر أو إجراء آخر يتعلق بحقوقه في التركة من آثار.
- عدم إشهار الشهادة التوثيقية في الآجال المحددة بستة (6) أشهر من الوفاة يجعل الورثة مسؤولين مدنيا عن أي ضرر يلحق بالغير نتيجة عدم الإعلام.
- عدم إشهار الشهادة التوثيقية يحرم الورثة من إمكانية الاحتجاج والتمسك بالضمانات التي يوفرها الشهر في نظام الشهر العيني لفائدة أصحاب الحقوق المشهرة النفاذ تصرفاتهم في الحقوق الميراثية، إذ بهذا لا يكونون مثلا في مأمن من خطر الاكتساب بالتقادم وخطر تقادم الحقوق الميراثية، إذا ما توفرت شروط وظروف الخطرين<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### دور الموثق في وشهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة دور الموثق في الشهر العقاري للعقود التوثيقية من جهة، ومن جهة أخرى دراسة دوره في تسليم العقود التوثيقية، أخيرا حفظه للعقود الأرشيفية ضمن الأرشيف التوثيقي بمكتبه، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

- الفرع الأول: دور الموثق في الشهر العقاري للعقود التوثيقية.
- الفرع الثاني: دور الموثق في تسليم العقود التوثيقية.
- الفرع الثالث: دور الموثق في حفظه العقود الأرشيفية ضمن أرشيف مكتبه.

### الفرع الأول

#### دور الموثق في الشهر العقاري للعقود التوثيقية

<sup>1</sup>- يوسف دلاندا، المرجع السابق، ص: 108

<sup>2</sup>- مريم حضري، المنكرة السابقة، ص: 26

كما سبق وأن أشرنا أن الشهر العقاري عملية تسجيل السند بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً عن طريق الموثق الذي تلقى السند، إذ يقوم هذا الأخير بتسجيله محافظ عقاري مختص إقليمياً، ويعد حجة الملكية بيد المالك الجديد في مواجهة المالك السابق والغير معاً<sup>(1)</sup>، إذ يعتبر ذلك طريقاً للعلنية في شهر التصرفات الواردة على العقارات، والحقوق العقارية الأخرى، إذ أن شرط الشهر العيني يعد شرطاً جوهرياً من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن ترتب آثار عينية<sup>(2)</sup>.

أي أن إجراء الشهر العقاري يعد إجراءً أساسياً في إستيفاء الشكل الرسمي والقانوني للعقود المحددة العينية المحددة سابقاً، إذ أن هذه العقود لا تنتج آثارها القانونية بين الأطراف المتعاقدة، وفي مواجهة الغير إلا بعد إستكمالها لإجراءات الشهر العقاري<sup>(3)</sup>.

ويعتمد الموثق إلى مراجعة البيانات التي يجب أن تتوفر في السند الذي يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية حيث أنها تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعياً أو معنوياً، فبالنسبة للشخص الطبيعي، فلا بد أن يشمل على البيانات التالية "الأسماء والألقاب، الموطن، تاريخ ومكان ولادة أصحاب الحق ومهنة الأطراف"<sup>(4)</sup>، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فإن تحديد بياناتها تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية حيث تتمثل بالنسبة لشركات المدنية والتجارية في تسميتها، شكلها القانوني، مقرها ورقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية، الجمعيات بتسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية. النقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية<sup>(5)</sup>.

كما يتأكد الموثق من أن كل تغير للقوانين الأساسية لهذه الأشخاص المعنوية، يجب أن يكون محل إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية حماية الحق الملكية، وإستقرار المعاملات العقارية<sup>(6)</sup>.

## الفرع الثاني

### دور الموثق في تسليم العقود التوثيقية

بعد إنتهاء الموثق من تحرير السند التوثيقي في شكله النهائي، وإصباغه بالصبغة الرسمية، وقيامه بإستكمال الإجراءات الإدارية المرتبطة بالسند من تسجيل، وشهر، وإعلان

1- المادة 793 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

2- يوسف دلاندا، المرجع السابق، ص: 122

3- المادة 62 من المرسوم رقم: 76-63، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

4- المادة 63 من نفس المرسوم.



ونشر، وقيد، السندات التوثيقية وذلك حسب طبيعة ونوع كل عقد، فلا تنتهي عند هذا الحد، وإنما بعد إتمام كل هذه الإجراءات، تقع على عاتقه التزامات أخرى وهي الإلتزام بحفظ أصول السندات التي يحررها أو تلك التي يتسلمها ضمن الأرشيف التوثيقي لمكتبه وذلك لرجوع إليها وقت الحاجة، وكذا تسليمه صور أو نسخ هذه السندات للأطراف المتعاقدة وهذه النسخ قد تكون نسخ عادية أو نسخ تنفيذية وتبدو هذه المرحلة جد مهمة لجميع الأطراف سواء في الحاضر أو في المستقبل<sup>(1)</sup>.

حيث أن الموثق ملزم بتسليم نسخ من السندات التوثيقية للأطراف المتعاقدة بعد تحريرها سواء كانت هذه السندات نسخ عادية أو سندات تنفيذية، عوضاً عن السندات الأصلية التي يحتفظ بها في مكتب التوثيق<sup>(2)</sup>.

### أولاً: فيما يخص النسخ العادية للسندات التوثيقية

بعد إستكمال الموثق لجميع الإجراءات والشكليات المتعلقة بالسندات المحررة من قبله، يقوم بتسليم صور من هذه السندات إلى الأطراف المعنية، وتكون النسخة أو الصورة المسلمة للأطراف مطابقة للأصل، كما يجب أن تشمل على جميع المراجع المتعلقة باستقاء السند للإجراءات القانونية المتعلقة به، كإجراءات التسجيل الضريبي، الشهر العقاري... إلخ، الفرق بين الأصل والصورة، أن الأصل وقع عليه كل الأطراف الموثق، الأطراف المتعاقدة، الشهود، المترجم فجميع الذين وقعوا السند، قد وقعوا على الأصل، وهو السند الذي صدر عن الموثق، أما الصورة فهي لا تحمل التوقعات، باستثناء توقيع الموثق وليست هي من صدرت عن الموثق بل هي منقولة عن الأصل إما بواسطة الموثق، أو موظف عام مختص بشرط أن تكون مطابقة للأصل مطابقة تامة لما ورد في الأصل من بيانات<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: فيما يخص النسخة التنفيذية لسندات التوثيقية

بالرجوع إلى فحوى قانون رقم: 06-02، السابق الذكر، نجد أنه خول للموثق وضع الصيغة التنفيذية لسندات التي يحررها، ذلك أن هذه السندات تعتبر من السندات التنفيذية غير القضائية<sup>(4)</sup>، وهذا بحجة أنه إذا طلب أحد المتعاقدين النسخة التنفيذية من الموثق الذي قام بتحرير السند فعلى هذا الأخير أن يمنحها له، بشرط الإشارة إلى ذلك في أصل السند، لأن تسليم نسخة تنفيذية ثانية، لا يكون إلا بأمر صادر عن رئيس محكمة تواجد مكتب التوثيق<sup>(5)</sup>، وفي

1- يوسف دلاندا، المرجع السابق، ص: 124

2- مريم حضري، المذكرة السابقة، ص: 78

1- المادة 11 من القانون رقم: 06-02، السابق الذكر.

4- المادة 2/32 من نفس القانون.

5- المادة 2/10 من نفس القانون.

حالة ما إذا تضرر الزبون من عدم قيام الموثق بتسليمه نسخة تنفيذية، فله أن يرفع دعوى تعويض ضد الموثق<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### دور الموثق في حفظه العقود الأرشيفية ضمن أرشيف مكتبه

بالرجوع إلى فحوى قانون رقم: 06-02، السابق الذكر، نجد أنه نص على أنه: "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع"<sup>(2)</sup>.

يستشف من المادة أعلاه أن الموثق ملزم أن يوفر المستلزمات المادية الملائمة لتنظيم أرشيف مكتبه، وحفظ أصول السندات سواء تلك التي يحررها بنفسه، أو تلك التي تسلم له على سبيل الإيداع، والهدف من ذلك هو ضمان بقاء هذه السندات في مأمن من التلف والضياع تحت طائلة العقوبات التأديبية والجزائية، وإمكانية الرجوع إليها وقت ما استدعت الضرورة ذلك، سواء لتسليم النسخ أو التأكد من مطابقة الصورة للأصل<sup>(3)</sup>.

حيث تحفظ أصول السندات التوثيقية بأرشيف مكتبه بحسب أرقامها في ملفات خاصة بكل سنة، ويجب أن يعرف الملف برقم تسلسلي، وبأسماء الأطراف المعنية، وقد شجع المشرع على إستعمال الدعامة المعلوماتية في حفظ وتسير الأرشيف التوثيقي<sup>(4)</sup>، إذا لا يجوز أن تنقل أصول هذه السندات أو الوثائق المتعلقة بها من مكتب التوثيق، إلا أنه يجوز لسلطات القضائية الاطلاع عليها<sup>(5)</sup>.

فإذا أصدرت سلطة قضائية قرار بضم أصل السند الرسمي إلى دعوى منظورة أمامها، وجب أن ينتقل القاضي المنتدب إلى المكتب ويحرر بحضوره صورة مطابقة للأصل، ويعمل بذيلها محضر يوقعه القاضي والموثق وكاتب الضبط، ثم يضم الأصل إلى ملف النزاع وتقوم الصورة مقام الأصل إلى حين رده<sup>(6)</sup>.

ولهذا فعلى الموثق من الناحية العملية الحرص على ضمان الظروف الملائمة لحفظ أصول هذه السندات في مكتبه، وذلك وفقا لفهرستها وتسلسلها الزمني لأن هذه الأصول لا تعد ملكا له، وإنما هي مصنفة ضمن الأرشيف العام، وهو ما يمنع الموثق من التصرف فيها بأي

<sup>1</sup>- يوسف دلاندا، المرجع السابق، ص: 126

<sup>1</sup>- يوسف دلاندا، نفس المرجع، ص: 131

<sup>2</sup>- مردود نعيمة، المذكرة السابقة، ص: 100

شكل من الأشكال (1).

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل من توضيح الرؤية والصورة حول دور الموثق في إستكمال تدخله لضمان إستقرار المعاملات لعقارية من عملية تسجيل شهر وإعلان وتسليم للنسخ التنفيذية وحفظها، توصلنا إلى أن للتسجيل دور كبير في نقل الملكية العقارية، فهو إجراء قانوني اشترطه المشرع الجزائري قبل عملية الشهر العقاري.

كما أن للتسجيل دور كبير في تدعيم الخزينة العمومية فهو يندرج ضمن النظام القانوني والإجرائي والضريبي للدولة، كما يكتسي التسجيل أهمية كبيرة وتتمثل هذه الأهمية في الأهمية الجبائية والأهمية القانونية، ولقد أوجب المشرع في تسجيل العقارات أن تخضع كل الوثائق والمحركات المقدمة إلى التسجيل إلى قاعدة الرسمية، وشروط متعلقة بتعيين الأشخاص والعقارات. أما عن إجراء الشهر العقاري يعد إجراء أساسيا في إستيفاء الشكل الرسمي والقانوني للعقود المحددة العينية المحددة سابقا، إذ أن هذه العقود لا تنتج أثارها القانونية بين الأطراف المتعاقدة، وفي مواجهة الغير إلا بعد إستكمالها لإجراءات الشهر العقاري.

كما أن الموثق ملزم بتسليم نسخ من السندات التوثيقية للأطراف المتعاقدة بعد تحريرها سواء كانت هذه السندات نسخ عادية أو سندات تنفيذية، عوضا عن السندات الأصلية التي يحتفظ بها في مكتب التوثيق.

وملزم أيضا بالمحافظة للنسخ الأصلية ضمن أرشيف منظمة ومجهز بأرشيف مكتبه بحسب أرقامها في ملفات خاصة بكل سنة، ويجب أن يعرف الملف برقم تسلسلي، وبأسماء الأطراف المعنية، وقد شجع المشرع على إستعمال الدعامة المعلوماتية في حفظ وتسير الأرشيف التوثيقي، إذا لا يجوز أن تنتقل أصول هذه السندات أو الوثائق المتعلقة بها من مكتب التوثيق، إلا أنه يجوز لسلطات القضائية الاطلاع عليها.

الختامة

من خلال دراستنا لموضوع تدخل الموثق لضمان إستقرار المعاملات نخلص إلى أن الموثق ضابط عمومي تكمن مهمته تحرير العقود وإضفاء الرسمية عليها، حيث منح المشرع الجزائري لأعمال الموثق الثقة والمصادقية، كما منح للمحترات التي يحررها القوة التنفيذية والرسمية، إذ يشترط في تحرير العقد أو السند مراعات الأوضاع والأشكال القانونية المطلوبة، التي حددها القانون رقم: 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، والذي ألزم الموثق بأن ينتهجها ويحترمها عند كتابة المحرر وصياغته، وهذه الأوضاع منها ما هو خاص بالأطراف، ومنها ما هو خاص بالشهود، ومنها ما هو خاص بشكل المحرر أو العقد.

وبعد إستفاء الموثق من مرحلة تحرير العقد وفقا للقواعد القانونية المنصوص عليها تأتي مرحلة التسجيل العقد إذ تعتبر عملية قانونية أوجبها المشرع قبل القيام بعملية الشهر لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم الموثق بتسجيل هذه التصرفات لدى مصلحة التسجيل والطابع بغرض تحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية، إذ نظم المشرع التسجيل في فحوى القانون خاص وهو الأمر رقم: 76-105 المتضمن قانون التسجيل.

بعد إتمام إجراءات التسجيل، يأتي دور الموثق في عملية شهر العقد على مستوى المحافظة العقارية والتي تعد إحدى الوسائل الرئيسية التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري، وإحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري وذلك من أجل إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، أي أن شرط الشهر العيني يعد شرطا جوهريا من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن ترتب آثار عينية.

ولا تنتهي مهام الموثق عند هذا الحد، وإنما بعد إتمام كل هذه الإجراءات، تقع على عاتقه إلتزامات أخرى وهي الإلتزام بحفض أصول السندات التي يحررها أو تلك التي يتسلمها ضمن الأرشيف التوثيقي لمكتبه وذلك لرجوع إليها وقت الحاجة، وكذا تسليمه صور أو نسخ هذه السندات للأطراف المتعاقدة وهذه النسخ قد تكون نسخ عادية أو نسخ تنفيذية.

وعليه ومما تقدم عرضه يمكننا **إستخلاص النتائج الآتية:**

- ألزم المشرع الجزائري في فحوى الأمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، جملة من الضوابط والشروط والتي جوب على الموثق أو الضابط العمومية إحترامها عند تحرير العقود وصياغتها، منها ما له علاقة أكراف العقد، ومنها ما له علاقة بالشهود على العقد، ومنها ما له علاقة بشكل العقد أو المحرر.

- أُلزم المشروع من خلال فحوى قانون رقم: 06-02، الموثق بذكر الأسماء العائلية والشخصية للأطراف بالإضافة إلى حالتهم المدنية ومحل إقامتهم، أي من الضروري التعريف بهويتها تعريفا دقيقا ورفع أي إلتباس أو تشابه في الأسماء.
- يعتمد أو يستند الموثق في عملية التأكد أو تحقق من الإسم والحالة والمسكن والأهلية المدنية للأطراف المتعاقدين، على مستند رسمي له قوة الثبوتية كبطاقة تعريف وطنية، أو جواز سفر.
- بعد إنتهاء الموثق من عملية التحقق في هوية وأهلية طرفي العقد، وبعد كتابة العقد أو المحرر وقرآته بتعمن على المتعاقدين يقوم بتقديم العقد أو المحرر للأطراف قصد التوقيع عليه، شريطة أن يأتي التوقيع في آخر المحرر وذلك بدافع أن يكون شاملا لكل ما تضمنه من بيانات.
- بعد التأكد من صحة وجدية الوقائع السالفة الذكر فيما يخص التحقق من الأهلية والهوية الخاصة بطرفي العقد، تحرير وتوقيع العقد، يأتي دور الموثق بتقديم نصائحه للأطراف حتى تكون إتفاقاتهم منسجمة مع القانون ويعلمهم بما عليهم من إلتزامات وما لهم من حقوق، وكذا الوسائل التي يمنحها القانون لضمان تنفيذ إرادتهم.
- يمكن للموثق أن يقد في حدود إختصاصه وصلاحياته إستشارات، كلما طلب منه ذلك، وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذلك الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون أن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير عقد.
- بما أن الموثق ملزم بالتحقق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد، فهو أيضا ملزم بالتحقق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد، وذلك من خلال تحقق الموثق من أنواع الشهود سواء أكانو شهود التعرف أو شهود العقد.
- فيما يخص الشروط الواجب توفرها في الشهود فعلى الموثق التحقق من أن يكون الشاهد بالغا ومتمتعاً بحقوقه المدنية وأن يعرف التوقيع، وأن لا يمت الشهود بصلة قرابة إلى الدرجة الرابعة (4) أو مصاهرة بالموثق أو بأحد الأطراف في العقد أو المحرر.
- قبل إعطاء الموثق الشهود الصفة القانونية التحقق من أسمائهم وصفتهم، ومحل إقامتهم، ومهنتهم.
- الموثق ملزم بالتحقق من البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر والمتمثلة في تحديد الموضوع وتحديد نوع الكتابة رقميا وحرفيا، يأتي دوره في التحقق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر، والمتمثلة في كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية وتحرير تاريخ ومكان إنشاء العقد أو المحرر.

- الموثق ملزم بعد الإنتهاء من تحرير العقد إلزامية تلاوة الموثق على الأطراف المحرر النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به، وإلزامية توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء، بالإضافة إلى إلزامية وضع خاتم الدولة الخاص به.
- على الموثق التحقق من القواعد الخاصة بالإضافات والشطب والإحالة إلى العقد أو المحرر وفقا للنصوص والتشريعات المعمول بها.
- يعتبر التسجيل عملية قانونية أوجبها المشرع قبل القيام بعملية الشهر لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المكلف بتحرير الوثائق الرسمية بعد إتمام إجراءات التوثيق بتسجيل هذه التصرفات لدى مصلحة التسجيل والطابع بغرض تحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية.
- نظم المشرع الجزائري عملية التسجيل في فحوى القانون خاص وهو الأمر رقم: 105-76 المتضمن قانون التسجيل، ولقد تضمن هذا القانون الإجراءات والمبادئ التي تسيير عملية التسجيل فالتسجيل يعطي تاريخا ثابتا للتصرفات الواردة على العقارات.
- إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهالا قانونا لتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.
- إن عملية التسجيل تمتاز بمجموعة من الخصائص والتي في كون التسجيل إجراء إداري، ويقوم به موظف عمومي، وإجراء بمقابل، وذو طابع إجباري ونهائي.
- الأمر رقم: 105-76، المعدل والمتمم، المتعلق بالتسجيل على الموثق تحرير هذه العقود إيداعها بمفتشية التسجيل المختصة بالإجراء تسجيلها وذلك وفق المواعيد المقررة.
- تتمثل الوثائق التي يتم إيداعها بمصلحة التسجيل والطابع من طرف الموثق في ثلاثة أصناف من الوثائق وهي: الكشوف الإجمالية، النسخ الأصلية للعقود والأحكام.
- جاء في فحوى الأمر رقم: 105-76، السابق الذكر، جملة من العقوبات الجبائية المقررة في حالة الإخلال الموثق بأحكام وقواعد التسجيل المتعلقة بالعقارات.
- تعد المحافظة العقارية إحدى الوسائل الرئيسية التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري، وإحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري وذلك من أجل إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات.
- إشتراط المشرع في جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري ضرورة الشكل الرسمي والإشهار المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار، وهي البنود الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري.
- يعد الشهر العقاري إجراء ضروريا إستلزمته الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات.



- إن السندات الخاضعة للشهر تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدارها، فهناك العقود التوثيقية التي يتولى تحريرها الموثق، إذ أنه مؤهل لإعطاء صبغة الرسمية على الحقوق العينية (عقد البيع والهبة والمقايضة، والوصية، والوقف، والشهرة، والشهادات التوثيقية...).
- يعمد الموثق إلى مراجعة البيانات التي يجب أن تتوفر في السند الذي يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية حيث أنها تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعياً أو معنوياً.
- يتأكد الموثق من أن كل تغيير للقوانين الأساسية لهذه الأشخاص المعنوية، يجب أن يكون محل إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية حماية الحق الملكية، وإستقرار المعاملات العقارية.
- الموثق ملزم بتسليم نسخ من السندات التوثيقية للأطراف المتعاقدة بعد تحريرها سواء كانت هذه السندات نسخ عادية أو سندات تنفيذية، عوضاً عن السندات الأصلية التي يحتفظ بها في مكتب التوثيق.
- الموثق ملزم أن يوفر المستلزمات المادية الملائمة لتنظيم أرشيف مكتبه، وحفظ أصول السندات سواء تلك التي يحررها بنفسه، أو تلك التي تسلم له على سبيل الإيداع، والهدف من ذلك هو ضمان بقاء هذه السندات في مأمن من التلف والضياع تحت طائلة العقوبات التأديبية والجزائية، وإمكانية الرجوع إليها وقت ما استدعت الضرورة ذلك، سواء لتسليم النسخ أو التأكد من مطابقة الصورة للأصل.
- وبالإعتماد على ما تم التوصل إليه من جملة نتائج من جهة، وما تم التعرض إليه على مستوى الفصلين من جهة أخرى، يمكن إدراج جملة من التوصيات والإقتراحات نوجزها في جملة النقاط التالية:
- إعادة النظر في تعديل قانون التسجيل بحيث لم يتم تعديله منذ ان تم صدوره باستثناء بعض المواد التي تم تعديلها بموجب قانون المالية.
- جمع جميع المواد التي تم تعديلها او إحالتها في قانون التسجيل وذلك لتسهيل مهمة مفتش التسجيل في أداء مهامه.
- تشديد العقوبات المقررة عن الغش والتهرب الضريبي من أجل القضاء على هذه الأعمال، والرفع من الإمكانيات المادية والقانونية الممنوحة لمفتش التسجيل من أجل أدائه لمهامه على أكمل وجه.
- تفعيل نظام رقمنة وثائق المحافظات العقارية المحدث و تطويره أكثر، و هذا من اجل النهوض بعمل المحافظات العقارية ، وكذا من أجل الإسراع في عملية الشهر العقاري التي تعاني البطء.

- على الموثق من الناحية العملية الحرص على ضمان الظروف الملائمة لحفظ أصول هذه سندات التي أبرها في مكتبه، وذلك وفقا لفهرستها وتسلسلها الزمي لأن هذه الأصول لا تعد ملكا له، وإنما هي مصنفة ضمن الأرشيف العام، وهو ما يمنع الموثق من التصرف فيها بأي شكل من الأشكال.

قائمة

المصادر والمراجع

(1) النصوص الرسمية

1- الدساتير

1. القانون رقم: 01-16، المؤرخ في: 6 مارس 2016، **يتضمن التعديل الدستوري**،  
ج.ر.ج.ج، العدد 14، المؤرخة في: 7 مارس 2016

2- القوانين والأوامر

1. القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو 1984، ج.ر.ج.ج.، ع12، **يتضمن قانون الأسرة**، المؤرخة في: 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 05-02، المؤرخ في: 27 فبراير 2005، ج.ر.ج.ج.، ع15، المؤرخة في: 27 فبراير 2005

2. القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، **يتضمن التوجيه العقاري**،  
ج.ر.ج.ج، العدد 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990

3. القانون رقم: 91-05، المؤرخ في: 16 يناير 1991، **يتضمن تعميم استعمال اللغة العربية**، ج.ر.ج.ج، ع3، المؤرخة في: 16 يناير 1991، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 96-30، المؤرخ في: 21 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، ع81، المؤرخة في: المؤرخ في: 22 ديسمبر 1996

4. القانون رقم: 91-10، المؤرخ في: 27 أبريل 1991، **يتعلق بالأوقاف**، ج.ر.ج.ج.، ع21، المؤرخة في: 08 مايو 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 01-07، المؤرخ في: 22 مايو 2011، ج.ر.ج.ج.، ع29، المؤرخة في: 23 مايو 2011

5. القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 **والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، عدد 44، المؤرخة في 26 جوان 2005

6. القانون رقم: 06-02، المؤرخ في: 20 فبراير 2006، **يتضمن تنظيم مهنة الموثق**،  
ج.ر.ج.ج، ع14، المؤرخة في: 08 مارس 2006

7. القانون رقم: 11-04، المؤرخ في: 17 فبراير 2011، **يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، ج.ر.ج.ج، ع14، المؤرخة في: 06 مارس 2011

8. الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، **يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، العدد 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

9. الأمر رقم: 76-105، المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976، **يتضمن قانون التسجيل**،  
ج.ر.ج.ج، ع81، المؤرخة في: 18 ديسمبر 1976

10. الأمر رقم: 06-03، المؤرخ في: 15 يوليو 2006، **يتضمن القانون الأساسي العام  
للوظيفية العمومية**، ج.ر.ج.ج، ع46، المؤرخة في: 16 يوليو 2006

## 2- المراسيم

1. المرسوم رقم: 67-126، المؤرخ في: 21 يوليو 1967، **يتعلق بإحداث بطاقة التعريف  
الوطنية المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، ع66، المؤرخة في: 15 غشت 1967.

2. المرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في: 25 مارس 1976، **يتعلق بتأسيس السجل العقاري**،  
ج.ر.ج.ج.، ع30، المؤرخة في: 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم:  
93-123، المؤرخ في: 19 مايوم 1993، ج.ر.ج.ج.، ع34، المؤرخة في: 23 مايو  
1993

3. المرسوم رقم: 83-352، المؤرخ في: 21 مايو 1983، **يسن إجراء لإثبات التقادم  
المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية**، ج.ر.ج.ج.، ع21، المؤرخة  
في: 24 مايو 1983

4. المرسوم رقم: 17-143، المؤرخ في: 18 أبريل 2017، **يحدد كفايات إعداد بطاقة  
التعريف الوطنية وتسليمها وتجديدها**، ج.ر.ج.ج، ع25، المؤرخة في: 18 أبريل 2017.

## (2) المؤلفات

1. أحمد الربيعي، **الأحكام الخاصة بالمتقين والمحرمات الصادرة عنهم**، ط1، (د.د.ن)، (د.ب.ن)، 2008
2. أحمد نشأت، **رسالة الإثبات**، ط1، مطبعة العلم للجميع، بيروت، لبنان، 2005
3. الميدي أحمد، **الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني**، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014
4. برحمانى محفوظ، **الضريبة العقارية في القانون الجزائري**، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، 2009
5. حمدي باشا، **القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا**، (د.ط)، دار هوية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002
6. دورة أسيا خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري**، (ط2)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009
7. عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، (د.ط)، مج2، ج6، منشوراتالحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000
8. فيليب ط أبي فاضل، **قاموس المصطلحات القانونية "عربي فرنسي" قاموس موسع في القانون والتشريع والإقتصاد**، (د.ط)، مكتب لبنان للنشر، لبنان، 2014
9. محمد عباس محرزى، **إقتصاديات الجباية والضرائب**، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2003
10. يوسف دلاندا، **الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة إكتسابها "إثبات وحماية وإدارة وقسمة"**، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016

## (3) الرسائل الجامعية

### 1- الأطروحات

1. زازن أكلي، **التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، فرع القانون الخاصة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014
- 2- **مذكرات ماجستير**
  1. الهادي سليمي، **إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2018/2017

2. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة

ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2012/2011

3. قان عبد الكريم نقل، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة

ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، جامعة وهران، الجزائر، 2012/2011

### (3) المقالات العلمية

1. جامع مليكة، (النظام القانون للموثق في القانون الجزائري)، مجلة منار للبحوث والدراسات

القانونية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تندوف، ع7، 2018

2. عربي باي يزيد، (العقود التوثيقية سندات تنفيذية "على ضوء قانون الإجراءات المدنية

والإدارية رقم: 08-09 المؤرخ في: 2008/04/25")، مجلة دفاتر السياسة والقانون،

ع10، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، جانفي 2014

3. ليلي رزقي، (التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد)، مجلة الموثق،

ع5، 1998

### (4) مواقع الأنترنت

1. بحث دقيق وشامل حول العقود التوثيقية الموقع: <https://elmouhami.com/>

الفهرس



	شكر وعرفان
	الإهداءات
	قائمة المختصرات
الصفحة	المحتوى
4 - 1	مقدمة
30 - 5	الفصل الأول: دور الموثق في تحرير العقود التوثيقية في ظل القانون رقم: 06-02
6-5	تمهيد الفصل الأول
7	المبحث الأول: تدخل الموثق في مرحلة ما قبل تحرير العقود التوثيقية
8	المطلب الأول: تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بأطراف العقد
9-8	الفرع الأول: تحقق الموثق من هوية وأهلية الأطراف المتعاقدين
10	الفرع الثاني: تحقق الموثق من توقيع الأطراف المتعاقدين
11	الفرع الثالث: تقديم النصح والإستشارات للأطراف المتعاقدين
12	المطلب الثاني: تحقق الموثق من الوضعية القانونية الخاصة بالشهود على العقد
13-12	الفرع الأول: تحقق الموثق من أنواع الشهود
14	الفرع الثاني: تحقق الموثق من الشروط الواجب توافرها للشهود
15	الفرع الثالث: تحقق الموثق من البيانات المتعلقة بالشهود وحضورهما
16	المبحث الثاني: تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقود التوثيقية
17	المطلب الأول: تحقق الموثق من البيانات الخاصة الواردة في العقد أو المحرر
18	المطلب الثاني: تحقق الموثق من البيانات العامة الواردة في العقد أو المحرر
19	الفرع الأول: التحقق من البيانات ولغة العقود و المحررات
19	أولاً: تحقق الموثق من كتابة أو تحرير العقود أو المحرر باللغة العربية
20	ثانياً: تحقق الموثق من تحرير تاريخ إنشاء العقد أو المحرر
21	ثالثاً: تحقق الموثق من مكان إنشاء العقد أو المحرر

الصفحة	المحتوى
22	<b>الفرع الثاني: الإلتزامات الواردة على الموثق عند الإنتهاء من تحرير العقد أو المحرر</b>
22	أولاً: إلزامية تلاوة الموثق على الأطراف المحرر النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به
22	ثانياً: إلزامية توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء
23	ثالثاً: إلزامية وضع خاتم الدولة الخاص بالموثق
24	رابعاً: حصول مانع للموثق عن توقيع الورقة الرسمية أو العقد الرسمي
25	<b>الفرع الثالث: تحقق الموثق من القواعد الخاصة بالإضافات والشطب والإحالة إلى العقد أو المحرر</b>
25	أولاً: دور الموثق في حالة الإضافات الواردة في العقد أو المحرر
26	ثانياً: دور الموثق في حالة شطب كلمات من العقد أو المحرر
27-28	ثالثاً: دور الموثق في حالة الإحالات والملحقات بالعقد أو المحرر
30	خلاصة الفصل الأول
31 - 66	<b>الفصل الثاني: دور الموثق في تسجيل وشهر وحفظ العقود التوثيقية العقارية</b>
31	تمهيد الفصل الثاني
32	المبحث الأول: تدخل الموثق في التسجيل العقاري للعقود التوثيقية
33	المطلب الأول: تنظيم عملية تسجيل العقود التوثيقية
33	<b>الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري التوثيقية</b>
34	أولاً: تعريف التسجيل لغة
34	ثانياً: تعريف التسجيل إصطلاحاً
35	<b>الفرع الثاني: خصائص تسجيل العقود التوثيقية</b>
35	أولاً: التسجيل إجراء إداري
35	ثانياً: التسجيل يقوم به موظف عمومي

الصفحة	المحتوى
36	ثالثا: التسجيل إجراء بمقابل
36	رابعا: التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي
37	<b>الفرع الثالث: الأهمية والأهداف القانونية من عملية تسجيل العقود التوثيقية</b>
38-37	أولا: الأهمية الجبائية من عملية تسجيل العقود التوثيقية
39	ثانيا: الأهمية القانونية من عملية تسجيل العقود التوثيقية
40	المطلب الثاني: دور الموثق في إتمام إجراءات التسجيل العقاري للعقود التوثيقية
40	<b>الفرع الأول: أصناف الوثائق والعقود المودعة من طرف الموثق</b>
41	أولا: الكشوف الإجمالية
42	ثانيا: النسخ الأصلية
42	ثالثا: الملخصات
43	<b>الفرع الثاني: دور الموثق في إحترام الآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود</b>
44	أولا: بالنسبة للعقود التوثيقية
44	ثانيا: بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية
45-44	ثالثا: بالنسبة لتصريحات نقل الملكية بين الأحياء
46-45	رابعا: بالنسبة لتصريحات النقل عن طريق الوفاة أو الغياب
48-47	<b>الفرع الثالث: آثار إخلال الموثق بالآجال القانونية لإيداع الوثائق والعقود</b>
49	المبحث الثاني: تدخل الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية
50	المطلب الأول: تنظيم عملية شهر العقود التوثيقية
50	<b>الفرع الأول: تعريف شهر العقاري</b>
51	<b>الفرع الثاني: نظام الشهر المعمول به في الجزائر</b>
52	<b>الفرع الثالث: شهر الحقوق العينية الأصلية (الصادرة عن الموثق)</b>
56-52	أولا: العقود الصادرة بتوافق إرادتين (عقد البيع والهبة والمقايضة)

الصفحة	المحتوى
58-56	ثانيا: العقود الصادرة بإرادة منفردة (عقد الوصية والوقف)
61-59	ثالثا: العقود التصريحية (عقد الشهرة والشهادات التوثيقية)
61	المطلب الثاني: دور الموثق في شهر وحفظ وتسليم العقود التوثيقية
62	الفرع الأول: دور الموثق في الشهر العقاري للعقود التوثيقية
63	الفرع الثاني: دور الموثق في تسليم العقود التوثيقية
63	أولا: فيما يخص النسخ العادية للسندات التوثيقية
64	ثانيا: فيما يخص النسخة التنفيذية لسندات التوثيقية
65-64	الفرع الثالث: دور الموثق في حفظه العقود الأرشيفية ضمن أرشيف مكتبه
66	خلاصة الفصل الثاني
72 - 68	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	فهرس المحتويات



# الملخص



إشترط المشرع الجزائري في القانون المدني لصحة العقد الرسمي أن تصدر في حدود سلطة وإختصاص الموثق، حيث أحاط المشرع هذا الأخير بقانون يتضمن تنظيم مهنته تحت رقم: 06-02، إذ يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة، كما يتولى حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع بالسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما عملية تسجيلها وإعلانها وشهرها في الآجال القانونية المحددة.

إضافة إلى هذا يتولى الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها سابقا تسليم النسخ التنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها أو المستخرجات والعقود التي يحتفظ بأصلها، بالإضافة إلى إمساكه فهرسا للعقود التي يتلقاها بما فيها تلك التي يحتفظ بأصلها، وسجلات أخرى ترقم ويؤشر عليها من قبل رئيس المحكمة التي يقع مكتبها بدائرة إختصاصه.

Le législateur algérien en droit civil a stipulé la validité du contrat officiel qu'il soit émis dans les limites de l'autorité et de la compétence du notaire, le législateur ayant informé ce dernier d'une loi qui inclut la réglementation de sa profession sous le n°: 06-02, Cette caractéristique, ainsi que la préservation des contrats qu'il rédige ou reçoit pour dépôt, en assurant la mise en œuvre des procédures prévues par la loi, notamment le processus d'enregistrement, d'annonce et d'annonce dans les délais légaux spécifiés.

En outre, le notaire s'engage, dans les conditions préalablement stipulées, à remettre les copies exécutoires des contrats qu'il rédige ou des copies ordinaires de ceux-ci ou des extraits et contrats dont l'original est conservé, en plus de la tenue d'un index des contrats qu'il reçoit, y compris ceux dont l'original est conservé, et d'autres registres numérotés et indiqués par le président de la Cour. Dont le bureau est situé dans sa juridiction.