

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص: قانون المهن القانونية والقضائية

تحت إشراف الأستاذ: أ.د. بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبان:

- إشعلال هلال
- بونصر ليندة

أعضاء لجنة المناقشة:

- الأستاذ: أغليس بوزيد، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية..... رئيساً.
الأستاذ: بزغيش بوبكر، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية..... مشرفاً ومقرراً.
الأستاذة: شيخ أعمر يسمينة، أستاذة، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.....ممتحناً.

2024/2025

شكر وتقدير

أشكر الله عز وجل فهو الأحق بالشكر والثناء وأولى بهما، أشكره على القوة و الإرادة والصبر الذي منحنا إياه لإتمام هذه المذكرة، وأصلي وأسلم على أشرف المرسلين نبينا الكريم محمد ﷺ، ومن خلال قوله عليه الصلاة والسلام «مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ» أتوجه بالشكر والتقدير لأستاذنا الفاضل د بزغيش بوبكر الذي قام بالإشراف على مذكرتنا، حيث بفضل الله تعالى وفضل جهده، وملاحظاته ونصائحه وتوجيهاته تم إنجاز هذا العمل، له منا جزيل الشكر والتقدير والاحترام، كما لا يفوتنا أن نتوجه بجزيل الشكر والامتنان للسادة أعضاء اللجنة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة وتشريفنا بذلك.

الإهداء

بكل فخر اهدي تخرجي و فرحتي التي انتظرتها طويلا إلى من كانوا مصدر الدعم و العطاء دائما.

أولا، اهدي هذا النجاح لنفسي، ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة، دتم لي سندا لا عسر له

الى ذلك السند الذي كان و لا يزال الداعم الذي لم يتخلى عني في كل خطوة أخطوها، إلى الذي ألهمني بقوته و إرادته، إلى الذي علمني قيم الصبر والاجتهاد، لك يا رمز الحنان والتضحية أبي.

إلى تلك العزيزة النجمة التي تضيء حياتي بضئائها، أقدم لك هذا الإهداء كعربون امتنان لكل جهودك العظيمة وتضحياتك اللامتناهية، بفضلك أصبحت الشخص الذي أنا عليه اليوم أمي.

أسأل الله أن يبارككما و يحميكما لي دائما.

إلى من دعمني و حفزني لتحقيق أهدافي و مواصلة درب العلم، خطيبي جزاه الله عني كل خير.

إلى أخوي الأعزاء ضلعي الثابت و أمان أيامي رموز الوفاء لن أنسى دعمكم لي ماسينيسا و تكفريناس.

إلى صديقتي الوفية سلمى، شريكة الدرب الطويل من كانت في سنوات العجاف سحبا ممطرا "صديقتي العزيزة".

إلى كل من يجل العلم و يوقر أهله.

الحمد لله

بونصر ليندة

الإهداء

إلى والديا الكريمين

سندي في الصبر على مواصلة مشواري الدراسي وانجاز هذا البحث

إلى من ترقبوا نجاحي إختوتي و أخواتي.

كما أدين بجميل الشكر لزميلتي في العمل بن محاد . ك، التي كانت خير سند و دعم لي

من أجل إتمامي دراستي، رغم التحديات و الصعوبات التي واجهتني.

إلى جميع هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.

إشعلاال هلال

قائمة المختصرات:

أولاً: باللغة العربية.

ق م: قانون المدني الجزائري.

ق. أ: قانون الأسرة.

ط: طبعة.

ص: صفحة.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ثانياً: باللغة الأجنبية

P: page

N°: numéro

C. Cass: cour de cassation

C. Civ: chambre civile.

Bul: bulletin

مقدمة

نظرا للتطور المستمر الذي تشهده الدول و اتساع نطاق اختصاصها، بات من الضروري تعزيز قدرتها على الاستجابة لمتطلبات أفراد المجتمع و تحقيق مصالحهم على الوجه الأمثل وقد نتج عن هذا التطور بروز مجموعة من الوظائف الجوهرية التي يتعين على الدولة القيام بها، و من أبرزها وظيفة التوثيق، التي تعد من المهام الأساسية نظرا لأهميتها في ترسيخ مبادئ الأمن القانوني و الاستقرار.

تعد وظيفة التوثيق ركيزة أساسية في البنية القانونية و الاقتصادية للدولة، حيث تساهم بشكل فعال في تنظيم المعاملات المدنية و التجارية و الصناعية من خلال توثيق التصرفات القانونية بطريقة تضمن وضوح الحقوق و التزامات الأطراف و تحقق الأمن التعاقدية و الثقة المتبادلة بين المتعاملين، و تكمن أهمية هذه الوظيفة في انسجامها مع النصوص التشريعية و التنظيمية، و توافقها مع أهداف المجتمع و مع مؤسساته في تحقيق العدالة و الاستقرار القانوني.

أولى المشرع أهمية بالغة للعقود و التصرفات المتعلقة بالعقار، نظرا لطبيعتها الشكلية و ما تستلزمه من حماية قانونية خاصة، مما أوجب إبرامها وفقا للإجراءات رسمية أمام الموثق، و ذلك لتأمين استقرار المعاملات العقارية. و قد كرس القانون هذا المبدأ من خلال نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، التي تشترط ان يتم تحرير العقود الواردة على العقار في شكل رسمي و إلا كانت باطلة بطلان مطلق¹.

يرجع هذا التشديد إلى أهمية العقود العقارية، باعتبارها تنقل ملكية عقارات أو تؤسس حقوق عينية ما يقتضي توثيقها وفق شروط دقيقة تضمن حماية حقوق الأطراف، وتجنب المنازعات المستقبلية بشأنها. و لهذا الغرض، أسندت إلى الموثق مهمة قانونية تتعلق بتحرير هذه العقود و توثيقها في حدود اختصاصه و سلطته القانونية، بوصفه ضابطا عموميا يمارس مهنة قانونية منظمة تهدف إلى تحقيق الأمن التعاقدية و ضمان استقرار المعاملات. وبناء عليه

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، العدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

فإن التوثيق الرسمي يشكل أداة قانونية فعالة لتكريس الطابع الإلزامي للعقود و يمنحها القوة القانونية في مواجهة الغير، كما يضمن التوازن بين الأطراف من حيث الشكل و المضمون، ما يعزز من فعالية الأمن القانوني و يكرس ثقة المتعاملين في العقود المحررة.

يترتب إفراغ العقد في قالب رسمي، اكتساب الصبغة الرسمية، كما يعتبر دليلا للإثبات التصرفات القانونية التي يقوم بها الأطراف، في وقت لا تكون للخصومة مصلحة في الإثبات بغية تحقيق مصلحة شخصية، بعد قيام الموثق بتحرير العقد يجب تسجيله و ذلك وفقا للمادة 3 من قانون التوثيق 02/06². ويعتبر تسجيل العقود و إشهارها من الإجراءات التي يلتزم بها الموثق وفقا لأحكام القانون. وتكفل المادة العاشرة منه الموثق بحفظها و تسجيلها و إتمام الإجراءات الإشهار في الأجل المحددة، كما يؤكد المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976 المعدل بالقوانين اللاحقة على ضرورة قيام الموثقين و الجهات المختصة بإشهار العقود و المحررات ضمن الإطار الزمني القانوني. وتهدف هذه الإجراءات إلى تحقيق الحماية القانونية و حفظ حقوق الأطراف، مما يجعل دراسة هذا الموضوع ذات أهمية بالغة في المجال القانوني.

تتجلى أهمية موضوع دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار في جانبين، الجانب النظري الذي تتجلى فيه معرفة الأطراف لنوع الالتزامات الملقاة على عاتق الموثق مما يمكنهم من اتخاذ احتياطاتهم عند وضع معاملاتهم لديه، أما الجانب العملي تكمن في صعوبة تكييف هذه الالتزامات لتداخلها و تعدد الخدمات التي يقدمها الموثق للمتعاقدين.

كما تختلف العوامل التي تتحكم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للأمم، إلا انها تشترك في الأساس الذي تقوم عليه و المتمثل في مدى كفاءة الرصيد العقاري على الصعيد الفلاحي، الصناعي و حتى السياحي.

و يعرف العقار على أنه كل شيء ثابت مستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف على غرار المنقول، لأجل ذلك كان و لا يزال مصدر قوة ورمزا للشراء.

² - قانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر في 08 صفر عام 1427 الموافق 08 مارس سنة 2006.

نظرا لأهميته، يختص العقار بميزات تزيد من قيمته مقارنة بالمنقول، الأمر الذي نتج عنه بروز العديد من الخلافات حوله نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات معقدة، مما دفع بمختلف النظم منذ القدم و بغض النظر عن اختلاف نظمها و إيديولوجياتها الاقتصادية و السياسية بسن عن طريق تشريعاتها الإطار الأمثل لتنظيم التعامل فيه و إحاطته بحماية خاصة، و لذلك لما يكتسبه من أهمية بالغة تفرق أهمية المنقولات.

تتمثل الأسباب الشخصية لاختيار دراسة هذا الموضوع في رغبتنا في التعرف على أهمية الموثق في التصرفات العقارية و دوره في إضفاء الرسمية على مختلف العقود المتعلقة بهذه التصرفات، كذلك كونه من تخصصنا في مجال القانون المهن القانونية و القضائية.

الأسباب الموضوعية لاختيارنا هذا الموضوع هي التعمق في المجال العقاري و التعمق في مهام الموثق من هذا الجانب و تسليط الضوء على نقائص و الإشكالات التي تواجه مهنة الموثق في المجال العقاري.

نادرا ما يخلو أي بحث علمي من الصعوبات و العراقيل التي يواجهها الباحث، و من بين الصعوبات التي واجهتنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو عدم وجود الكتب و المراجع الخاصة بهذا البحث مما استلزمنا التنقل إلى الجامعات الأخرى البعيدة، و رغم ذلك لم نجد مراجع كافية متخصصة في دور الموثق في المجال العقاري.

الهدف الأساسي من هذا البحث هو التعريف بمهنة الموثق باعتباره اليد الفاعلة في تسير مراحل إعداد العقود الواردة على العقار و الاطلاع على دوره في الإجراءات التي يقوم بها كالتسجيل و الشهر العقاري و الوقوف على الضمانات التي تحمي مهنة الموثق و مسؤوليته بناء على ذلك، سنطرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري مجال تدخل الموثق في

التصرفات العقارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي من خلال إبراز لمحة عامة لمهنة التوثيق و الموثق و مسؤوليته و أيضا اعتمدنا على المنهج التحليلي و ذلك بتحليل النصوص القانونية و المشكلات القانونية العملية التي تثيرها.

و كذلك اعتمدنا على التقسيم الثنائي، تطرقنا في الفصل الأول الإطار العام لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار، أما الفصل الثاني تناولنا فيه الإطار الإجرائي لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار.

الفصل الأول:

الإطار العام لتدخل الموثق في
التصرفات الواردة على العقار

يعد الموثق شخصية محورية في المنظومة القانونية نظرا للدور الجوهرى الذي يؤديه في توثيق التصرفات القانونية و تقديم الضمانات القانونية للأطراف المعنية، ويعترف بأهمية هذه المهنة في الدول المتقدمة نظرا لكون الموثق يعتبر صديقا للعائلة. حيث يشرف على مختلف معاملاتهم القانونية و أنشطتهم ذات الطابع الرسمي، مما يضيف على دوره أهمية خاصة في تأمين التعاملات و ضمان مشروعيتها.

قد ألزم المشرع الأطراف في التصرفات العقارية باعتماد الشكلية الرسمية، وذلك بتحرير العقد لدى الموثق المختص، ضمانا لاستقرار المعاملات وصونا للحقوق العينية، وقد أقر القانون أن هذا الإجراء يمثل ركنا جوهريا لقيام التصرف على وجه صحيح، بحيث لا يعتد به ولا تترتب عليه آثار قانونية تجاه الغير ما لم يشهر وفق الأحكام المنصوص عليها في التشريعات ذات الصلة.

خص المشرع الجزائري مهنة التوثيق بقانون يؤطر هذه المهنة و يحدد القواعد المنظمة لها و هو القانون رقم 06-02 الذي حدد لنا الإطار القانوني لمهنة الموثق (المبحث الأول)، وأبرز لنا جليا مجال تدخل الموثق خصوصا في التصرفات الواردة على العقار من خلال تحرير هذه العقود (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار القانوني لمهنة الموثق

يعدّ الموثق ركيزة أساسية في تنظيم الشؤون الحياتية للمواطنين من خلال دوره الأساسي و الفعال في إرساء الأمن التعاقدى بين المتعاقدين، و بث الطمأنينة في النفوس، و لما كانت الدولة غير قادرة على تنظيم هذا المجال لوحدها فقد سعت إلى تفويض هذه المهمة إلى أعوان منحت لهم صفة الضابط العمومي (المطلب أول)، و هو ما يترتب التزامات و مسؤوليات على عاتق الموثق (المطلب ثاني).

المطلب الأول

الموثق ضابط عمومي

يلعب الموثق بصفته ضابطا عموميا دورا أساسيا في إضفاء الطابع الرسمي و القانوني على العقود و المعاملات، مما يمنحها حجية قانونية قوية أمام الجهات المختصة، و يسهم في تنظيم التصرفات القانونية و ضمان صحتها و شرعيتها.

بناء على ذلك سوف نتطرق إلى المقصود بالموثق و التوثيق (الفرع الأول) و اختصاصات الموثق (الفرع الثاني) و شروط اختصاص الموثق (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المقصود بالموثق و التوثيق

يعد الموثق ركيزة أساسية في التصرفات القانونية التي يبرمها الأفراد فيما بينهم، و قبل الغوص في الجانب القانوني و جب تقديم تعريف للموثق (أولا)، ثم مهنة التوثيق (ثانيا).

أولاً: تعريف الموثق

لغة: الموثق مصدر لفعل (وثّق)، فعل رباعي على وزن فعل، بمعنى احكم الأمر، وثق الشيء توثيقاً فهو موثق، و الوثيق الشيء أي الحكم، و توثق في أمره أي اخذ بالوثيقة، و يقال وثقت الدابة بمعنى احكم وثاقها بشدة، و التوثيق الإحكام و الإلتقان.³

³ - محمد أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، بيروت، 1973، ص 708.

اصطلاحاً: التوثيق هو ذلك العلم الذي يبحث في كيفية إثبات العقود و التصرفات التي تتم في المعاملات على وجه الاحتجاج، أو هو مجموعة الإجراءات القانونية التي يقوم الموثق بتقييدها بناء على طلب المتعاقدين، لكي يكسب العقد فيما بينهم صفة العقود الرسمية⁴، و بذلك يقصد بالتوثيق جميع ما يقوم به الموثق من إجراءات قانونية من الوقت الذي يتصل به المتعاملين الراغبين في إضفاء الصيغة الرسمية على معاملاتهم، حتى يكون لهذه الأخيرة القوة القانونية في مواجهة الغير بما يحفظ حقوقهم في أمان⁵.

قانوناً: بالرجوع إلى القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق⁶، نجد أن المشرع الجزائري عرف الموثق في نص المادة 03 منه بأن **"الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"**. وبذلك تعتبر المحررات الصادرة عنه و الممهورة بالخاتم الرسمي كأنما صدرت من الدولة مباشرة⁷.

ثانياً: مهنة التوثيق

تعرف مهنة التوثيق على أنها إحكام ربط الصلة بين الطرفين، يقال تم توثيق العلاقة بين شخصين أو عائلتين أو شعبيين أو بلدين..... الخ، وبهذا المعنى فالتوثيق هو ربط الصلة بين الأمور أو الأشخاص، وتعد مهنة التوثيق من اختصاص الضابط العمومي الذي أوكلت إليه صلاحيات تحرير العقود. ويعد الموثق من بين الأشخاص التي منح لها المشرع هذه الصفة.

⁴- لعموري يوسف، لقرع نبيل، دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023، ص3.

⁵- المرجع نفسه، ص3.

⁶- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 08 صفر عام 1427 الموافق 08 مارس سنة 2006.

⁷- جامع مليكة، «النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري»، مجلة منار للبحوث و الدراسات القانونية الأساسية، العدد7، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي علي كافي، تندوف، 2018، ص 365.

الفرع الثاني

اختصاصات الموثق

كما سبق ذكره فإن الموثق ضابط عمومي يؤدي خدمة عمومية و يضيفي صفة الرسمية على العقود التي يحررها، لكنه يعمل لحسابه الخاص و يتلقى أتعابه من المواطنين مباشرة و ليس من الدولة، كما يقوم بتسيير مكتبه تحت مسؤوليته، و عند ممارسته لمهامه يكون مقيدا بثلاث أنواع من الاختصاصات و هي: الاختصاص النوعي (أولا) ثم الاختصاص الإقليمي (ثانيا) و الاختصاص الزمني (ثالثا)

أولا: الاختصاص النوعي

مفاده أن يكون الموثق مختصا نوعيا بتحرير المحررات الموثقة التي تتم على يده، فإذا صدرت هذه المحررات وكان الموثق مختصا بتحريرها نوعيا اعتبرت محررات صحيحة، صادرة ممن له الحق في إصدارها وتحريرها، أما إذا تجاوز الموثق حدود اختصاصه فإنه حرر أوراقا لم يكن مختصا بتحريرها نوعيا، اعتبرت أوراقا غير رسمية لعدم دخولها في دائرة اختصاصه النوعي.⁸

ومن بين الأعمال التي تدخل في الاختصاص النوعي للموثق هو تحرير عقود بيع العقارات، الهبة، و عقد المبادلة، إلى غيرها من التصرفات القانونية⁹ و لكن لا يختص بتحرير الأحكام القضائية أو المحاضر الرسمية، ولا ينافس الموثق في أداء مهامه المتمثلة في تحرير العقود القانون الخاص إلا رئيس القنصلية خارج الوطن، إذا خول له القانون تحرير الوثائق و العقود التوثيقية للمواطنين خارج الوطن.¹⁰

⁸ - احمد خليفة شرقاوي، القوة التنفيذية للمحركات الموثقة دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، 2011، ص 132.

⁹ - للتوسيع في اختصاصات الموثق، ارجع إلى ص 20 و ما يليها من مذكرتنا.

¹⁰ - المواد 39، 40، 38 من المرسوم الرئاسي 02-405 المؤرخ في 26 نوفمبر 2002 و المتعلق بالوظيفة القنصلية، ج.ر.ج. العدد 79، الصادر في 01 ديسمبر 2002.

ثانياً: الاختصاص الإقليمي

للموثق اختصاص وطني عند ممارسته لمهامه و تحرير العقود التوثيقية يمتد لكامل التراب الوطني و هو ما نصت عليه المادة 2 من قانون التوثيق 06-02 على عكس ما كان منصوصا عليه في قوانين التوثيق السابقة إذا كان اختصاصه الإقليمي يتحدد بدائرة اختصاص المحكمة التي عين فيها، لكنه لا ينتقل إلى خارج دائرة اختصاصه من أجل إبرامها، و هذا لأن الموثق عون قضائي تابع إقليمياً للاختصاص المحكمة، فلا يمكنه الانتقال إلى خارج دائرتها، كما أن مفهوم الاختصاص الوطني الوارد في المادة 02 من القانون 06-02 متعلق بالمواطنين و ليس بالموثق فالمواطن حر في اختيار الموثق الذي يرغب في توثيق عقده لديه من أي مكان عبر التراب الوطني و لكن العكس غير صحيح، إلا في حالة وجود قرار من وزير العدل يقضي بانتداب موثق¹¹ في دائرة أخرى داخل الولاية، فمثلاً الموثق يقوم بتحرير عقد بيع عقار بغض النظر عن مكان إقامة أطراف العقد، بمعنى لا يوجد التزام على الأفراد بتوثيق محرراتهم في مكتب دون الآخر، و لكن فيما يخص شهر العقار يتعين أن يتم في مصلحة الشهر العقاري الموجود بها العقار.¹²

ثالثاً: الاختصاص الزماني للموثق

يجب أن يكون الموثق مختصاً وقت تحرير العقد، فلا يستطيع مباشرة مهامه إلا بعد أداء اليمين و حصوله على قرار التعيين و إيداع توقيعه و علامته لدى أمانة ضبط المحكمة و المجلس القضائي لمحل تواجده و الغرفة الجهوية للموثقين، فإذا عزل عن مهامه أو أوقف ولو مؤقتاً أو نقل من مكان اختصاصه إلى مكان آخر كانت العقود التي يحررها باطلة، و بالتالي تنتفي عليها صفة الرسمية لتصبح مجرد عقود عرفية، وقد حدد الفصل السادس من الباب الثاني من القانون المنظم لمهنة الموثق كيفية إدارة مكتب الموثق في حالة إنابته أو شغوره.¹³

¹¹ - المادة 02 من القانون رقم 06-02، المرجع السابق.

¹² - بوعالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، 2017، ص23.

¹³ - جامع مليكة، المرجع السابق، ص3.

1- إدارة مكتب التوثيق في حالة المانع المؤقت: في حالة تعرض الموثق لمانع مؤقت يمنعه من أداء عمله، مثل الغياب أو التعرض لحالة مرضية مؤقتة، يكون من صلاحية وزير العدل، أو الجهة المختصة، تعيين موثق بديل للقيام بالمهام التوثيقية خلال فترة غيابه، ويتم تعيين الموثق البديل بناء على ترشيح من الجهات المختصة، بحيث يكون من نفس دائرة الاختصاص المجلس القضائي، وتحرر في هذه الحالة العقود باسم الموثق النائب ويشار إلى اسم الموثق المستخلف ورخصة وزير العدل حافظ الأختام على أصل كل عقد يتم تحريره من قبل الموثق النائب وإلا كان باطلا، و تعيين الموثق النائب لا يعفي الموثقون المسؤولية المدنية، حيث يظل مسؤول عن الأخطاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود التي يحررها، وتنتهي مهمة الموثق النائب بزوال المانع.

2- إدارة مكتب التوثيق في حالة المانع غير المؤقت: في حالة كان المانع غير مؤقت، كوفاء الموثق أو عزله من منصبه أو تقاعده أو أي سبب قانوني يؤدي إلى إنهاء خدمته بشكل دائم، يتم اتخاذ إجراءات خاصة لضمان استمرارية عمليات التوثيق، حيث يجوز لوزير العدل تعيين موثق بديل بصفة مؤقتة بناء على اقتراح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين، إلى حين تعيين موثق جديد بصفة دائمة، في حالة تعذر قيام الموثق بأداء مهامه بسبب مانع طارئ أو وفاته قبل إتمام توقيع العقد، و كان العقد تم توقيعه بالفعل من قبل الأطراف المتعاقدة و الشهود، يجوز لرئيس المحكمة المختصة محل تواجد مكتب التوثيق، بناء على طلب من الأطراف المعنية، إصدار أمر بتعيين موثق آخر لاستكمال إجراءات التوثيق و التوقيع على العقد، و في هذه الحالة، يعتبر العقد وكأنه قد تم توقيعه من قبل الموثق الأصلي قبل حدوث المانع.¹⁴

الفرع الثالث

شروط اختصاص الموثق

لكي تكتسي الورقة أو المحرر الصيغة الرسمية، لا يكف أن تصدر من ضابط عمومي أو موظف عام، بل يجب زيادة على ذلك أن تصدر في حدود اختصاصه نوعيا و إقليميا و

¹⁴ - المادة 08 من القانون رقم 02-06، المرجع السابق.

زمنيا، ولا يكون الموثق مختصا بتحرير الورقة الرسمية من الناحية القانونية الموضوعية، إلا إذا ثبتت له الولاية (أولا) و الأهلية (ثانيا).

أولا: الولاية

لكي يكون للموثق حق في تحرير و توثيق المحررات التي يطلبها الأطراف، لا بد أن تتوفر فيه ما يسمى شرط الولاية أثناء تحرير العقد، فإذا عزل عن وظيفته أو أوقف من عمله أو حل محله غيره على أي وجه، فإن هذه الولاية تزول و بالتالي لا يحق له مباشرة عمله و عندئذ تكون الورقة باطلة للإخلال بشرط من شروط صحتها، مما يستتبع مسؤولية الموثق متى ترتب عن ذلك ضررا للغير و يستثنى من ذلك الحالات التي يكون فيها تحرير الورقة قد تم قبل أن يخبر أو يخطر بقرار الفصل أو الوقف أو الذي يعين بقرار مخالف للقانون¹⁵.

ثانيا: الأهلية

بعد أن تثبت الولاية للموثق على النحو السابق بيانه، يجب أن يكون الموثق أهلا¹⁶ بتوثيق الورقة أو المحرر، أي شرط القدرة على التحرير ومختصا بها من الناحية الموضوعية و معنى ذلك، ألا يشوب عمله مظنة الغش أو التواطؤ أو المحاباة، لذلك وان كان الموثق ملزم بتقديم خدماته إذا ما طلب منه ذلك، لكن لهذه القاعدة استثناءات وردت في المادة 19 من القانون رقم 02-06 التي تنص:

«لا يجوز للموثق ان يتلقى العقد الذي:

- يكون طرفا فيه معينا ممثلا أو مرخصا بأية صفة كانت.
- يتضمن تدابير لفائدته، شخصا أو يكون فيه وكيل أو متصرفا أو أية صفة أخرى كانت.
- أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.
- أحد أقاربه أو أصهاره تجمع مع أحدهم قرابة الحواشي و يدخل في ذلك العم و ابن الأخ و ابن الأخت».

¹⁵ - بن محاد وردية، المسؤولية المدنية للموثق، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، 2018، ص54.

¹⁶ - المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني : «يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة وأهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من طرف الأطراف.»

علاوة على ذلك فإن المادة 21 من نفس القانون لا تجيز للموثق العضو في مجلس منتخب أن يتسلم العقد الذي تكون فيه الجماعة المحلية التي هو في مجلسها طرفا فيه، وعليه، لا يكون الموثق أهلا لتوثيق عقد هو طرف فيه أو وكيل عن أحد طرفيه أو شريك لأحد أطرافه، ويتحقق ذلك ولو تعاقد الموثق دون ظهوره شخصيا في العقد، كما لا يجوز له أن يحرر أوراقا رسمية لشركة مساهمة، مثلا يحمل عددا كبيرا من أسهمها، ولا أن يكون كفيلا أو وكيلاً لأحد ذوي الشأن في المحرر الموثق، ولا يجوز له أيضا ولو بدون نص صريح في القانون أن يوثق لزوجته أو لزوجها ولا لأحد أقارب زوجته أو لزوجها لدرجة الرابعة¹⁷، وهذا ما قضت به محكمة النقض الفرنسية في حكم لها صدر في 27 جانفي 1987 عند نقضها لحكم محكمة استئناف الذي قضى ببطلان عقد هبة تم إعداده بواسطة موثق (هو زوج الموهوب لها) و تحريره من قبل موثق آخر، وفي ذلك ذهبت محكمة النقض إلى أن يكون أحد أقاربه طرفا فيه، إلا أن ذلك لا يمنع الموثق من تقديم النصح و الإرشاد لزوجته، طالما أن عملية التوثيق قد قام بها موثق آخر".¹⁸

المطلب الثاني

التزامات و مسؤوليات الموثق

للتوثيق أهمية كبيرة في التصرفات القانونية التي يقدم المتعاقدون على إبرامها، لذلك تقع على عاتق هذا الموثق التزامات اتجاه هؤلاء المتعاقدين (الفرع الأول)، و في حالة إخلاله بهاته الالتزامات يكون مسؤولا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزامات الموثق

تتعدد و تتنوع الالتزامات التي تقع على عاتق الموثق، فهو ملتزم اتجاه مهنته (أولا)، كما أنه ملتزم اتجاه أطراف العلاقة التعاقدية (ثانيا)، كما يلتزم ذلك اتجاه الخزينة العمومية (ثالثا).

¹⁷ -المادة 19 من القانون رقم 06-02، المرجع السابق.

¹⁸ -بن محاد وردية، المسؤولية المدنية للموثق، المرجع السابق، ص 55.

أولاً: التزامات الموثق اتجاه المهنة

يقع على عاتق الموثق أثناء تأدية مهامه التزامات اتجاه مهنته و التي نذكرها فيما يأتي:

1-التزامات بتسيير المكتب العمومي: لقد نصت المادة 09 من القانون 06-02: «يُسند مكتب عمومي للتوثيق، يتولى تسييره لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته، و يمكن أن يسير في شكل شركة مدنية مهنية، أو مكاتب مجمعة.

يجب أن يكون مكتب التوثيق خاضعا لشروط و مقاييس خاصة.

تحدد **كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.**¹⁹

نستشف من هذه المادة بأن الموثق يسير مكتب عمومي خاص به و تحت مسؤوليته، و يمكن للموثق أن يمارس مهنته في إطار شركة مدنية أو مكتب مجمع، على أن يكون لكل موثق مكثبا خاصا به.

2- الحفاظ على أخلاقيات المهنة و آدابها: إن اعتماد مدونة أخلاقيات مهنة التوثيق و آدابها كنوع من أنواع الرقابة الأخلاقية القيمة سيدعم بلا شك النظام الرقابي الشامل على وظيفة التوثيق في الجزائر من أجل ضمان تحقيق وظائفها و أهدافها و قيمها.²⁰ و عليه يلتزم الموثق التحلي بمجموعة من الصفات التي تفرضها تقاليد و أعراف و آداب هاته المهنة.

3- الامتناع عن الجمع بين مهنة التوثيق و مهنة أخرى: فقد نصت المادة 23 من القانون 06-02 على حالات التنافي لمهنة الموثق²¹، و الهدف من هذا المنع هو عدم انشغال الموثق بمهمة أو مهنة أخرى عن القيام بمهمته الأساسية و الهدف الأساسي من مهنة التوثيق، و تجنب أي نوع من التبعية التي يمكن للمهن الأخرى أن تفرضها على هذا الموثق.

¹⁹ - قانون رقم 06-02، المرجع السابق.

²⁰ - وزاني وسيلة، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري:(دراسة قانونية تحليلية)، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 210.

²¹ - قانون رقم 06-02، المرجع السابق.

4- الالتزام بمسك السجلات الرسمية و الأختام: حيث أنه من بين المهام والالتزامات التي تقع على الموثق نجد مسك السجلات الرسمية، حيث فرض القانون المنظم لمهنة التوثيق و المراسيم المكتملة له ضرورة مسك الموثق أثناء مباشرة مهامه عددا معيناً من الدفاتر أو السجلات اعتبرها القانون سجلات رسمية تعكس بطريقة مضبوطة و شفافة الوضعية المالية و التنظيمية للمكتب العمومي للتوثيق حتى يمكن للدولة ممثلة في وزارة المالية و كذا الغرفة الوطنية مراجعة و مراقبة هاته السجلات و محاسبتها عند الاقتضاء.²² ويتم تحديد نموذج هاته السجلات من طرف وزير العدل. و نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 08-244 على عدد السجلات التي يجب على الموثق مسكها و هي: فهرس العقود، السجل اليومي للزبون، السجل اليومي للمكتب، سجل الإيرادات و المصاريف.²³ و يقوم الموثق بتقييم هذه السجلات و يؤشر عليها رئيس المحكمة للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مكتب الموثق. و كذا مسك ختم رسمي خاص به من طرف وزارة العدل عن طريق الغرفة الجهوية للموثقين، و قد نصت المادة 38 من القانون رقم 06-02 على ما يلي: «يسلم وزير العدل، حافظ الأختام، لكل موثق خاتما للدولة خاصا به طبقا للتشريع المعمول به.

يتعين على الموثق أن يودع توقيعه و علامته لدى كل من أمانة ضبط المحكمة و المجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه، و الغرفة الجهوية للموثقين.»²⁴

5- الالتزام بإضفاء الرسمية: حيث أن الأصل في مهنة التوثيق هي توثيق العقود بصفة رسمية، فأهم مهمة يقوم بها الموثق هي تحرير العقود الرسمية، سواء كانت هذه الرسمية يلزم

²² - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خبضر، بسكرة، 2015، ص 27.

²³ - أمر رقم 76-105، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، العدد 81، الصادر 7 محرم عام 1398 الموافق 18 ديسمبر سنة 1977، المعدل و المتمم بالقانون رقم 17-11، مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.ج، العدد 76، الصادر 9 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 28 ديسمبر سنة 2017.

²⁴ - قانون رقم 06-02، المرجع السابق.

بها القانون (شكلية قانونية) أو كانت بناء على طلب من الأطراف المتعاقدين (شكلية اتفاقية).²⁵

تنص المادة 3 من القانون رقم 02-06 على أنه: «الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.» و عليه فإن الموثق ضابط عمومي مكلف بإضفاء الرسمية على مختلف العقود، سواء فرضها القانون أو أراد أطراف العلاقة إصباغها بهذه الصفة.

6- الالتزام باكتتاب التأمين: فالموثق قبل كل شيء بشر معرض للخطأ أو الغلط أو السهو، خاصة مع كثرة الوثائق و تعقد بعض الملفات. و قد ينجم عن خطئه مسؤوليات قانونية يترتب عنها بالنتيجة تحمله مدنيا تبعات تعويض الأضرار الحاصلة في مواجهة بعض الأطراف المتعاقدة أو الأضرار الحاصلة للغير.²⁶ و تنص المادة 43 من القانون 02-06 على وجوب اكتتاب التأمين عن المسؤولية المدنية²⁷، حيث أن الموثق يمكن أن يقع في أخطاء أثناء تأدية مهامه أو بمناسبةها، لذلك وجب عليه التأمين عن المسؤولية.

ثانيا: التزامات الموثق اتجاه أطراف العلاقة التعاقدية

كما نجد التزامات يتوجب على الموثق احترامها اتجاه الأطراف المتعاقدة و هي الالتزام بتقديم النصح و الإعلام و حفظ السر المهني، حيث أنه من المهام الرئيسية المنوطة بالموثق قيامه بتوجيه الإرشادات القانونية للمواطنين لمساعدتهم على إبرام تعاقداتهم وفقا للنصوص القانونية السارية، فهو يزود أيضا المواطنين الذين يقصدونه بكل المعلومات القانونية الضرورية التي يحتاجونها قبل التعاقد.²⁸

²⁵ - بن عمار مقني، مهنة التوثيق في القانون الجزائري:(تنظيم و مهام و مسؤوليات)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2015، ص 76.

²⁶ - بن عمار مقني، المرجع نفسه، ص 115.

²⁷ - تنص المادة 43 من القانون 02-06: «يتعين على الموثق اكتتاب تأمين لضمان مسؤوليته المدنية.»

²⁸ - وزاني وسيلة، المرجع السابق، ص 31.

وجد الأستاذة البروفيسور بياتريس بارونس في مقالها المنشور في مجلة القانون المدني قد أكدت على التزام الموثق بتقديم النصيحة للأطراف حيث جاء فيه:

*"Le notaire est soumis à un devoir de conseil qui se distingue d'une simple obligation d'information, et lui impose de guider ses clients tout en leur expliquant la portée des engagements souscrit. "*²⁹

إن الموثق ملزم بتقديم النصيحة و المشورة للأطراف المتعاقدة حتى يتعاقدا عن بصيرة جلية تجعل رضاه حرا مستنيرا، وقد أيدت محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر في 22 فبراير 2017 ضرورة تنوير الأطراف بكل المعلومات الضرورية حول العقد الذي هم بصدد إبرامه حيث جاء في القرار:

*"Alors que chargé de conseiller M.X...sur l'organisation de sa succession dans les conditions les plus avantageuses pour sa famille, il appartenait au notaire qui était un notaire de famille et qui avait reçu l'ensemble des actes concernant le patrimoine de M.X... qu'il connaissait bien, de conseiller ce dernier sur le montage fiscal qui aurait permis un régime discal d'exonération pour certains biens professionnels composant le patrimoine successoral et notamment sur le montage permettant de bénéficier du régime d'exonération lié à un engagement de conservation des titres ; qu'en décidant le contraire, l'arrêt attaqué a violé l'article 1382 du code civil. "*³⁰

كما يلتزم الموثق الأمانة على سر المهنة، فهو مؤتمن على أسرار الأطراف التي تقصده سواء من أجل التعاقد أو من أجل الحصول على استشارة. و لا ينحصر واجب حفظ السر المهني على الموثق فحسب بل يتعداه أيضا إلى معاونيه بالمكتب، سواء تلقوا المعلومات الخاصة بالزبائن قبل أو أثناء تحرير العقد أو بعده، ويبقى هذا التزام قائما ما لم يتم إعلانه من طرف المعني أو من طرف جهات أخرى.³¹

²⁹ - Béatrice parance, « la confirmation très nette du caractère absolu du devoir de conseil des notaires», *revue droit civil*, lamy, paris, France, 2007, p41.

³⁰ - c. cass, civ,1, 22 -02- 2017, n° 16-13-09.,site, [http:// www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), consulté le : 12/05/2025 à 17 :08.

³¹ - بن عمار مقني، المرجع السابق، ص 111.

ثالثا: التزامات الموثق اتجاه الخزينة العمومية

يتوجب على الموثق أن يكون مطلع على القانون المنظم للتسجيل و القوانين المعدلة له، لما له من أهمية على تحصيل المقتضيات الجبائية، فهو يقوم بتحصيل مختلف الرسوم الجبائية عند التسجيل حسب نوع المحل المنصب عليه العقد، سواء كان على عقار أو على منقول، كما يلتزم زيادة على تحصيل رسوم التسجيل، تحصيل رسم الإشهار العقاري الذي يتم عند شهر التصرفات الواردة على العقارات، و يقع عبء دفع رسم الإشهار على عاتق المكتسب أو المستفيد من الحق الواجب إشهاره، و يدفع من طرف طالب الإشهار، ويحصل مسبقا من طرف المحافظ العقاري، وغالبا ما يتم ذلك باقتطاع مبلغ مالي من الحساب الجاري للموثق الذي قدم ملف الإشهار و يكون هذا الأخير قد حصله مسبقا من المستفيد أو الطالب.³²

الفرع الثاني

مسؤوليات الموثق

يتمتع الموثق بصلاحيات أقر بها قانون الموثق لصالحه، فهو مفوض من قبل السلطة العامة للقيام بمهام رسمية باسمها، و هذه الصلاحيات لا يمكن للشخص العادي التمتع بها، و في مقابل هذه الحقوق الممنوحة للموثق، هناك التزامات مقابلة، و كل اخلال بهذه الالتزامات يترتب عنها مسؤوليات، و تختلف المسؤوليات التي تقع على الموثق، حسب طبيعتها و درجة خطورتها، فنجد المسؤولية التأديبية (أولا)، و كذا المسؤولية الجزائية (ثانيا)، و المسؤولية المدنية (ثالثا).

أولا: المسؤولية التأديبية للموثق

قد نصت المادة 53 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق: «دون الإخلال بالمسؤولية الجزائية و المدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يتعرض الموثق عن كل تقصير في التزاماته المهنية، أو بمناسبة تأديتها إلى العقوبات التأديبية المنصوص

32 - بجلو نسيم، المرجع السابق، ص 79.

عليها في هذا القانون.³³» حيث يعد كل إخلال بواجبات المهنة أو آدابها، سواء في علاقة الموثق بزبائنه، أو ضمن معاملاته المهنية، أو لم يلتزم بمبادئ النزاهة و الشرف التي يفرضها عليه القانون، فإنه يتعرض لعقوبات تأديبية، و حتى في حالة ارتكابه لإحدى الأفعال التي تحمل وصف الجريمة فإنه تقوم المسؤولية التأديبية للموثق، و قد حددت المادة 54 من نفس القانون أنواع العقوبات التي يمكن أن تسلط على الموثق، حيث رتبها المشرع حسب درجة جسامة الخطأ المرتكب، من إنذار، توبيخ، التوقيف عن ممارسة المهنة لمدة أقصاها ستة(6) أشهر، و أقصاها هي العزل.³⁴

ثانيا: المسؤولية الجزائية للموثق

تقوم المسؤولية الجزائية للموثق في حال ارتكابه لجريمة من الجرائم المنصوص عليها خصوصا في قانون العقوبات و كذا القانون 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته³⁵ و القانون 24-02 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتعلق بمكافحة التزوير و استعمال المزور³⁶، و تعد جريمة التزوير في المحررات الرسمية أكثر الجرائم التي يقع فيها الموثق، و التي تؤدي إلى غياب الأمن التعاقدى بين الناس، و عدم شعورهم بالطمأنينة، و لقيام المسؤولية الجزائية في حق الموثق يجب أن تتوفر أركانها و هي الركن الشرعي، و مرد هذا الركن أن أي تصرف من الفرد و إن أضر بالغير لا يعتبر جريمة إلا إذا نص القانون على تجريمه، وفقا لمبدأ شرعية التجريم و العقاب و الركن المادي، و هو الجانب المادي في الجريمة، و الذي يتضمن السلوك الإجرامي و المتمثل في تزوير المحررات مثلا، و تحقق النتيجة الإجرامية و علاقة السببية بين السلوك الإجرامي و النتيجة. والركن المعنوي، المتمثل في القصد الجنائي، و الذي يتحقق باتجاه إرادة الموثق إلى ارتكاب الجريمة

³³ - انظر المادة 53 من القانون 06-02، المرجع السابق.

³⁴ - انظر المادة 54 من المرجع نفسه.

³⁵ - قانون 06-01 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، صادر في 08 صفر عام 1427 الموافق 08 مارس سنة 2006.

³⁶ - قانون رقم 24-02 مؤرخ في 16 شعبان عام 1445 الموافق 26 فبراير سنة 2024، يتعلق بمكافحة التزوير و استعمال المزور، صادر في 19 شعبان عام 1445 الموافق 29 فبراير سنة 2024.

بكل أركانها مع إدراكه بالنتيجة الإجرامية، كما يمكن للموثق أن يسأل جزائياً بصفته شخصاً معنوياً في حالة ممارسة المهنة في مكاتب متجمعة و يمارسون مهامهم باسم الشركة وذلك حسب نص المادة 51 من القانون 04-15³⁷.

ثالثاً: المسؤولية المدنية للموثق

تعد المسؤولية المدنية من القواعد الأساسية للقانون المدني، فهي تقوم على فكرة التعويض عن الأضرار التي يلحقها الإنسان للغير بفعله، أو بفعل أحد التابعين له، أو كل فعل ضار قد يصيب الغير. حيث يمكن للموثق خلال أداء مهامه أو بمناسبةها أن يقع في إخطاء يترتب عنها قيام مسؤوليته المدنية، مثلاً: عدم الاحتياط و التأكد من صحة الوثائق المقدمة له، أو عدم تقديم التوضيحات و المعلومات القانونية الكافية حول العقد المراد إبرامه، وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2006/12/13 على المسؤولية المدنية للموثق حيث جاء فيه: «المبدأ: تقوم مسؤولية الموثق في حالة عدم قيامه بدوره القانوني الايجابي المتمثل في التأكد من صحة العقود الموثقة و نصح الطرفين بما يحقق انسجام اتفاقاتهما و القوانين السارية»³⁸ وهو ما ذهبت إليه كذلك محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ: 2002/02/12 حيث جاء في نصه:

*"Attendu que, tenu, en vertu de sa qualité d'officier public, d'assurer l'efficacité et la sécurité des actes qu'il instrumente, le notaire doit vérifier la qualité de propriétaire du vendeur à l'acte de vente qu'il établit et engage sa responsabilité en se bornant à reprendre d'un acte antérieur, une origine de propriété qui se révèle erroné."*³⁹

و تنقسم المسؤولية المدنية إلى مسؤولية عقدية و مسؤولية تقصيرية.

³⁷ - قانون رقم 04-15 مؤرخ في 27 رمضان عام 1425 الموافق 10 نوفمبر سنة 2004، يعدل الأمر رقم: 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون العقوبات، صادر في 27 رمضان عام 1425 الموافق 10 نوفمبر سنة 2004.

³⁸ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 375903، مؤرخ في 2006/12/13، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2008، ص 243.

³⁹ - c. cass. Civil. 1, 12-02- 2002, n° : 99-11106, site, http : // www.legifrance.fr, consulté le : 13/05/2025 à 13 :15.

1- المسؤولية العقدية

تقوم المسؤولية العقدية في حق الموثق عند إخلاله بأحد الالتزامات التي فرضها القانون عليه، و تعرف المسؤولية العقدية بأنها إخلال أحد المتعاقدين بأحد الالتزامات التعاقدية التي رتبها العقد المبرم بين الأطراف، ورغم عدم وجود عقد مكتوب بين الموثق و زبائنه إلا أنه بمجرد قبول تقديم خدماته للزبائن فتقوم علاقة تعاقدية بينهما. وأي إخلال من طرفه بواجباته تتجر عنه تعويض عن الأضرار التي تسبب فيها للطرف الآخر، إما نتيجة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي، أو التأخر عن التنفيذ.⁴⁰ و لقيام المسؤولية العقدية توفر شروط ثلاث و هي: وجود عقد بين المضرور و المسؤول عن الضرر، أن يكون هذا العقد صحيحا و أن يكون هذا الضرر ناتج عن الإخلال بالتزام رتبته هذا العقد. ويكون التزام الموثق غالبا هو تحقيق نتيجة، حيث أنه ملزم بتحرير العقود التي تطلب منه وفقا للمقتضيات و الأشكال القانونية، حتى تكتسب القوة القانونية اتجاه الأطراف و اتجاه الغير.

2- المسؤولية التقصيرية

المسؤولية التقصيرية بوجه عام هي إخلال شخص بما فرضه القانون من التزام بعدم الاضرار بالغير، و الذي قد تكون بفعله الشخصي، أو بفعل الغير. فقد يقع الموثق في خطأ أثناء تأدية مهامه و التي تتسبب في ضرر للغير، مما يستوجب عليه جبر الضرر، كما يكون مسؤولا عن أخطاء مساعديه وهو ما جاء في نص المادة 16 الفقرة 1 من القانون 06-02: **«يمكن للموثق أن يوظف تحت مسؤوليته الأشخاص الذين يراهم ضروريين لتسيير المكتب»**، و عليه فمسؤولية الموثق التقصيرية لا تنتج عن فعله الشخصي فقط، و إنما تمتد كذلك إلى فعل معاونيه⁴¹. و تقوم هذه المسؤولية على ثلاث أركان ألا و هي: خطأ من المسؤول، ضرر يصيب الغير و علاقة السببية بين الخطأ و الضرر.

40 - ديش تورية، دور الموثق في ضمان استقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2022، ص 265.
41 - علياتي محمد، «فعالية نظام التوثيق و دوره في تحقيق استقرار المعاملات العقارية»، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2021، ص 426.

المبحث الثاني

مجال تدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار

يعد مجال التصرفات الواردة على العقار أهم المجالات التي يبرز لنا فيه دور الموثق، حيث يعد الموثق الركيزة الأساسية التي تمكن الأطراف من ممارسة حق التصرف في الحقوق العقارية التي يملكونها، و نظرا لأهمية استقرار هاته المعاملات فقد فرض المشرع الجزائري إضفاء الشكلية الرسمية للتصرفات الواردة على العقار، و التي تنقسم إلى تصرفات ناقلة للملكية (المطلب الأول)، و تصرفات غير ناقلة للملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التصرفات الواردة على العقار الناقلة للملكية

كثيرا ما يسعى الأفراد داخل المجتمع إلى اكتساب و امتلاك الحقوق، و يعد حق الملكية من الحقوق المكفولة دستوريا، حيث تنص المادة 60 الفقرة الأولى منه على ما يلي: «**الملكية الخاصة مضمونة.**»⁴² و يرتكز حق الملكية على ثلاث سلطات و هي الاستعمال و الاستغلال و التصرف، و تتعدد صور التصرفات العقارية الناقلة للملكية، حيث يمكن أن يتم نقل الملكية بعوض (الفرع الأول)، و قد يتم بدون عوض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التصرفات الناقلة للملكية بعوض

إن أغلب المعاملات العقارية الهادفة لنقل الملكية تكون بمقابل، حيث تكون التزامات الأطراف محددة بموجب اتفاق سابق قبل الوصول إلى مكتب الموثق، و يكون لكل طرف التزام يقع على عاتقه، فيكون التزام المشتري هو دفع الثمن و التزام البائع هو نقل الملكية، ولعل البيع

⁴² - مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر.ج.ج، العدد 82، صادر 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020.

العقاري من أبرز هذه التصرفات (أولاً)، كما يمكن أن يتم نقل الملكية عن طريق المقايضة (ثانياً).

أولاً: عقد البيع العقاري

تنص المادة 351 من القانون المدني: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي.»⁴³ و عليه فإن عقد البيع من عقود المعاوضة و الناقلة للملكية التي يلتزم بموجبها المشتري دفع ثمن المبيع نقداً على أن يقوم البائع بنقل الملكية، وحتى يقوم العقد صحيحاً و جب توفر شروط عامة تشترك فيها كل العقود، وكذا شرط الشكلية التي أقرها المشرع في التصرفات العقارية.

1- الشروط العامة لعقد البيع العقاري

تشترك جميع العقود التي يبرمها الأطراف فيما بينهم أو العقود الملزمة لجانب واحد مجموعة من الشروط و التي نذكرها فيما يلي:

أ- **الرضا:** يعد التراضي الركن الأول في العقد، حيث أن تطابق الإيجاب و القبول هو المنشأ للعقد، و عليه يجب أن يكون الرضا خالياً من أي عيب قد يؤثر على إرادة الأطراف. و بما أن عقد بيع العقار من العقود الملزمة لجانبين فهي تستوجب الأهلية، و الأهلية المقصودة هي أهلية الأداء⁴⁴ على اعتبار أن هذه التصرفات تدور بين النفع و الضرر، وقد نصت المادة 83 من ق.أ.ج على ما يلي: «من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، و باطلة إذا كانت ضاره به، و تتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت مترددة بين النفع و الضرر، و في حالة

⁴³ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، العدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

⁴⁴ - أهلية الأداء هي قدرة الشخص عن التعبير عن إرادته تعبيراً صحيحاً، و ينتج هذا التعبير أثراً في ذمته.

النزاع يرفع الأمر للقضاء.⁴⁵ و عليه يكون تصرف ناقص الأهلية متوقفا على إجازة الولي أو الوصي إذا كانت تدور بين النفع و الضرر، وباطلة إذا كانت ضارة به ضررا محضا.

ب- المحل: يعد المحل في عقد بيع العقار هو العين المراد التصرف فيها عن طريق البيع. لذلك يقع التزام على البائع بنقل ملكية العين للمشتري، و التزام المشتري بدفع الثمن المتفق عليه للبائع. و عليه وجب أن يتوفر في المبيع شروط و في الثمن شروط. حيث أن شروط المبيع، أن يكون العقار محل البيع موجودا أو قابلا للوجود في المستقبل، و أن يكون معينا تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، و أن يكون من العقارات التي يجوز التصرف فيها بالبيع. أما عن شروط الثمن، أن يكون الثمن معينا أو قابلا للتعيين، و أن يكون مبلغا من النقود، و أن يكون الثمن حقيقيا و جديا.

ج- السبب: و هو الدافع أو الباعث الذي دفع طرفي العقد إلى إبرام عقد البيع، فهو شيء خارجي عن العقد، و هو مرتبط بذات المتعاقد، وهو متغير، أما عن شروط السبب فهي وجود السبب، و أن يكون صحيحا، و أن يكون مشروعاً.

2- شرط الشكلية (الرسمية)

يعد مبدأ الرضائية القاعدة العامة التي تحكم العلاقة التعاقدية طبقا للمادة 59 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على ما يلي: **«يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.»**⁴⁶

إذا فالأصل في العقود أنه بمجرد تطابق الإيجاب و القبول فالعقد ينشأ صحيحا و منتجا لأثره دون الحاجة إلى شكل معين و لكن استثناء عن ذلك فقد أوجب المشرع الشكلية في بعض العقود و ذلك تحت طائلة البطلان و هو ما جاء في نص المادة 324 مكرر 1 من القانون

⁴⁵ - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ج، العدد 24، صادر في 12 رمضان عام 1404 الموافق 12 يونيو 1984، معدل و متمم بالأمر رقم 05-02، مؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، ج.ر.ج.ج، العدد 15، صادر في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005.

⁴⁶ - الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المدني الجزائري⁴⁷، و بذلك فعقد البيع العقاري من العقود التي أوجب المشرع فيها الشكلية الرسمية المباشرة⁴⁸ وكذا الشكلية الرسمية غير المباشرة و المتمثلة في التسجيل و الشهر.

ثانياً: عقد المبادلة

يعد عقد المبادلة أو عقد المقايضة، من العقود الملزمة لجانبين، و التي تسمح بنقل الملكية بين الطرفين، وقد نصت المادة 413 من القانون المدني على: «المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.» وبذلك يسعى كل واحد منهما إلى نقل ملكية الشيء الذي بحوزته إلى الطرف الآخر على أن يقوم هذا الأخير بنفس العملية اتجاه الطرف الأول على ألا يكون نقداً.

كما أجاز المشرع أن تكون الأشياء المتقايض عليها من صنف مختلف و هو ما نصت عليه المادة 414 من نفس القانون على أن يتم تعويض الفارق بين قيمة الشئين نقداً⁴⁹. وتقع على عقد المقايضة نفس الشروط التي سبق الحديث عنها في عقد البيع العقاري لذلك نكتفي بالإحالة. و قد يلتبس عقد البيع بعقد المقايضة حين تكون المقايضة جزء منه حق ملكية و جزء آخر نقداً، فالعبرة هنا بالجزء الغالب إذا كان نقوداً كان بيعاً، أما إذا كان حق الملكية هو الغالب كان مقايضة.⁵⁰

47 - تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: «زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

كما يجب، تحت طائلة البطلان، اثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. و تودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد.»

48 - للاطلاع على نموذج من عقد البيع أنظر الملحق رقم 1.

49 - المادة 414 من القانون المدني الجزائري: «إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيمة في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود.»

50 - بديار ماهر، «استغلال و تنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري: (عقد المقايضة نموذجاً)»، مجلة صوت

القانون، المجلد 7، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، 2020، ص 265.

الفرع الثاني

التصرفات العقارية الناقلة للملكية دون عوض

قد يلجأ البعض إلى نقل ملكية عقار إلى أشخاص آخرين دون عوض على سبيل التبرع، و هو من قبيل عقد الهبة (أولاً)، كما تنتقل الملكية دون عوض للورثة بناء الشهادة التوثيقية (ثانياً) و عقد القسمة الودية (ثالثاً).

1- عقد الهبة: يعد عقد الهبة⁵¹ من العقود التي تتطلب توافق إرادة الواهب و الموهوب له، رغم أنها من العقود الملزمة لجانب واحد، فهي تملك بلا عوض يتجرد الواهب عن جزء من ماله بقصد التبرع و يتم نقل ملكية العقار دون مقابل إلى الموهوب له، و قد نصت المادة 202 الفقرة الأولى من ق.أ على أن: «الهبة تملك بلا عوض»⁵²

إضافة إلى الشروط العامة التي تشترك فيها جميع العقود من رضا و محل و سبب، حيث أن المشرع في الفقرة الأولى من المادة 206 من ق.أ نص على ما يلي: «تتعد الهبة بالإيجاب و القبول، وتتم الحيابة، و مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات و الإجراءات الخاصة بالمنقولات» و بذلك فقد أضاف المشرع شرطين و هما:

أ- الشكلية: حيث تتطلب الهبة أن تتم أمام ضابط عمومي و يعد عقد الهبة من العقود الاحتقالية⁵³ التي تتطلب حضور شاهدي عدل أثناء إبرامها و ذلك نظراً لخطورة هذا التصرف على الذمة المالية للواهب، و التي تتسبب في افتقار ذمته المالية من دون مقابل، و هو ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم: 389338 مؤرخ في

⁵¹ - للاطلاع على نموذج من عقد الهبة أنظر الملحق رقم 2.

⁵² - قانون رقم 84-11، المرجع السابق.

⁵³ - يقصد بالعقود الاحتقالية أو الاحتقائية تلك العقود التي تتم دون مقابل مثل: الهبة، الوصية، الفريضة، الشهادة التوثيقية.... إلخ

2007/11/21: المبدأ يشترط القانون تحرير عقد الهبة، وجوبا تحت طائلة البطلان

بحضور شاهدين.⁵⁴

ب- الحيابة: حيث تعد الحيابة ركنا خاصا في الهبة، ذلك أن الهبة من العقود العينية التي تستلزم التسليم الفعلي للعقار محل الهبة لتمكين الموهوب له من استغلاله و الانتفاع به، و إذا بحثنا عن خلفية وجوب هذا الركن نجد أن المشرع قصد من خلاله منع أي نوع من أنواع التحايلات، التي قد يلجأ إليها الواهب فالشخص الذي يقوم بهبة عقاره إضرارا بورثته و يبقى ساكنا و يرفض تسليمه للموهوب له حتى ينتفع به على النحو الذي تقتضيه الهبة و هو ما يعرف بالهبة الصورية.⁵⁵ كما أن الحيابة تتم من قبل الموهوب أو من ينوب عنه قانونا و هو ما نصت عليه المادة 210 من ق.أ.⁵⁶

2- الشهادة التوثيقية: الشهادة التوثيقية هي الوسيلة الفنية التي تثبت انتقال الملكية إلى الورثة أو الموصى لهم⁵⁷، فالملكية تنتقل إلى الورثة الشرعيين بقوة القانون بمجرد وفاة المورث، و هو ما جاء في نص المادة 127 من ق.أ: **«يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي.»** حيث أن انتقال ملكية الحقوق الميراثية تتم من يوم الوفاة و ليس من تاريخ شهر الشهادة الموثقة الناقلة لملكية الأملاك العقارية العقارية الموروثة بعد الوفاة. و لكن تشترط الشهادة التوثيقية في مواجهة الغير الأجنبي عن الميراث، باعتبارها الأداة الثبوتية الموثقة، التي بمقتضاها يتم شهر الحقوق الميراثية الواردة على العقارات الموروثة.⁵⁸ و قد نصت المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: **«كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم**

⁵⁴ - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 389338، بتاريخ: 2007/07/21، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2008، ص 159.

⁵⁵ - منصور نورة، هبة العقار في التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص 45.

⁵⁶ - تنص المادة 210 من قانون الأسرة: **«يحوز الموهوب له الشيء بنفسه أو بوكيله، و إذا كان قاصرا أو محجورا عليه يتولى الحيابة من ينوب عنه قانونا.»**

⁵⁷ - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء أحكام القضاء، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2024، ص 116.

⁵⁸ - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا: (دراسة مقارنة)، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص 306.

إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.⁵⁹ و بذلك تعد الشهادة التوثيقية التي يحررها الموثق ضرورية لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة أو الموصى لهم، والتي يتم تسجيلها و شهرها بالمحافظة العقارية.

3- عقد القسمة الودية: القسمة هي إفراز و تعيين الحصص بعضها عن بعض و إخراجها من حالة الشيوخ، فهي تهدف إلى إفراز نصيب كل شريك في الأموال الشائعة، على شرط أن يكون هناك إجماع بين الشركاء بصفة ودية، و قد نصت المادة 723 من ق.م على ما يلي: «يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها، فإذا كان بينهم من هو ناقص و يجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون.» و يتم إبرامه أمام الموثق من طرف الشركاء على الشيوخ، محله المال الشائع، و تسري عليه القواعد العامة للعقود سواء ما تعلق بأركانه أو صحة شروطه.⁶⁰

بالرجوع لأحكام المواد 57-58-59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، فقد أوجبت الحصول على رخصة التجزئة على كل عملية تقسيم عقار إلى ملكيتين أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقع العقار⁶¹ و كذا المواد من 7 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-307⁶²، و كذا المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي حدد الوثائق اللازمة لإعداد شهادة التقسيم و تسليمها و

⁵⁹ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج، ر.ج.ج، العدد 92، صادر في 14 ذو القعدة عام 1395 الموافق 18 نوفمبر سنة 1975.

⁶⁰ - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء أحكام القضاء، المرجع السابق، ص 118.

⁶¹ - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، صادر في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم.

⁶² - مرسوم تنفيذي رقم: 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 26، الصادر في 18 ذي القعدة القعدة عام 1411 الموافق 01 يونيو سنة 1991، المعدل و المتمم.

ذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية مرفق بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير على أن يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية، على أن يتم تبليغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ الإيداع.⁶³

أما في حالة ما إذا وجد بين الورثة ناقص أهلية فيجب هنا إعمال المادة 181 فقرة 2 من قانون الأسرة التي تنص: «وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء.» و منه فإنه يجب أن تتم عملية القسمة عن طريق القضاء في حالة وجود ناقص أهلية و ذلك مراعاة لمصلحة القاصر و حماية له من الغبن في حالة القسمة الودية لدى الموثق.

المطلب الثاني

التصرفات الواردة على العقار غير الناقلة للملكية

يقوم الموثق في إطار مهامه التوثيقية بتحرير عقود غير ناقلة للملكية في حد ذاتها و لكنها تسمح بنقل الملكية بناء على عقود لاحقة ملحقة بالعقد الأول (الفرع الأول)، كما يقوم بإعداد العقود التي لا يسمح بنقل الملكية مطلقا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

العقود المنتهية بالتمليك بعقد لاحق

سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوعد بالبيع العقاري (أولا)، و البيع بالإيجار (ثانيا)، و البيع على التصاميم (ثالثا) و الوصية (رابعا).

أولا: الوعد بالبيع الوارد على العقار

نظرا لأهمية الوعد بالبيع العقاري، إلا أن المشرع الجزائري لم يخصص أحكام خاصة به سواء في القانون المدني أو القوانين الأخرى، واكتفى بالنص على الوعد بالبيع في القواعد العامة

⁶³ - مرسوم تنفيذي رقم: 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج.ر.ج.ج، العدد 07، الصادر في 22 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 12 فبراير سنة 2015.

في المادتين 71 و72 من ق.م، حيث نصت المادة 71 من ق.م على أن: «الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.»

أما المادة 72 منه فقد نصت على أنه: «إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد.»

تطبيقا للقواعد العامة وخاصة القواعد المتعلقة بالوعد بالبيع سنعطي تعريف خاص بهذا التصرف.

يعرف الوعد بالبيع بصفة عامة على إنه: «عقد يلتزم بموجبه أحد الطرفين (الواعد) اتجاه الطرف الآخر (الموعود له) بإبرام عقد بيع للمستفيد، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال مدة محددة».⁶⁴

أما الوعد بالبيع العقاري فهو التزام قانوني يصدر من شخص تجاه شخص آخر يتعهد ببيع عقار معين في المستقبل، إذا أبدى الموعود له رغبته في الشراء داخل أجل محدد.⁶⁵ أما فيما يخص الرسمية في الوعد بالبيع الوارد على العقار فإنه لا ينعقد صحيحا إلا إذا تم توثيقه في محرر رسمي معد من طرف موثق⁶⁶ مؤهلا قانونا، ويعد إخلال هذا الشرط مسقطا للركن الشكلي، مما يؤدي إلى بطلان التصرف.

يسجل الوعد بالبيع العقاري لدى مصلحة التسجيل والطابع وذلك من أجل استيفاء الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، ويتم التسجيل بوضع علامة على العقد، بعد إتباع بعض الإجراءات القانونية كما بعض الاستثمارات و تحديد الضريبة اللازمة.⁶⁷

⁶⁴ - المادة 71-72 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

⁶⁵ - جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص7.

⁶⁶ - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة، الجزائر، د.س.ن، ص83.

⁶⁷ - حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2003، ص90.

إن قيام الموثق بتسجيل العقود التي يحررها لدى مصلحة التسجيل والطابع لا يعني ان هذا الأخير أصبحت مشهورة، بل لا بد كي تكون كذلك أن يتم شهرها في المحافظة العقارية المختصة التي خول لها القانون هذه المهمة، فهذا الشهر يكفل الجميع العلم بهذا الوعد، وبالتالي يضمن الحماية القانونية اللازمة للحقوق الناشئة عن هذا التصرف هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يمكن الاحتجاج على الموعود له بالتصرفات التي يجريها الواعد بشأن العقار الموعود به طالما أن هذه التصرفات قد تمت بعد شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، خلال المدة المحددة في عقد الوعد.⁶⁸

ثانيا: البيع بالإيجار الوارد على العقار

-تعريفه: عرف المشرع الجزائري البيع بالإيجار في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المحدد لشروط البيع بالإيجار كما يلي: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.»

عقد البيع بالإيجار هو عقد مكتوب، شكلي يتم وفق نموذج رسمي وفق الإجراءات المحددة في القانون وهذا طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر: «يحرر عقد البيع 11 أعلاه لدى مكتب الموثق» فيتيح للمستفيد الانتفاع بعقار لمدة زمنية محددة مقابل بدل إيجاري، مع منحه الحق في تملك العقار نهائيا بعد انتهاء مدة الإيجار، شريطة تنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد.⁶⁹

طبقا للقواعد العامة فإن البيع بالإيجار الوارد على عقار يجب إخضاعه للشكليات التالية:

⁶⁸-جمال بدري، المرجع السابق، ص92.

⁶⁹- مرسوم تنفيذي رقم: 01-105، مؤرخ في 23 ابريل 2001، يحدد شروط البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 25 صادر في 2001/4/29 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم: 03-35 مؤرخ في 13 جانفي 2003، ج.ر.ج.ج، العدد 4 صادر في 2003/01/22.

1 - التوثيق: يحرر عقد البيع لإيجار أمام الموثق، و تحرير العقد لدى الموثق، أن العقد قد كتب من طرف موظف رسمي، فإذا يحرره موثق من قبل وكالة عدل و بعد تحرير العقد النهائي تسلم المفاتيح للمستفيد.⁷⁰

2 - التسجيل: هي عملية جبائية يقوم بها الموثق لدى مصلحة الضرائب و الطابع، وقد أعفي المشرع الجزائري عقد البيع لإيجار من رسوم التسجيل و هو طبقا المادة 20 من قانون المالية 2004 تحت رقم 04-21.⁷¹

3 - الشهر: يقصد بالشهر في إطار عقد البيع بالإيجار، إشهار العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية لدى المحافظة العقارية، بما يكفل انتقال الحق العيني إلى المستفيد و يضمن علنيته اتجاه الغير، وذلك طبقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976⁷²، و المواد ذات صلة من التشريع العقاري الساري. فالنسبة للعقد الناقل لملكية السكن محل عقد البيع بالإيجار، فإنه يعفى من رسوم الشهر العقاري طبقا لما جاء في المادة 1/353 المعدلة و المتممة من قانون التسجيل التي نصت على أنه: «**تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميين ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار**»⁷³

ثالثا: عقد بيع العقار على التصاميم: ينعقد البيع على التصاميم كغيره من العقود بتوافر الشروط الموضوعية العامة المتمثلة في الرضا، المحل والسبب إلى جانب الشروط الموضوعية الخاصة وكذا الشروط الشكلية، وهذه كلها مستوحاة من المادتين 2/26 و 1/34 من القانون

⁷⁰ - زاهية حورية سي يوسف، «نقل الملكية في البيوع العقارية»، مجلة المحاماة، العدد 1، تيزي وزو، 2004، ص 133.

⁷¹ - تمزي محمد، لونس سامية، العقود كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 24.

⁷² - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 30، صادر في 1976/4/13، إذ نصت المادة 88 منه على أنه: «**لا يمكن القيام بأي إجراء لإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار.... يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير.....**».

⁷³ - زنوش طاوسن، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 134.

رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية⁷⁴. إذ تنص المادة 2/26 على ما يلي: «...وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ... »

وتنص المادة 1/34 من القانون نفسه، على ما يلي: «يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي⁷⁵ و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار،.....»

كما تنص المادة 30 من القانون نفسه على ما يلي: «يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.»

-الثمن وكيفيات دفعه: في البيع على التصاميم، فالمشتري يلتزم بدفع الثمن على أقساط دورية تتناسب مع تقدم عمليات تقدم أشغال، لقد حدد المشرع نسب الأقساط من الثمن الواجب دفعها وذلك حسب تقدم الأشغال⁷⁶

⁷⁴ - قانون رقم 04-11، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 14، صادر في 01 ربيع الثاني عام 1432 الموافق 06 مارس سنة 2011.

⁷⁵ - للاطلاع على نموذج من عقد البيع على التصاميم انظر الملحق رقم: 03

⁷⁶ - تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18/12/2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها، التي تنص على ما يلي: «أثناء إبرام عقد البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الانجاز في الحدود الآتية:

-عند التوقيع عشرون بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.

-عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما فيها المساكاة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة من

سعر البيع المتفق عليه.

-عند الانتهاء من جميع الأشغال الثانوية، بما في ذلك التبليط، الشبكات المختلفة، والتهيئة الخارجية يدفع

خمس وعشرون بالمائة من سعر البيع.

عندما يحرر الموثق عقد البيع على التصاميم، يجب عليه أن يقوم بتسجيله لدى مفتشيه التسجيل والطابع المختصة إقليمياً. و على الموثق خلال شهر من تاريخ تحرير العقد، أن يقوم بعملية التسجيل وذلك طبقاً للمادة 1/58 من قانون التسجيل رقم 76-105 سالف الذكر. بعد تحرير عقد بيع على التصاميم في شكله الرسمي و تم تسجيله في مصلحة التسجيل، يجب أن يشهر هذا العقد لدى المحافظة العقارية وذلك إعمالاً بنص المادتين 90 و 99 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و من هنا ينتج هذا العقد الأثر العيني له و هو انتقال ملكية العقار طبقاً للمادة 793 من ق.م. وكذا المادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن تأسيس السجل التجاري وإعداد مسح الأراضي العام.⁷⁷

رابعاً: عقد الوصية الواردة على العقار: استناداً لما نصت عليه المادة 184 من ق.م. على أن: «الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع» فالوصية تجوز في المنقولات والعقارات على أن تتعدى نسبتها ثلث المال، والمادة 755 من ق.م. تنص على: «أنه يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة به». فالمادة 185 من ق.أ. نصت: «تكون الوصية في حدود ثلث التركة، وما زاد على الثلث توقف على إجازة الورثة».

تعد الوصية تصرف قانوني ملزم لجانب واحد، فالمادة 191 من ق.أ. تنص على: «تثبيت الوصية بتصريح الموصى أمام الموثق وتحرير عقد بذلك،

وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم، ويؤشر به على هامش أصل الملكية.»⁷⁸

الوصية تحرر في شكل رسمي سواء وصية على عقار أو منقول لإثبات الوصية تحرر فريضة لورثة الموصي وجود تركته، هذه الوصية يتم إيداعها لدى الموثق ذلك لإثباتها وقبولها

- عند إتمام الأشغال نهائياً و التسليم النهائي للمسكن يدفع الرصيد المتبقي بنسبة خمسة بالمائة من السعر المتفق عليه.

⁷⁷ - انظر المواد 90 و 99 من المرسوم التنفيذي 76-63، المرجع السابق.

⁷⁸ - المادة 755 من الأمر 75-58 المتضمن التقنين المدني تنص على أنه «يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها».

من الموصى له من الاحتجاج بسند ملكية الموصى به لمواجهة الغير. و يحزر العقد أمام الموثق بحضور شاهدي عدل وشاهدي تعريف عند الاقتضاء.

الفرع الثاني

العقود غير المنتهية بالتمليك إطلاقاً

من بين التصرفات العقارية غير المنتهية بالتمليك هي مجموعة من الحقوق التبعية والتي هي: الرهون الوارد على العقار وعقد الإيجار العقاري و الفريضة، وعليه قسمت هذا الفرع إلى الرهون الوارد على العقار (أولاً) ثم عقد الإيجار العقاري (ثانياً) ثم الفريضة (ثالثاً).

أولاً: الرهون الوارد على العقار

أ- الرهن الرسمي الوارد على العقار

عرف المشرع الجزائري في نص المادة 882 من ق.م الرهن الرسمي على أن: «الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقاً عينياً على العقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.»

يعتبر عقد الرهن عقد شكلي ففي نص المادة 883 من الفقرة الأولى من ق.م نصت «لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو بحكم أو بمقتضى قانون.» طبقاً لهذا النص فإن الرهن عقد شكلي والشكالية فيه هي الرسمية، والرسمية ركن فيه لا يقوم بدونها، فإذا ما تخلفت كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً.⁷⁹

ب- الرهن الحيازي الوارد على العقار

عرفت المادة 948 من القانون المدني الرهن الحيازي: «الرهن الحيازي هو عقد يسلم بموجبه المدين أو الغير عقاراً إلى الدائن أو إلى شخص ثالث، ضماناً لدين معين، بحيث يحتفظ الدائن بحيازة العقار إلى حين استيفاء حقه، وله حق بيعه لاستيفاء دينه عند عدم الوفاء.»

يعتبر الرهن الحيازي من العقود الرضائية التي لا يتطلب القانون لانعقادها شكلاً معيناً، إذ يكفي تلاقي الإيجاب والقبول بين الطرفين، غير أن نفاذ الرهن الحيازي في مواجهة الغير

⁷⁹ - انظر المادة 883 من القانون المدني، المرجع السابق.

يستلزم انتقال الحيازة الفعلية للشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو من ينيبه، وتعد هذه الحيازة شرطا جوهريا لإثبات جدية الضمان، أما إذا تعلق الرهن بعقار، فإن توثيقه لدى جهة رسمية يصبح ضروريا لإثباته قانونا وضمان نفاذه في مواجهة الغير.⁸⁰

ثانيا: عقد الإيجار العقاري

1- تعريف الإيجار العقاري: عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم، التعريف هذا نصت عليه المادة 467 وجاء المشرع الجزائري بنصوص خاصة في القانون رقم 07-05 المعدل و المتمم ق.م، حيث نص في المادة 467 مكرر: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا»⁸¹

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، يرتب للمستأجر حقا شخصيا يخول له الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل أجر معلوم، دون أن يترتب له حق عيني على العين، ويعد حق الانتفاع من الحقوق التي تزول بوفاة المنتفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك وفقا لنص المادة 469 مكرر 02 من ق.م، ولا يملك المستأجر حق التصرف في العين المؤجرة أو التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر، بخلاف صاحب حق الانتفاع الذي يملك التصرف والتأجير.⁸²

2- المدة المحددة لعقد الإيجار: حسب نص المادة 467 مكرر من ق.م على وجوب الكتابة وفق نموذج عقد الإيجار فان تحديد المدة أصبح ركن من أركان العقد وبالتالي إذا انتفى هذا الركن أو لم يتفق عليه الأطراف أو اتفقوا على إيجار مؤبد اعتبر العقد باطلا وبانقضاء المدة المتفق عليها في العقد ينتهي الإيجار.⁸³

⁸⁰ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص61.

⁸¹ - انظر المادة 467 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁸² - المادة 469 مكرر 02 من القانون المدني.

⁸³ - المادة 467 من القانون المدني المعدل بموجب القانون 07-05 والمادة 02 من نموذج عقد الإيجار.

ثالثاً: الفريضة

نصت المادة 17 من الأمر 74-75 على وجوب شهر الإيجارات التي مدتها 12 سنة وإلا لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير، كما نصت المادة 896 من القانون المدني وجوب شهر عقود الإيجار التي تزيد مدتها على 09 سنوات لكي تكون حجة في مواجهة الدائن المرتهن، على أن تكون مشهورة قبل قيد الرهن الرسمي.⁸⁴

1- تعريف الفريضة: الفريضة هي محرر رسمي⁸⁵ يعده الموثق بناء على طلب ذوي الشأن،

يتضمن تحديد عناصر التركة وتوزيعها بين الورثة أو المستفيدين بحسب القواعد الشرعية أو الوصية ويستند إليه في تحديد الحقوق و المراكز القانونية للورثة، ويعد أداة أساسية في إجراءات التصفية وتوثيق انتقال الملكية، ويذكر في الفريضة المعلومات الخاصة بالمورث منها تسلسل نسبه الذي يحدد مركز توريثه وقربته وحقوق كل وارث بذكر صفته ونصيبه وبذكر حسب الأولوية أصحاب الفرض ثم العاصب ثم الموصى لهم في حالة غيابهم، وتتضمن الفريضة القاعدة التي تبنتها عملية القسمة بذكر أصل المسألة الصحيح، ونسبة كل وارث منهم.⁸⁶

2- أقسام الفريضة: تنقسم الفريضة إلى الفريضة الشرعية و الجدلية وتنبب ذلك على ما يلي:

أ - الفريضة الشرعية: يمكن تعريفها بأنها عملية حضر الورثة المستحقين للميراث وبيان نصيب كل وارث، وتحديد ما يستحقه حسابيا في تركة المورث وفقا لأحكام قانون الأسرة وأحكام الشريعة الإسلامية.

ب - الفريضة الجدلية: مصطلح الفريضة الجدلية، استحدثه القضاء الجزائري ومعناه أن هناك فريضة سابقة، وقع التجريح فيها قضاء فيلجأ القاضي الى تعيين موثق لتحرير ما يسمى بالفريضة الجدلية.⁸⁷

⁸⁴ - نصت المادة 17 من الأمر 74-75 على وجوب شهر الإيجار التي مدتها 12 سنة، والمادة 896 من القانون المدني.

⁸⁵ - للاطلاع على نموذج من فريضة انظر الملحق رقم: 04.

⁸⁶ - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء أحكام القضاء، المرجع السابق، ص125.

⁸⁷ - المرجع نفسه، ص126.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال المحور الأول الذي تطرقنا إليه، نستنتج أن الموثق الذي أسندت إليه مهمة توثيق العقود و منحها الصبغة الرسمية باسم السلطة العامة، يعد أهم وسيط بين المتعاقدين لما يضمنه من أمن تعاقدى و استقرار المعاملات العقارية، فالموثق مهني و مستشار قانوني، و قاضي للعقود(الإرادة)، فهو خبير مختص في مجال التعاقدات التي أوجب المشرع إفراغها في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، كالتصرفات الواردة على عقار و الحقوق العينية العقارية، التي تتعدد من تصرفات ناقلة للملكية و تصرفات غير ناقلة للملكية، فهو يبعث الثقة في نفوس المتعاقدين، و يستبعد الريبة من نطاق العقد، حيث يقوم بإحكام نسج بنود العقد و ضبط صياغته، لبلوغ اكتمال حصانته من حيث الجوهر و المظهر، و هو السبب الرئيسي في بعث الأمن و الاطمئنان بين الأطراف المتعاقدة، و يجعلهم في منأى عن أي مفاجئة غير سارة لم يعلموا بها وقت التعاقد، و حماية لحقوقهم المكتسبة بناء على سند قانوني يحمل الصبغة الرسمية، و يكفل لهم الحجية القاطعة بأعلى درجاتها في مواجهة أطرافها أو الغير.

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي لتدخل الموثق في

التصرفات الواردة على العقار

بعدما تطرقنا في الفصل الأول الجانب العام لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار، و قد بيننا الجانب القانوني للموثق باعتباره موظف عام مفوض من طرف السلطة العامة، و كذا التصرفات العقارية التي يتدخل الموثق في تحريرها استنادا إلى السلطة الممنوحة له و كذا ضرورة تحرير هذا النوع من التصرفات من طرف الموثق تحت طائلة البطلان. يعد الموثق حلقة مهمة بين الأطراف المتعاقدة، حيث يلجأ إليه المتعاقدون من أجل طلب خدماته التي لا يمكن الاستغناء عنها في التصرفات الواردة على العقار، سواء من أجل طلب الاستشارة و موقف القانون من التصرف المراد إبرامه، و كذا من أجل الوقوف على حقوقهم و التزاماتهم التي يترتبها هذا التصرف القانوني في حقهم.

عليه إن المتعاقدين هم من يلجؤون إلى الموثق من أجل طلب المساعدة و تحرير العقود التي يريدون إضفاء الرسمية عليها، أو التي يفرض القانون إفراغها في الشكل الرسمي، ذلك حفاظا على حقوق الأطراف المتعاقدة، و ضمان استقرار المعاملات القانونية عامة و التصرفات العقارية خاصة، لما لها من أهمية اقتصادية و اجتماعية لدى الأشخاص و الدولة.

لتحديد الجانب الإجرائي، سنتطرق إلى إجراءات تحرير العقود للتصرفات الواردة على العقار داخل مكتب الموثق (المبحث الأول)، و بعد ذلك نبيّن الإجراءات اللاحقة، و التي تتمثل في إجراء التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإجراءات التي يقوم بها الموثق داخل مكتبه

تعد التصرفات الواردة على العقار من التصرفات القانونية التي ألزم المشرع التعاقدية على إفراغها في الشكل الرسمي، و هي المهمة التي أسندها إلى الموثق باعتباره ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة، و يمارسه مهامه داخل مكتبه الخاص به، و الذي يقوم بتسييره تحت مسؤوليته. حيث يقوم الأطراف الراغبة في التعاقد في المجال العقاري بالتوجه إلى مكتبه قصد تحرير العقد في الشكل الرسمي، و يتحرى الموثق في سبيل ذلك بالغ الاهتمام و التأكد من جميع الوثائق و المستندات التي تقدم له، و التأكد كذلك من صفة الأطراف المتعاقدة، ضمانا لعدم وجود أخطاء أو عيوب قد تؤدي إلى إبطاله.

تتم إجراءات التحرير داخل مكتب الموثق على مرحلتين، يقوم بالإجراءات التمهيدية لإعداد العقد (المطلب الأول)، ثم الإجراءات النهائية لإعداد العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإجراءات التمهيدية لإعداد العقد التوثيقي للتصرفات الواردة على العقار

ينصب الجانب التمهيدي لإعداد العقود على التصرفات الواردة على العقار، حيث أن التوثيق من المهن القانونية الحرة التي يمارسها أصحابها داخل مكاتبهم الخاصة و تحت مسؤوليتهم الشخصية، فإن الموثق يقدم خدماته للأطراف التي تود التعاقد أو القيام بأي تصرف في المجال العقاري، و التي تعد المجال الخصب الذي تظهر فيه أهمية و دور الموثق، باعتبار هذه التصرفات ذات قيمة مالية و اقتصادية للأفراد داخل المجتمع، كما أن الدولة تولي أهمية بالغة للجانب الاقتصادي لهذه العملية من أجل التأكد من استقرار المعاملات العقارية، وعليه سنتطرق لمرحلة استقبال المواطنين الراغبين في التعاقد أو التصرف في عقار من طرف الموثق داخل مكتبه (الفرع الأول)، ثم التحرير الأولي للعقد المراد إبرامه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

استقبال الأطراف المتعاقدة

تعد هذه المرحلة التمهيدية قبل البدء في تحرير الوثيقة التعاقدية، حيث تتوجه الأطراف التي نرغب في التعاقد أو التي تريد إبرام تصرف قانوني في المجال العقاري إلى الموثق الذي يستقبلهم داخل مكتبه (أولاً)، بعدها يقوم الموثق بتقديم استشارة حول طبيعة التصرف المراد إبرامه و آثاره (ثانياً)، بعدها يقوم الموثق بتكليف طبيعة التصرف المراد إبرامه (ثالثاً).

أولاً: لقاء الموثق داخل مكتبه

يلتقي الموثق بالأطراف كخطوة أولى نحو إعداد العقد المراد إبرامه، حيث يلتزم الموثق باستقبال الأطراف أو الزبائن داخل مكتبه، الذي يكون مخصصاً لأداء مهامه في أحسن الظروف، و هو ما نصت عليه المادة 23 و المادة 59 من النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين، حيث جاء في المادة 23: «لا يجوز للموثق من حيث المبدأ أن يستقبل زبونه إلا في مكتبه».

غير أنه، يمكنه أن يتنقل في حالة الضرورة، مع الحرص على شرف المهنة و كرامتها»⁸⁸ كما نصت المادة 59 منه على ما يلي: «يحضر على الموثق أن يتلقى عقوداً أو يقدم إرشادات خارج مكتبه إلا في حالات الضرورة المنصوص عليها قانوناً»⁸⁹

يتم استقبال المواطنين الراغبين في التعاقد أو لطلب استشارة على مستوى المكتب، حيث أن النظام الداخلي قد ألزم الموثق باستقبال الزبائن داخل مكتبه حتى يضمن سمعة المهنة من جهة، و كذا حتى يطمئن الزبائن إلى الموثق و ضمان سرية الوثائق التي يقدمونها له و سرية التصرف المراد إبرامه. و يعد هذا السلوك من قواعد المهنة و الانضباط بالنسبة للموثق، و التي يؤدي الإخلال بها إلى تعرضه للمسؤولية التأديبية.

⁸⁸ - قرار مؤرخ في 19 جمادى الأولى 1413 الموافق 14 نوفمبر سنة 1992، يتضمن النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين، ج.ر.ج.ج، العدد 92، الصادر الأحد 3 رجب عام 1413 الموافق 27 ديسمبر سنة 1992.

⁸⁹ - انظر المادة 59 من المرجع نفسه.

ثانيا: تقديم المشورة للأطراف

يجب على الموثق دائما تقديم النصح و الإرشاد للمتعاملين و المتعاقدين حتى تكون اتفقاتهم منسجمة مع القانون، و توضيح الآثار القانونية المترتبة عليها، و الالتزامات التي يخضعون لها، و الوسائل التي يمنحها لهم القانون لضمان تنفيذ عقودهم و اتفقاتهم، وهو ملزم بتقديم استشارات في حدود اختصاصه و صلاحياته و إعلام الأطراف بحقوقهم و التزاماتهم و كذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم حتى ولو لم يؤد ذلك إلى تحرير أي عقد.⁹⁰ و هو ما نصت عليه المادتين 12 و 13 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق إذ نصت المادة 12 على: «يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة، و أن يقدم نصائحه إلى الأطراف، قصد انسجام اتفقاتهم مع القوانين التي تسري عليها، و تضمن تنفيذها.

كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم و حقوقهم، و يبين لهم الآثار و الالتزامات التي يخضعون لها، و الاحتياطات و الوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم.»

نصت المادة 13 منه على: «يمكن للموثق أن يقدم في حدود اختصاصه و صلاحياته استشارات، كلما طلب منه ذلك، و إعلام الأطراف بحقوقهم و التزاماتهم و كذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم، دون أن يؤدي ذلك إلى تحرير عقد.»

قد لا تكون للأطراف صورة واضحة عن طبيعة العقد المراد إبرامه و عن الأحكام التي تنظمه، و من واجب الموثق في هذه الحالة تقديم الإرشادات و التوجيهات التي يستفسر بشأنها الأطراف.⁹¹

و قد أكد كل من برنار دوبويسون و بيار جادول على أهمية تقديم المشورة للأطراف حيث جاء في كتابهما:

« Donc c'est essentiellement à l'occasion de la réception d'un acte notarié que le notaire doit son conseil et il donner d'initiative et pas quand le lui demande seulement, et dès lors soulever d'office des détails auxquelles

⁹⁰ - بن يطو جملي، النظم القانونية للمعاملات العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012، ص 82.

⁹¹ - وزاني وسيلة، المرجع السابق، ص 139.

les parties n'auraient peut-être pas songé, ce qui ne s'appliquerait pas sur une simple activité de consultation. »⁹²

يكون على الموثق التزام بتقديم المشورة للأطراف أو للطرف الذي يريد إجراء تصرف من التصرفات الواردة على العقار، ذلك لما يتطلبه الأمر من الإحاطة بكل الجوانب القانونية، من حقوق و التزامات ناشئة عن هذا التصرف، حتى يكون الأطراف على دراية كافية بكل ما يتعلق بهذه المعاملات.

لا ينحصر دور الموثق في تحرير العقود، بل يمتد إلى إعلام المتعاقدين بالتزاماتهم و حقوقهم المتبادلة و الآثار المتبادلة و الاحتياطات و الوسائل المتطلبة عند إبرام العقود⁹³، تجنباً لأي سوء تقدير من أحد الأطراف و كلا الطرفين بنتائج و آثار التصرف الذي هم بصدد إبرامه كون الموثق مسؤولاً عن العقد الذي يحرره.

ثالثاً: تكييف التصرف المراد إبرامه

يعد تكييف التصرف القانوني المراد إبرامه من مهام الموثق، فهو باعتباره موظف عمومي و له معارف قانونية و خبرة مهنية تمكنه من تحديد طبيعة العقد الذي يريد الأطراف إبرامه، حيث أن الأطراف عند لجوئهم إلى الموثق من أجل توثيق التصرف، فأغلب الزبائن ليسوا على إطلاع بالقانون و مدى تأثير العقد عليهم، أو حتى طبيعة التصرف المقدمين على إبرامه، لذلك يأتي دور الموثق في توجيهه و توضيح الأفكار في ذهن المتعاقد.

يتدخل الموثق في هذه المرحلة من أجل تكييف التصرف القانوني الذي يريد الأطراف إجراءه، حيث يبين لهم حقيقة هذا التصرف، و تسميته القانونية و مدى تأثير هذا التصرف على أطرافه، وهنا نكون أمام تكييفين:

أ- **التكييف المتعلق بالجانب الموضوعي:** و يتمثل هذا التكييف في تحديد مدى فعالية العقد من الناحية الاقتصادية، كتعيين المبيع و تحديد الثمن، و كيفية الدفع، حيث يتطلب من الموثق الحياد في هذه العملية، فليس له التدخل في مناقشة موضوع و مضمون العقد،

⁹² - bernard dubuisson, pierre jadoul, la responsabilité civile liée à l'information et au conseil, publication de la faculté universitaire, saint louis, Bruxelles 2000, p148.

⁹³ - ديش تورية، المرجع السابق، ص 42.

باعتباره ليس طرفا في العقد، وليس وكيلًا عن أحد الأطراف، و عليه احترام إرادة الأطراف، تطبيقًا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

ب- **التكييف المتعلق بالجانب القانوني:** و هو ما يصطلح عليه تسميته بالشروط العامة للعقد، كالارتفاقات القانونية، و الأعباء الجبائية، و الإجراءات الواجب اتباعها لإتمام نقل الملكية، و حياد الموثق هنا يجب أن يكون إيجابيا، بحيث عليه التأكد من صحة الالتزامات و انسجامها مع الأحكام القانونية.⁹⁴

بعد أن يقوم الموثق بتبصير أطراف العقد أو طالبي الخدمة بمدى حقوقهم و التزاماتهم و الآثار التي يخضعون لها جراء إبرام العقد أو الخدمة المطلوب إنجازها حتى يتسنى لهم اتخاذ القرار السديد و لكي تتطابق إرادتهم مع مضمون المحرر التوثيقي الذي تم بشكل يسمح بتحرير هذا المحرر.⁹⁵

الفرع الثاني

التحرير الأولي للعقد

بعد الانتهاء من تكييف الموثق للتصرف المراد إبرامه، و تحديد طبيعته و تصنيفه، تأتي مرحلة التحرير الأولي للعقد، و ذلك يتم عن طريق التأكد من المعلومات و الوثائق المقدمة من الأطراف (أولا)، ثم تحرير نسخة أولية للعقد المراد إبرامه (ثانيا).

أولا: التأكد من المعلومات و الوثائق المقدمة

يتأكد الموثق في هذه المرحلة من صحة الوثائق المقدمة إليه من طرف المتعاقدين، و أن الخدمة التي طلبت منه لا تخالف القانون و الأنظمة المعمول بها، و إن تبين له أن التصرف مخالف للقوانين و يجب عليه رفض توثيقه و إلا تعرض للمساءلة القانونية، ثم يتأكد من شخصية المتعاقدين بمستند رسمي (شهادة ميلاد، بطاقة تعريف وطنية، جواز سفر، أو أي مستند له قوة ثبوتية)، حيث يتأكد من اسم و لقب و الحالة العائلية، و كذا المسكن و الاهلية المدنية

⁹⁴ - بن يطو جملي، المرجع السابق، ص 83.

⁹⁵ - المرجع نفسه، ص 91.

للأطراف المتعاقدة، و يقصد بالأهلية البلوغ و العقل و الصفة، كأن يكون ممثلاً بنفسه أو غيره، كالوكيل الذي يجب أن يكون العقد المطلوب توثيقه لا يتعدى حدود الوكالة أو وصياً قضائياً⁹⁶. بذلك يكون على الموثق واجب الرقابة على الوثائق المقدمة له من الأطراف، و التأكد من صحتها و صفة الأطراف في العقد حتى تتطابق مع مقتضيات القانونية.

وقد جاء قرار محكمة النقض الفرنسية ليؤكد على وجوب مراجعة الموثق و التحقق من المستندات و الوثائق التي يتلقاها من الأطراف، و جاء فيه:

« Le notaire a une obligation de vérification, quand il dispose d'un échantillon de signature d'un donneur d'ordre de virement, il doit rechercher la trace d'un faux en écriture, son obligation de contrôle de la véracité des signatures des actes authentiques se propage ainsi aux actes périphériques. »⁹⁷

في حال كان العقد من صنف العقود التي أوجب المشرع حضور الشاهدين أثناء إبرامها، و جب على الموثق التأكد من وجودهم عند إبرامها، تحت طائلة البطلان، من بينها عقد الهبة الذي يعد من العقود التي تستوجب حضور شاهدين عند إبرام هذا العقد، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2023/03/27 حيث جاء: **«المبدأ: يشترط تحرير عقد الهبة وجوباً بحضور شاهدين تحت طائلة البطلان.»**⁹⁸

ثانياً: تحرير نسخة أولية للعقد

بعد التكييف القانوني للعقد و كذا التأكد من كل البيانات و الوثائق الضرورية لإبرام العقد، تأتي مرحلة إعداد نسخة أولية للعقد، حيث يقوم الموثق بتحضير محتوى العقد الذي طلب منه الأطراف إنجازه و صياغة إرادتهم في شكل قانوني و يتولى إعداده أحد المساعدين تحت رقابة الموثق و توجيهاته، على أن يتم إعدادها باللغة العربية و هو ما نصت عليه الفقرة الأولى

⁹⁶ - ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص26.

⁹⁷ - c. cass, 1^{er} civ, 29 mai 2013, n° 12-21.78, bul.civ, n°110, site, [http:// www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), consulté le : 29/05/2025 à 20 :33.

⁹⁸ - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 1517023، مؤرخ في 2022/04/28، المجلة القضائية، العدد 01، 2022، ص 76.

من المادة 26 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق: «تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد و واضح، تسهل قراءته و بدون اختصار أو بياض أو نقص.» و عليه فإن الموثق عند إعدادة للنسخة الأولية للعقد أن يراعي الشكل القانوني الذي فرضه المشرع في مثل هاته العقود تحت طائلة بطلان العقد لتخلف الأوضاع القانونية المطلوبة في العقد. وقد كرس القضاء وجوب تحرير العقد باللغة العربية في قرار المحكمة العليا رقم: 408837 المؤرخ في 2008/05/21 حيث جاء فيه: «المبدأ: العقود التوثيقية المحررة بغير اللغة العربية باطلة، لمساسها بالنظام العام.»⁹⁹ كما أن القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق قد منعت الموثق من تلقي العقود التي يكون أطرافها ذو قرابة معه، حيث نصت المادة 19 منه:

«لا يجوز للموثق أن يتلقى العقد الذي:

- يكون فيه طرفاً معنياً أو ممثلاً أو مرخصاً له بأي صفة كانت.
- يتضمن تدابير لفائدته.
- يعني أو يكون فيه وكيلًا، أو أية صفة أخرى كان:
- أ- أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب، حتى الدرجة الرابعة.
- ب- أحد أقاربه أو أصهاره تجمعهم به قرابة الحواشي و يدخل في ذلك العم و ابن الأخ و ابن الأخت.»¹⁰⁰

كما نصت المادة 20 من نفس القانون: «لا يجوز لأقارب أو أصهار الموثق المذكورين في المادة السابقة، و كذلك الأشخاص الذين هم تحت سلطته، أن يكونوا شهوداً في العقود التي يحررها.

غير أنه يجوز لأقارب أو إصهار الأطراف المتعاقدة أن يكونوا شهوداً إثبات.»¹⁰¹

⁹⁹ - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 408837، مؤرخ في 2008/05/21، المجلة القضائية، العدد 01، 2008، ص 121.

¹⁰⁰ - انظر المادة 19 من القانون 06-02 المرجع السابق.

¹⁰¹ - انظر المادة 20 من المرجع نفسه.

المطلب الثاني

إعداد العقد النهائي

بعد الانتهاء من تحرير العقد الابتدائي يقوم الموثق باستدعاء الأطراف إلى مكتبه بتاريخ يحدده، أين يقوم الأطراف مع الموثق بمراجعة العقد والتأكد من صحة البيانات الواردة فيه (الفرع الأول) وبعد الانتهاء من التأكيد أو تصحيح الأخطاء التي يمكن أن ترد على العقد، يتم تحرير العقد النهائي (الفرع الثاني)، بعدها يقوم الموثق بالاحتفاظ بالنسخ الضرورية في الأرشيف (الفرع الثالث).

الفرع الأول

البيانات الواردة على العقد

بعد الانتهاء من إعداد العقد الأولي الذي يرغب الأطراف في إبرامه، يتقدم هؤلاء المعنيين إلى مكتب الموثق الذي يقوم باستدعائهم فور جاهزية المحرر المطلوب إعداده. ويقوم بعدها بتلاوة المحرر عليهم و مراجعة ومراقبة البيانات الواردة في العقد وتحديد كل الالتزامات الواجبة فيه، و يتأكد الموثق من صحة مختلف البيانات سواء البيانات العامة (أولاً) أو البيانات الخاصة (ثانياً).

أولاً: البيانات العامة

نص المشرع على ما يجب أن يتضمنه العقد التوثيقي من معلومات بشأن الأطراف المتعاقدة و على الشكلية و الشروط الواجبة إتباعها في تحرير العقد وألزم الموثق بضرورة احترامها. و باستقراء المواد من 26 إلى 29 من القانون 06-02 المتضمن قانون التوثيق¹⁰²، نجد أن العقود الأصلية أو التي يحتفظ بأصلها تحت مسؤولية الموثق سواء حررت باليد أو الآلة الراقنة أو مطبوعة أو مستنسخة المهم أن تكون العقود محررة باللغة العربية في نص واحد و واضح تكون قراءته سهلة، خال من النقص و البياض و الاختصار و الكتابة بين السطور، كما تكتب المبالغ و الشهر و يوم التوقيع على العقد بالحروف و تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، و

¹⁰² - انظر المواد 26-27-28-29 من القانون 06-02، المرجع السابق.

يصادق أيضا على الإحالات في الهامش أو إلى أسفل الصفحة و كذلك عدد الكلمات المشطوبة بالتوقيع بالأحرف من الأطراف و الشهود و الموثق.

- يجب أن يتضمن العقد ما يلي:

1- اسم و لقب الموثق و مقر مكتبه.

2- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم.

3- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.

4- اسم و لقب و موطن المترجم عند الاقتضاء.

5- تحديد موضوعه.

6- المكان و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرم فيه.

7- وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق الأصل.

8- التتويه على تلاوة الموثق على الأطراف، النصوص الجبائية و التشريع الخاص المعمول به.

9- توقيع الأطراف و الشهود، و الموثق و المترجم عند الاقتضاء.

نصت الفقرة الثانية من المادة 27 من نفس القانون أنه لا يقبل في العقد أي تحويل

و كتابة بين السطور و إضافة الكلمات، حيث تعتبر باطلة.

كامل أن العقود التي يحررها الموثق لا تخضع للتصديق من طرف رئيس الجهة القضائية إلا إذا

تم عرضها على جهات أجنبية و هو ما نصت عليه المادة 30 من نفس القانون¹⁰³

ثانيا : البيانات الخاصة

بعد تأكد الموثق من وجود البيانات العامة التي أوجبها المشرع في العقود التي يحررها،

يباشر الموثق مهمة التأكد من البيانات الخاصة التي تتوفر عليها العقود، و التي تختلف حسب

نوع العقد المبرم، و تتمثل هذه البيانات في:

¹⁰³ - نصت المادة 30 من القانون 06-02: «لا تخضع العقود التوثيقية للتصديق، إلا إذا اقتضى الأمر عرضها

على سلطات أجنبية، ما لم تنص على خلاف ذلك الاتفاقيات الدولية.

و يتم التصديق على العقد من قبل رئيس محكمة محل تواجد المكتب.

- 1-البيانات التي تتعلق بالتصرف القانوني الثابت في العقد، مثلا عقد بيع عقار، حيث يشار إلى نوع ذلك العقد المبرم. و تحديد تسميته.
- 2-يشترط كذلك ذكر أصل الملكية بالنسبة للعقار محل التصرف، مثل تحديد المالك السابق و بيان طريقة انتقال الملكية إلى المالك الحالي، وذلك وفقا لما تقضي المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري،¹⁰⁴ و التي تلزم ببيان صفة العقار و تواريخ التحويلات العقارية السابقة.
- 3-يجب تحديد الثمن المتفق عليه بين الطرفين و توثيقه ضمن العقد، على أن يلتزم الموثق ببيان هذا الثمن كما اتفق عليه الأطراف وفقا لما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري.
- 4-وجب على الموثق قبل أن يوقع ذوو الشأن على العقد أن يتلو عليهم الأحكام التشريعية الخاصة بالضرائب ليبين لهم الأثر القانوني المترتب على التصرف الذين يقدمون عليه.
- 5-يشترط قانونا أن يقرأ الموثق النص الكامل للعقد قبل التوقيع، حتى يكون جميع الأطراف على دراية تامة بمحتواه. فإذا تم التلاوة وتم توقيع العقد من طرف الأطراف و الشهود و الموثق فذلك يعد تنفيذا لمقتضيات المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري التي نصت انه يجب أن يوقع على العقد الأطراف و الشهود، و يرافقهم المترجم إذا اقتضى الأمر ذلك، و في حالة كان أحد الأطراف أو الشهود لا يعرفون القراءة أو الكتابة، فيمكن الاكتفاء ببصماتهم كمصادقة على صحة توقيعهم.

الفرع الثاني

تحرير العقد النهائي

بعد أن تمت تلاوة العقد على الأطراف من قبل الموثق و مراجعة البيانات و تصحيح الأخطاء التي يمكن أن ترد على العقد، يقوم الأطراف بدفع مستحقات الموثق و الحقوق الواجبة للخبزينة العمومية (أولا) ثم يتم توقيع العقد من قبل الأطراف و الموثق (ثانيا) بعدها يتم تسليم نسخ لأطراف و الاحتفاظ بنسخة للموثق للعقد (ثالثا).

¹⁰⁴المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

أولاً: دفع المستحقات المالية

يجب على الأطراف التي قامت بإبرام عقد أو تصرف قانوني في المجال العقاري، أن يدفعوا إلى الموثق أتعابه التي قد حددها المرسوم التنفيذي رقم: 08-243 المؤرخ في 3 غشت 2008¹⁰⁵. كما يتوجب عليهم أيضا دفع رسوم التسجيل الواجبة للخزينة العمومية، وقد جاء في نص المادة 81 من قانون التسجيل: «إن رسوم العقود و عقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل حسب المعدلات و الحصص المحددة بموجب هذا القانون.» كما نصت الفقرة الأولى من المادة 82 من قانون التسجيل و التي ألغيت بموجب المادة 22 من قانون المالية 2011 و أعيد إحداثها بالمادة 79 من قانون المالية 2022: «مع مراعاة أحكام المادة 81 من هذا القانون، تسدد حقوق العقود المطلوب تسجيلها عن طريق: -الموثقين، بالنسبة للعقود التي يبرمونها.»

وقد نصت المادة 91 من قانون التسجيل على المساهمة في دفع الرسوم: «يتحمل الرسوم المفروضة على العقود المدنية و القضائية التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع بالمنقولات أو العقارات كما هي محددة بموجب هذا القانون، بالتضامن مع أطراف العقد التي يتعين عليها إجراء توزيع عادل و منضبط. غير أنه عندما يستفيد أحد طرفي العقد، المشتري أو البائع من إعفاء بموجب حكم من أحكام هذا القانون، لا يتحمل إلا نصف حق نقل الملكية الذي يتحمله الطرف الآخر.»¹⁰⁶

كما يجب أن يتم الدفع أمام الموثق عندما تكون العقود المحررة تهدف إلى المنح، و هو ما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 256 من قانون التسجيل: «و كذلك، فإن الدفع برأى و بين يدي الموثق محرر العقد إلزامي في جميع القسّمات أو في جميع العقود أو العمليات التي من آثارها المنح، بأي وسيلة كانت، لشريك أو لشخص ثالث، الملكية بكاملها أو ملكية الرقبة

¹⁰⁵ - مرسوم تنفيذي رقم: 08-243 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008، يحدد أتعاب الموثق، ج.ر.ج.ج، العدد 45، صادر في 4 شعبان عام 1429 الموافق 6 غشت سنة 2008.

¹⁰⁶ - الأمر رقم 76-105، مؤرخ في 17 دي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، العدد 81، صادر في 7 محرم عام 1398 الموافق 18 ديسمبر سنة 1977 المعدل و المتمم.

أو حق الانتفاع لعقارات أو محلات تجارية تابعة لأموال شركة. وتطبق كذلك هذه التدابير على العقود المتضمنة التنازل عن أسهم أو حصص في شركات باستثناء العقود أو العمليات المتضمنة الزيادة في رأسمال شركة عن طريق دمج الاحتياطات و الأرباح و كذا عقود تأسيس الشركات ذات رأسمال أجنبي، شرط تقديم شهادة للموثق تثبت إيداع التقديمات لدى بنك معتمد.¹⁰⁷

ثانيا: توقيع الأطراف و الموثق

تعد مرحلة التوقيع على العقد من المراحل الجوهرية التي يتم من خلالها تجسيد الإرادة النهائية للأطراف المتعاقدة، و يفترض من الموثق أن يتحقق بدقة من هوية الأشخاص الموقعين على العقد، و ذلك من خلال التأكد من وثائقهم الرسمية و مدى أهليتهم القانونية، و أن يكونوا راشدين و متمتعين بكافة الأهلية المدنية، وفقا لما تنص عليه المواد 40 إلى 44 و 78 من القانون المدني الجزائري.

يستدعي الموثق الأطراف بحيث يتم التلاوة عليهم حرفيا النص الكامل للعقد ثم يطلعهم على إمضائه هو و كذلك إمضاء الشهود في حالة وجودهم، ثم بعد ذلك يمضي الأطراف العقد و يصبح نافذا و ملزما لكل منهما، ولا يمكن التراجع عنه إلا وفقا لأحكام البطلان أو الفسخ التي يقرها القانون. كما يتولى الموثق تسجيل تاريخ التوقيع بالأحرف حيث يلعب التاريخ دور في التثبيت الزمني أو الانطلاقة الزمنية لسريان مضمون العقد بين الأطراف.

في حالة إمضاء الأطراف و الشهود على العقد و لم يكن إمضائه من طرف الموثق نتيجة لموته أو عزله أو أي عارض آخر فإنه يمكن للأطراف المتعاقدة أن تطلب رئيس المحكمة المختصة أن يعين موثقا آخر لاستكمال الإجراءات و التوقيع على العقد و إعطائه صيغته الرسمية¹⁰⁸. لهذا المشرع أعطى أهمية بالغة للتوقيع فبدونه يبطل العقد.¹⁰⁹ و لا يرتب أثره لا على الأطراف و لا على الغير.

¹⁰⁷ - انظر المادة 2/256 الأمر 76-105، المرجع السابق.

¹⁰⁸ - انظر المادة 36 من المرجع نفسه.

الفرع الثالث

الإجراءات اللاحقة لتسليم النسخ للأطراف

عند الإمضاء على العقد من طرف الموثق و الأطراف، يقوم الموثق بحفظ نسخة في الأرشيف المخصص له، حيث يقع على عاتق الموثق الحفاظ على الأرشيف التوثيقي الخاص بالعقود و الوثائق التي يقوم بتحريها على مستوى قاعة الأرشيف. حيث يقوم بوضع نسخة في الأرشيف (أولا) و عليه أن يتبع في سبيل ذلك إجراءات خاصة بذلك (ثانيا).

أولا: حفظ النسخة في الأرشيف

يخول للموثق مسؤولية حفظ العقود التوثيقية و الأوراق المرفقة بها ضمن مكتب التوثيق، ما لم يصرح له بخلاف ذلك بموجب ترخيص قانوني. كما يجوز حفظ الأرشيف خارج المكتب بترخيص يحره رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المختصة مع ضمان الحفاظ على سرية و سلامته (مادة 9 من مرسوم التنفيذي رقم 08-242).¹¹⁰

يتم توقيع العقد من قبل الموثق و ترفق بمستنداتها، و ترقيمها تسلسليا و توثيقها بتوقيع الأطراف المعنية كما يسمح بالحفظ الإلكتروني وفق معايير تقنية و قانونية تضمن فيها صحة المعلومات، الحماية من العبث، و إمكانية الاسترجاع. بحيث يجب أن يتضمن السجل الإلكتروني: تاريخ الوثيقة و طبيعتها القانونية و هوية طالب النسخة و توقيعه. وفقا للمادة 10 من القانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، يعرف الحفظ على أنه عملية منهجية لضمان استمرارية الحقوق عبر صيانة الوثائق الورقية و الإلكترونية.¹¹¹

ثانيا: إجراءات حفظ العقود التوثيقية

¹⁰⁹ - محمد بشير، الإطار القانوني للمحرر لتوثيقي دراسة وفق المستجدات التشريعية و القضائية الجزائرية، بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2003، ص110.

¹¹⁰ -مرسوم تنفيذي رقم 08-242 مؤرخ في 1 غشت 2008، يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق و ممارستها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها، ج.ر.ج.ج، عدد 45، صادر في 6 غشت 2008 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-84 المؤرخ في 5 مارس 2018، ج.ر.ج.ج، عدد 15، مؤرخ في 7 مارس 2018.

¹¹¹ -المادة 10 من القانون رقم 02-06، المرجع السابق.

قصد حفظ العقود التوثيقية يتعين مراعاة جملة من الإجراءات التي تساعد على سلامتها
نبينها على النحو الآتي:

1-تهيئة أماكن الحفظ تتوفر فيها شروط مناخية مناسبة (رطوبة، حرارة) مع اتخاذ تدابير الوقاية
و الصيانة الدورية.

2-وضع الوثائق في علب أو رزم مرتبة ترتيباً أبجدياً أو عددياً أو زمنياً أو وفق معايير أخرى
تجعل الرجوع إليها يسيراً عند الحاجة.

3-تعيين مسؤول مختص يكلف باستلام و تصنيف الوثائق، و ضمان حفظها و تأمينها
ووضعها في علب يتم ترقيمها تمهيداً لدفعها إلى مصلحة الأرشيف.¹¹²
إن هذه الإجراءات التي تتم على مستوى مكتب الموثق تستوجب إجراءات تكميلية حتى يكتسب
العقد التوثيقي الحجية الكاملة اتجاه الأطراف و اتجاه الغير.

المبحث الثاني

الإجراءات اللاحقة لتحريـر العقد التوثيقي

بعد الانتهاء من إعداد المحرر التوثيقي الذي يؤكد الموثق من خلاله تطابق إرادة
الأطراف مع إبرام العقد، و علمهم الكافي و الكامل بمقتضياته، من التزامات و حقوق يرتبها لهم
هذا التصرف، كما يحيطهم علماً بمختلف المصاريف الواجب دفعها لإكمال إجراءات الشكلية
الواجبة في التصرفات الواردة العقار، و التي يوقع عليها الأطراف، لا يجوز للموثق أن يقوم
بأي تعديل أو شطب في المحرر، بعدها تبدأ مرحلة الاتصال بالمصالح الإدارية التي تربطها
بالعقد علاقة قانونية من أجل إتمام الإجراءات الرسمية للمحرر، حيث يتوجب على الموثق
تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل و الطابع (المطلب الأول)، ثم تأتي المرحلة الأخيرة و التي
تعطي للعقد حجية على الغير ألا وهي مرحلة الشهر لدى المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

¹¹²-مرسوم تنفيذي رقم 08-242، المرجع السابق.

المطلب الأول

إجراء التسجيل لدى مصلحة التسجيل و الطابع

مرحلة التسجيل من مراحل انتقال الملكية العقارية، و هو يتوسط بين التوثيق و الإشهار العقاري، كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء¹¹³، و يقوم الموثق بفتح حساب لدى الخزينة العمومية من أجل إيداع هذه الحقوق¹¹⁴.

بعد تحصيل الحقوق لحساب الخزينة العمومية، يتجه الموثق إلى مصالح الضرائب مرفقا بالوثائق اللازمة (الفرع الأول)، على أن يقوم بتحصيل المبالغ المستحقة للخزينة العمومية (الفرع الثاني)، على أن يتم احترام الأجال القانونية للإيداع (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إيداع الوثائق اللازمة لدى مصالح الضرائب

تعد مصلحة التسجيل و الطابع المصلحة القائمة بعملية التسجيل، و تعد جزء من الإدارة العامة للضرائب، تكون مختصة إقليميا، و عليه يجب على الموثق القيام بتسجيل العقود المتعلقة بالتصرفات الواردة على العقار لدى المصالح المختصة إقليميا، و قد نصت المادة 9 من قانون التسجيل: «تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول. و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.

¹¹³ - زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص75.

¹¹⁴ - نصت المادة 40 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق: «يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق و الرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود و يدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، و يخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به.

وينبغي على الموثق زيادة على ذلك، فتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوزها.»

غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية و الأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين، تلخص مسبقاً من قبل المحررين على كشف وتعطى الحق، عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين.

و تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الاصلية أو البراءات

ويرفض الإجراء عند مخالفة ذلك.»¹¹⁵

سنذكر الوثائق التي يجب إيداعها لدى هذه المصلحة و المتمثلة:

أولاً: الكشوف الإجمالية

نص القسم السابع من الباب السابع من قانون التسجيل على إيداع لدى مصلحة التسجيل للكشوف الإجمالية للعقود و الأحكام¹¹⁶، حيث نصت المادة 153 منه على ما يلي:

«إن الكشوف المشار إليها في المادة 9 من هذا القانون، يعدها الموثقون و كتاب الضبط و أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط و كتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً.

ويذكرون فيها:

- 1) تاريخ و رقم العقود و الأحكام الموجودة في الفهرس.
- 2) ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم.
- 3) نوع العقود أو الاحكام.
- 4) المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم
- 5) مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة و المتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.»¹¹⁷

¹¹⁵ - انظر المادة: 09 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

¹¹⁶ - للاطلاع على نموذج من وثيقة الكشف الإجمالي انظر الملحق رقم: 05.

¹¹⁷ - انظر المادة 153 من المرجع نفسه.

إن الموثق ملزم بتقديم هذه الكشوف لدى مصلحة التسجيل قصد تحصيل المبالغ المستحقة للخزينة العمومية.

ثانياً: النسخ الأصلية

يقوم الموثق بإيداع الوثائق و النسخ الأصلية للعقود التي يبرمها و هو ما نصت عليه المادة 9 الفقرة الأولى من قانون التسجيل: «تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول. و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.»

ثالثاً: الملخصات

يقوم الموثق كذلك بإيداع ملخصات الأحكام و العقود التي يحررها، و هي تمثل ملخص تحليلي (extrait analytique) على استمارة تقدمها الإدارة مجاناً له، يقوم بتلخيص الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم و يحرره على نسختين. وقد نصت المادة 153 الفقرة 2 على ما يلي: «بالنسبة لكل عقد عدا العقود غير القضائية أو الأحكام التي من طبيعتها أن تسجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجاناً، تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم و يحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري، و إما بيع أسهم أو حصص في شركة و إما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها.»¹¹⁸

و تجدر الإشارة إلي أن التسجيل لا يعني إعطاء الصفة الشرعية للشيء المصرح به مثال: وجود بطلان نسبي في العقد، فهذا الأخير يسجل رغم أنه قابل للإبطال النسبي.

¹¹⁸ - انظر المادة: 2/153 من الامر 76-105، المرجع السابق.

الفرع الثاني

تحصيل الرسوم المستحقة للخزينة العمومية

تختلف الرسوم الواجب دفعها للخزينة العمومية حسب نوع التصرف المراد إبرامه، حيث تقوم الجهة المحررة للوثيقة الرسمية بتحديد قيمة الرسم سواء كان ثابتاً أو نسبياً أو تصاعدياً، المحددة تبعاً لطبيعة العقد المبرم موضوع التسجيل، و يتم تحصيلها قبل الامضاء على العقد النهائي، على أن تودع في حساب خاص يتم فتحه لهذا الغرض على مستوى الخزينة العمومية، و قد جاء في المادة 2 من قانون التسجيل: «تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعاً لنوع العقود و نقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم.» و نذكر بعض العقود التي تخضع للضريبة.

- يخضع عقد البيع العقاري إلى حقوق التسجيل النسبي و المقدرة ب 5 % بحكم الفقرة الأولى من المادة 252 من قانون التسجيل و التي تنص على: «تخضع لرسم قدره 5%، مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و 258 أدناه، المزايادات و البيوع و إعادة البيوع و التنازلات و إعادة التنازلات و السحوب التي تمارس على بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع و فاء للالتزام و جميع العقود الأخرى المدنية و الإدارية و القضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل مالي»¹¹⁹

- العقود التي تنقل ملكية عقارات موجودة في بلدان أجنبية فقد حدد حق التسجيل النسبي ب 3 % و ذلك ما نصت عليه المادة 255 من قانون التسجيل: «تخضع لرسم 3 %، من قانون التسجيل، العقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية أو حق الانتفاع أو حق التمتع بها.»¹²⁰

- أما ما تعلق بعقود المبادلة التي موضوعها ملكية عقارية فقد نص المشرع على حق نسبي قدره 2.5 % و هو ما نصت عليه المادة 226 من قانون التسجيل:

¹¹⁹ - انظر المادة 252 من الامر 76-105، المرجع السابق.

¹²⁰ - انظر المادة 255 من المرجع نفسه.

«يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5 %، و يحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة. و إذا كان فارق أو فائض بين حصة و أخرى، يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض.»¹²¹

- أما ما تعلق بالقسمة فتخضع لحق نسبي قدره 1.5 %، وهو ما نصت عليه المادة 244 من قانون التسجيل: «تخضع لحق قدره 1.5 %، قسمة الأموال المنقولة و العقارية بين الشركاء في الملك و الشركاء في الإرث و الشركاء مع الغير، بأي صفة كانت، ما دامت لها مبررات، و إذا كان هناك رجوع فإن الحق على موضوع الرجوع، يحصل حسب المعدل المقرر بالنسبة للبيع، طبقا لأحكام المادتين 245 و 246 من قانون التسجيل.»¹²²

- أما ما تعلق بالإجارة، فتخضع لحق نسبي قدره 5 %، وقد نصت على ذلك المادة 221 من قانون التسجيل: «يخضع لحق تسجيل قدره 5 %، كل تنازل عن حق في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار يتعلق بكل أو بجزء من العقار، سواء كان موصوفا بثمن العتبة أو بتعويض المغادرة أو بصورة أخرى. و يحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل لصالحه أو على القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه المحدد في التصريح التقديري للأطراف، إذا كانت الاتفاقية لا تتناول أي شرط صريح بمبلغ أو التعويض لصالح المتنازل، أو إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه. يكون الحق المحصل عليه بهذه الصورة مستقلا عن الحق الذي يمكن أن يستحق من أجل التمتع بالأموال المؤجرة.»¹²³

121 - انظر المادة 226 من الأمر 76-105 المرجع السابق

122 - انظر المادة 244 من المرجع نفسه.

123 - انظر المادة 221 من المرجع نفسه.

- أما الهبات بين الأحياء فتخضع لرسم قدره 5 %، لكن إذا كانت بين الأصول من الدرجة الأولى أو بين الأزواج فتكون مجاناً و هم ما نصت عليه المادة 231 من قانون التسجيل: «يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5 %، غير أن الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى و بين الأزواج تستفيد الإعفاء من رسم التسجيل.

في حالة ما إذا كانت الهبات تتمثل في أسهم أو حصص اجتماعية، فإن رسوم التسجيل تحصل بالمعدل المنصوص عليه في المادة 218 من هذا القانون.¹²⁴ تنص الفقرة الأولى المادة 218 من قانون التسجيل على: «تخضع العقود التي تتضمن

التنازل عن أسهم و حصص في شركات إلى رسم قدره 2.5 %».¹²⁵

تجدر الإشارة إلى أن مصلح الضرائب لها صلاحية مراجعة القيمة المصرح بها من قبل الأطراف في المعاملة العقارية التي أبرموها، و في حال وجود تصريحات بقيمة التصرف أقل من القيمة الحقيقية له، يتعرض المعنيون لعقوبات، و هو ما نصت عليه المادة 113-3 من قانون التسجيل: «كل إخفاء في ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن و الفارق الناتج عن التبادل أو القسمة، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق و الرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج و يدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي.»¹²⁶

يجب على الموثق عند إبرامه للعقد أن يقوم بقراءة هذه المادة على الأطراف لتتبيهم على ضرورة تقديم تصريحات حقيقية و صحيحة فيما يتعلق بقيمة المعاملة، و هو ما نصت عليه المادة 113-4 من قانون التسجيل: «إن الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص يتعين عليه، عند

¹²⁴ - انظر المادة 231 من الامر 76-105، المرجع السابق.

¹²⁵ - انظر المادة 1/218 من المرجع نفسه.

¹²⁶ - انظر المادة 1/113 من المرجع نفسه.

تلقية عقد بيع أو مبادلة أو قسمة، أن يقوم بتلاوة هذه المادة على الأطراف و ذلك تحت طائلة غرامة مالية تقدر ب 500 دج.»¹²⁷

الفرع الثالث

احترام الآجال القانونية

يقوم الموثق بعد الانتهاء من تحضير الوثائق الضرورية و تحصيل الرسوم للخزينة العمومية، التوجه إلى مصلحة الضرائب من أجل إيداعها على مستوى مصلحة التسجيل، وعليه يجب احترام الآجال القانونية سواء من طرف الموثق (أولاً) أو من طرف إدارة التسجيل (ثانياً).

أولاً: احترام الآجال من طرف الموثق

بعد امضاء العقد و تحصيل الرسوم يكون على الموثق التزام قانوني نحو الأطراف و نحو الدولة، حيث أنه ملزم باستكمال الإجراءات القانونية من أجل اكتساب المحرر التوثيقي حجية اتجاه الغير، وهو غاية الأطراف، كما يكون عليه التزام اتجاه الدولة من خلال إيداع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية.

من أجل ضبط هذه العملية، قام المشرع الضريبي بتحديد أجل للموثق من أجل إيداع هاته المبالغ لدى المصلحة المختصة في إدارة الضرائب التابعين لها، و هو ما نصت عليه المادة 75-1 من قانون التسجيل: «لا يمكن للموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزايدة العلني أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء، التابع للولاية التي يوجد بها مكتبهم.»¹²⁸

أما ما تعلق بالآجال القانونية لإيداع الوثائق و المستحقات المالية قصد تسجيلها، فقد حدد بمدة شهر واحد من تاريخها، و قد نصت على ذلك الفقرة الأولى المادة 58 من قانون التسجيل: «يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها، باستثناء الحالة

¹²⁷ - انظر المادة 4/113 من الامر 105-76، المرجع السابق.

¹²⁸ - انظر المادة 1/75 من المرجع نفسه.

المنصوص عليها في المادة 64 أدناه.¹²⁹ وقد قررت المادة 93 من قانون التسجيل على توقيع عقوبات جنائية على الموثق في حال عدم احترامه للأجال القانونية للإيداع، حيث نصت على: «يتعين على الموثقين و المحضرين و محافظي البيع بالمزيدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا شخصيا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- 10 %، من الحقوق المتملص منها، إذا كان التأخر في التسجيل يتراوح بين يوم واحد و ثلاثين يوما.

- تلجئة مالية مقدرة ب 3 %، عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير و ذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي و الغرامة الجبائية المشار إليهما أعلاه كحد أقصى نسبة 25 %.

- غير أن الموثقين الموظفين و كتاب الضبط و أعوان تنفيذ كتابات الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها، دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها.¹³⁰

ثانيا: احترام الآجال من طرف إدارة الضرائب

بعد قيام الموثق بإيداع الوثائق و المستحقات المالية لدى المصلحة المختصة، يأتي دور إدارة الضرائب في التحقق من الوثائق و الحق النسبي المقرر لكل عقد، و التأكد من صحة الوثائق المقدمة، و قد أوجب المادة 180 من قانون التسجيل على ضرورة احترام الآجال القانونية، حيث نصت على: «لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال و لو كان الأمر يتعلق بإجراء خبرة، أن يؤجلوا تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة بموجب هذا القانون.

129 - انظر المادة 58 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

130 - انظر المادة 93 من المرجع نفسه.

و لا يمكنهم كذلك أن يوقفوا أو يعطلوا الإجراءات عن طريق احتجاز عقود أو أوراق. غير أنه، إذا كان عقدا ليست له نسخة أصلية أو ورقة، يتضمن معلومات من الممكن أن تفيد في اكتشاف رسوم مستحقة، فإن المفتش له الحق أن يستخرج نسخة منها أن يصدقها طبقا للأصل من قبل الموظف الذي قدمها.

في حالة الرفض، يمكنهم الاحتفاظ بالعقد طيلة أربع و عشرين ساعة فقط لكي يتمكنوا من مراجعته من حيث الشكل، ما عدا التكرار عند الاقتضاء. و يطبق هذا التدبير على العقود العرفية التي تقدم إلى التسجيل.¹³¹

يقوم مفتش التسجيل بمراقبة الكشوف المقدمة إليه و يعطي مخالصة عن التسجيل، ويتم إثبات تسديد الرسوم المستحقة على العقود بواسطة تأشيرة توضع على الزاوية العليا من الصفحة الأولى من هذه الوثائق و يبين مبلغ الرسوم التي تم تسديدها، على أن يتبع بكلمات: "رسوم مسددة عن طريق وضع طوابع منفصلة"، و كذا الرقم الذي سجل به العقد في الفهرس المطابق. كما تتبع نفس الإجراءات بالنسبة للعقود التي لا يتم الاحتفاظ بنسخها.¹³²

المطلب الثاني

الشهر لدى المحافظة العقارية

عند الانتهاء من عملية التسجيل في مصلحة الضرائب يقوم الموثق بالتوجه إلى مصلحة المحافظة العقارية من أجل القيام بإجراء الشهر العقاري للعقود التي قام بتحريرها، حيث يقوم الموثق بتقديم الوثائق الضرورية للمحافظة العقارية (الفرع الأول) و تقوم هذه الأخيرة بمعاينة الوثائق التي قام الموثق بإيداعها على مستوى مصلحة الإيداع و التسجيل (الفرع الثاني) و بعد التأكد من صحة الوثائق من جانب الشكلي يقوم الموظف المعني بتحويل الوثائق إلى المحافظ العقاري الذي يقوم بإجراء المعاينة في الجانب الموضوعي (الفرع الثالث).

¹³¹ - انظر المادة 180 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

¹³² - انظر المواد 182-188-181 من المرجع نفسه.

الفرع الأول

إجراءات تقديم الوثائق و الآجال المحددة قانونا

عندما ينتهي الموثق من إجراء التسجيل على مستوى الضرائب يتوجه إلى المحافظة العقارية من أجل تقديم الوثائق الضرورية لإجراء الشهر على العقود المحررة (أولا) وعلى الموثق إيداع المحررات الخاضعة للشهر ضمن الآجال المحددة قانونا مع إلزامية المحافظ بإتمام إجراءات الشهر في نفس الآجال (ثانيا).

أولاً: الوثائق الخاصة بالعقود المقدمة للشهر

إن إيداع العقود التوثيقية الواجب شهرها تتم سواء من قبل الموثق نفسه أو من يقوم مقامه. و أثناء إيداع هذه الوثائق يودع كذلك رسم الدفع على العقار يحدد بموجب قانون التسجيل. و تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، يقيد فيه يوما بعد يوم الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها.¹³³

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل و المتمم بالمرسوم 93-123، على أنه يكون إيداع جدول محرر من نسختين من قبل الموثق مصحوبا بالسندات و العقود المثبتة للملكية العقارية، يتضمن الجدول البيانات التالية:

- وصف العقارات المبنية اعتمادا على مخطط المسح.

- بيانات هوية و أهلية أصحاب الحقوق.

- بيان الأعباء المثقل بها العقار.¹³⁴

¹³³ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 122.

¹³⁴ - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 30 صادر بتاريخ 13 ربيع الثاني عام 1396 الموافق 13 أبريل سنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق 19 مايو سنة 1993، ج.ر.ج.ج، العدد 34، صادر بتاريخ 02 ذي الحجة عام 1413، الموافق 23 مايو سنة 1993.

كما نصت الفقرة الأولى من المادة 41 من المرسوم 76-63 على ما يلي: «ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم و حسب الترتيب العددي، تسليمات العقود و القرارات القضائية و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.¹³⁵»

الوثائق التي يرفقها الموثق للعقد الخاضع للإشهار تختلف من عقد إلى آخر حسب طبيعته، فمثلاً:

- في عقد البيع يشترط تقديم الوثائق التالية: -شهادة ميلاد المشتري -شهادة التأمين -الدفتري العقاري أو وثيقة عدم الخضوع لعملية مسح الأراضي.
 - أما في عقد الهبة يشترط: -شهادة ميلاد الموهوب له -شهادة التأمين -الدفتري العقاري.
- يتم إعداد جدول إرسال للعقود تتضمن بيانات حول: طبيعة العقد، أطراف العقد، الوثائق المرفقة، المرسل، المرسل إليه و نوع العقد.

ثانياً: الآجال المحددة قانوناً

تضمنت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 أنه: «ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو مساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.»

حددت المادة 353-4 من قانون التسجيل المعدلة بالمادة 25 من قانون المالية 2018 و

المادة 99 من المرسوم التنفيذي 76-63 الآجال على النحو التالي :

- بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمن نقل الملكية التي بعد الوفاة إيداعها يتعين خلال 3 أشهر من تحرير العقد و يمتد الآجال إلى 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين في الخارج.
- بالنسبة للأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري خلال 8 أيام من تاريخ إصدارها.
- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، 3 أشهر من اليوم الذي صارت فيه نهائية.
- بالنسبة للعقود الأخرى و بقية المحررات خلال 3 أشهر من يوم إعدادها.

¹³⁵ - المادة 41 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

تمدد كل الآجال السابقة بخمسة عشر يوم إضافية في حالة ما إذا كان من الواجب الإشهار في أكثر من محافظة عقارية طبقا للفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 99. و يترتب على عدم مراعاة هذه الآجال توقيع غرامة مالية تقدر بألف دينار جزائري (1000دج).

136

الفرع الثاني

إجراءات الشهر داخل المحافظة العقاري

بعد أن يقوم الموثق بإيداع الوثائق، حيث يتم إيداعها على مستوى قسم الإيداع و المحاسبة، مع ضرورة مراعاة الآجال المنصوص عليها قانونا للإيداع و التي تختلف بحسب نوع المحرر المطلوب شهره، كما يجب دفع الرسوم الخاصة بالشهر و هذا ما تضمنته المادة 353-1 من قانون التسجيل المعدلة بالمادة 25 من قانون المالية 2018 التي تنص على: «يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعى رسم الإشهار العقاري، على ما يلي:

1) العقود و القرارات القضائية المتضمنة نقلا أو تكوين أو تصريحاً بحق ملكية عقارية

أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به،

باستثناء ما أشير إلي في المادتين 3-353 و 6-353 أدناه.

2) قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهنى، باستثناء ما أشير

إليه في المادتين 5-353 و 6-353 أدناه.

3) عقود الاستبدال و التخفيض و الشطب الكلي أو الجزئي، باستثناء الكتابات المشار

إليها في المادتين 5-353 و 6-353 أدناه.»

بعد الإيداع لدى قسم الإيداع و المحاسبة، يقوم الموظف المكلف بالمصلحة بتقديم وصل

الإيداع الذي يسلمه لطالب الشهر لإثبات الإيداع¹³⁷، يبين فيه نوع السند المطلوب شهره، الوثائق

¹³⁶ - انظر المادة 353-4 من الأمر 76-105 المعدلة بالمادة 25 من قانون 11/17 مؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، العدد 76، صادر بتاريخ 09 ربيع الثاني سنة 1439 الموافق 28 ديسمبر 2017.

المرفقة به، تاريخ الإيداع، اليوم و الساعة و الغرض و ذلك طبقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي 63-76. يتبع الملف المودع لدى المحافظة العقارية مسارا للإشهار، حيث يقوم الموظف المكلف بالمراقبة بفحص أولي للوثائق خاصة ما تعلق بالشكلية، فإذا تبين نقص في الشكلية طبقا للمادة 100 من نفس المرسوم السابق، يتم رفض إيداع تلك الوثائق بموجب قرار المحافظ العقاري مع مل مع دفع رسم ألف دينار طبقا للمادة 353 الفقرة 10 من قانون التسجيل، أما إذا تم قبول الإيداع يقوم الموظف المكلف بدراسة معمقة للوثيقة حيث يتم بالتفصيل معاينة أركان العقد (الأطراف، التعيين الدقيق للعقار، أصل الملكية، الثمن، شروط الخاصة و العامة، و الإشهاد) و عند التأكد من صحة العقد خاصة فيما يتعلق بأصل الملكية طبقا للمادة 80 من المرسوم التنفيذي 63-76 و يرسله للمحافظ العقاري للمصادقة عليه، فيمضي المحافظ على النسخة و يحتفظ بوثيقة إجراء إشهار عقاري من نوع (PR6) والموثق يحتفظ بوثيقة (copie special)¹³⁸.

الفرع الثالث

قرارات المحافظ العقاري

بعد إتمام إجراء التحقيق الأولي للوثائق المقدمة من طرف الموثق، و بعد قبول الإيداع على مستوى مصلحة التسجيل و المحاسبة، يقوم الموظف المكلف بهذه المصلحة من تسليم الموثق وصل إيداع، ثم يقوم بتحويل الملف المتضمن مجموع الوثائق و المستندات إلى المحافظ العقاري من أجل التحقيق النهائي من صحة البيانات الواردة في الوثائق و اكتمال الملف، ففي حال استيفاء الإجراءات بالشكل الصحيح يتم قبول الطلب (أولا)، أما في حالة وجود نقائص فيقوم المحافظ بتعليق الإجراء (ثانيا) أو رفض الإجراء (ثالثا).

أولا: قبول إجراء الشهر العقاري

يتعين على المحافظ العقاري، بعد التأكد من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للإشهار، أن يباشر عملية الإشهار خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع. و

¹³⁷ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص 353.

¹³⁸ - للاطلاع على نموذج من وثيقة إجراء الإشهار العقاري انظر الملحق رقم: 06

يحدث الشهر العقاري أثرا فوريا، إذ يسري مفعوله من يوم الإشهار مما يؤدي إلى نشوء الحق العيني، بخلاف نقل الملكية عن طريق الوفاة، حيث يسري أثره رجعيا إلى يوم الوفاة و تسوية حقوق الورثة، و ذلك وفقا لما نصت عليه المادتان 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على النسختين التي تم تقديمها من طرف ذوي الشأن المؤهلين بالإيداع و إرجاع احدهما لطالب الشهر (الموثق) و الاحتفاظ بالثانية و حفظ هذه الأخيرة و ترتيبها على مجموعة البطاقات العقارية حسب ترتيبها و رقمها. ويعطي لكل محرر مشهر رقم و حجم volume/number هذا في حالة قبول الإيداع و تنفيذ إجراء الشهر.

يتم إنشاء بطاقات عقارية إيجابية في الأراضي غير الممسوحة طبقا للمادة 27 من الأمر 75-74¹³⁹. أما المناطق التي شرع فيها المسح العقاري فتنشأ فيها بطاقة عقارية عينية لكل عقار، حيث تدون فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار. و يعتبر الدفتر العقاري سندا قاطعا للملكية و لا يمكن تسجيل أي تصرف أو إجراء دون إجراء تأشير في البطاقة العقارية و نقلها إلى الدفتر العقاري إلى حين ترسيم الوضعية القانونية.¹⁴⁰

ثانيا: تعليق إجراء الشهر العقاري

يقوم المحافظ العقاري بدراسة معمقة موضوعيا للوثائق، إذا تم اكتشاف خطأ من طرف المحافظ العقاري يقوم بتعليق الإجراء، و يقوم هذا الأخير بتبليغ قراره إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك و تمنح له مهلة خمسة عشر يوما لتصحيح الوثيقة المرفوضة، وعلى الموقع على التصديق اتخاذ احد الحالتين:

¹³⁹ - تنص المادة 27 من الامر 74-75: «إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.»
¹⁴⁰ - عمارة صليحة، «نظام الشهر العقاري الجزائري»، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد الرابع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مستغانم، 2016، ص506.

- إما القيام بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال الممنوحة له، ثم يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء من تاريخ الإيداع الأولي، وبالتالي يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار.
- إما يرفض إيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال المحددة قانوناً، أو يعلن عدم رغبته على التصحيح و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء و يكون نهائياً و ذلك وفقاً لأحكام المادة 106 من المرسوم 76-63¹⁴¹. و على المحافظ التأشير بذلك الرفض على سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات، و عند الاقتضاء على البطاقة العقارية و الدفتر العقاري.

ثالثاً: الرفض الكلي للشهر العقاري

- 1- رفض الإيداع: نص المشرع الجزائري في المادة 100 من المرسوم التنفيذي 76-63 على ما يلي: «يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:
 - إما الدفتر العقاري
 - إما مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.
 ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، و عند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103.

و بصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66.

¹⁴¹ - انظر المادة 106 من الأمر 76-63، المرجع السابق.

-عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و94 و98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

-عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بان العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71.¹⁴²

يتم تبليغ قرار رفض الإيداع إلى المعني بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام، و ذلك في مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع حسب المادة 107 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹⁴³

2-رفض تنفيذ الإجراء يختلف رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة المودعة من طرف المحافظ، عن رفض الإجراء الذي يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا دقيقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها، فقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 101 من المرسوم السابق الذكر الأسباب التي يتم رفض تنفيذ الإجراء و هي عندما :

-تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

-يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح.

يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية

-تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .

-يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بيان الحق غير قابل للتصرف.

-يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليه في المادة 105.

¹⁴² - انظر المادة 100 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

¹⁴³ - انظر المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

-يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.¹⁴⁴

وفقا لنص المادة 108 من المرسوم السابق الذكر أن المحافظ في جميع الحالات التي يرفض فيها الإيداع أو يرفض الإجراء فإنه يبلغ قراره إلى الموقع على شهادة الهوية، ويتم هذا التبليغ المسبب قانونا حسب الفقرة الثانية من المادة 107، إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام. وقبل إرجاع إحدى نسخ الوثيقة و الأوراق المرفقة بها فإن المحافظ العقاري يضع على هذه النسخة تأشيرة مرفقة و موقعة يوضح فيها:

- سبب الرفض.

-تاريخ رفض القرار.

-النص الذي يبرر هذا القرار.

إن المخالصة التي يعطيها الموقع على شهادة الهوية تثبت المخالفة التي يكتشفها

المحافظ.¹⁴⁵

¹⁴⁴ - انظر المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

¹⁴⁵ - المادة 101 و 108 من المرجع نفسه.

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن الموثق يعد الحلقة الأولى في مسار إبرام التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، بإعداد المحرر الذي يرغب الأطراف في إبرامه، وفقاً للأشكال التي حددها القانون على كل تصرف، على أن يتحرى في ذلك التأكد من إرادة الأطراف و علمهم الكافي بالتصرف الذي هم بصدد إبرامه، على أن يتلقى الموثق الأتعاب و الرسوم من الأطراف المتعاقدة حسب ما تقرره القوانين و التنظيمات المعمول بها. ويوقع على المحرر كل الأطراف مع الموثق.

يتم بعدها تسجيل التصرف على مستوى المصلحة الضرائب المختصة مع دفع المستحقات اللازمة للخزينة العمومية، وفقاً لما يقتضيه قانون التسجيل و القوانين المكملة له، على أن يقوم الموظف المكلف بالتسجيل و الطابع بإجراء تحقيق حول صحة الوثائق و اكتمالها حتى يتم قبول التسجيل.

تأتي المرحلة الأخيرة التي يتم فيها إيداع العقد و الوثائق الضرورية من أجل الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، حتى يكون هذا التصرف حجة على الغير، ويكون للمحافظ العقاري في ذلك القرار في قبول الإيداع و إجراء الشهر أو رفضه حسب طبيعة العقد و الوثائق المودعة، على أن يقوم المحافظ في كل حالة بتبرير قراره.

خاتمة

من خلال موضوع مذكرتنا نخلص إلى أن الموثق باعتباره موظفا عموميا مكلف بتقديم خدمة عامة باسم السلطة العامة، فهو يعد ركيزة هامة في عملية توثيق العقود و إضفاء صفة الرسمية عليها، سواء أوجب المشرع الرسمية فيها أو اتفق الأطراف على ذلك، كما يلتزم بإجراء التسجيل و الإشهار لمختلف العقود التي يحررها، و ذلك ضمانا لحقوق المتعاقدين و استقرار المعاملات العقارية بوجه خاص.

بعد دراستنا لموضوع دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار، وبعدها طرحنا إشكالية حول كيف نظم المشرع الجزائري مجال تدخل الموثق في التصرفات العقارية، وتناولنا الموضوع من خلال تقسيمه إلى فصلين أدرجنا في الأول الإطار العام لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار، وفي الثاني الإطار الإجرائي لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار.

أوجب المشرع أن تتم مختلف التصرفات الواردة على العقار في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، حيث يتم إفراغ العقد في قالب الرسمي الذي أوجبه المشرع على مثل هذه التصرفات و ذلك ضمانا لحقوق الأطراف المتعاقدة، وكذا حتى يكون الغير على علم بها. و تعد الكتابة الرسمية في العقود الواردة على العقار ضمانا لحقوق كل الأطراف المتعاقدة، وكذا الغير الذي قد يهمه معرفة التصرفات التي تم إبرامها على العقار محل العقد. كما تؤدي الكتابة الرسمية للعقود الواردة على العقار إلى إرساء الأمن التعاقدي و بث الطمأنينة في نفوس الأطراف التي ترغب في إبرام التعاقدات في المجال العقاري، ما يساهم في تحريك الاقتصاد الوطني.

بذلك الموثق هو الموظف المخول له ممارسة وظيفة إضفاء الرسمية على العقود العقارية، و قد منح له هذا الامتياز بموجب القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق. لا ينحصر دور الموثق في تحرير المحررات الرسمية للتصرفات الواردة على العقار، بل يقع عليه عبء إكمال الإجراء حتى يكون المحرر حجة على الجميع، ويتم ذلك باستكمال إجراء التسجيل لدى مصالح الضرائب ثم إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة.

لم يمنح المشرع للأطراف حرية إبرام التصرفات العقارية في محررات إلكترونية بل أوجب حضور الأطراف أمام الموثق، رغم التطورات الحديثة في المجال التكنولوجي.

كما تتنوع التصرفات الواردة على العقار بين تصرفات ناقلة للملكية العقارية (بعوض أو دون عوض) و تصرفات غير ناقلة للملكية العقارية.

مختلف التصرفات الواردة على العقار هي عقود رضائية، تستوجب تطابق الإيجاب و القبول، رغم وجود بعض التصرفات التي تتم من جانب واحد.

يعد عقد البيع العقاري من أهم التصرفات التي يقوم الأطراف بإبرامها، و التي استوجب المشرع فيها الصيغة الرسمية، مع احترام الشروط الواجبة في العقود و احترام مبدأ سلطان الإرادة، على ألا يكون مخالفا للقانون.

عقد المبادلة من العقود الشكلية، يتم فيها مبادلة عقار بعقار، أو عقار بمنقول، و قد تتم المبادلة مع إضافة فارق القيمة بينهما نقداً.

عقد الهبة من العقود الملزمة لجانب واحد و هو الواهب، إلا أن المشرع أوجب فيها تطابق الإيجاب و القبول بين الواهب و الموهوب له و تتم بالحيازة، مع وجوب حضور شاهدين عند إبرامها، فهي تهدف إلى نقل الملكية إلى الموهوب له على سبيل التملك مجاناً.

الشهادة التوثيقية هي الوسيلة الفنية التي تثبت انتقال الملكية من المورث إلى الورثة، رغم أن الميراث ينتقل بمجرد وفاة المورث، إلا أن المشرع نص على ضرورة تحرير الشهادة التوثيقية أمام الموثق.

عقد القسمة يتم من خلاله إفرز الأنصبة و الحصص لكل مالك على الشياخ، على أن يتم قبلها إعداد مخطط تجزئة وفقاً للقوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير، قصد تحديد العقار محل مشروع القسمة، و إعداد تجزئة يتم على أساسها تحديد نصاب كل مالك في الشيوخ.

الوعد بالبيع العقاري يتم التعهد من خلاله بأن يقوم الواعد بالبيع بحفظ حق الموعد له في إتمام عقد البيع في المدة المحددة له، و يتهد بأن يبقى على إيجابه المدة المقررة في العقد، و يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل و الشهر، ضماناً لحق الموعد له.

يتم إفراغ عقد البيع بالإيجار في القالب الرسمي، ينتهي هذا النوع من الإيجارات بتملك العين المؤجرة عند نهاية المدة المتفق عليها في العقد.

الوصية عقد يقوم فيها الموصي بترك مال من أمواله سواء المنقولة أو العقارية، إلى شخص آخر غير وارث في حدود الثلث، وما زاد عن ذلك يتوقف على إجازة الورثة، على أن تنتقل ملكية المال إلى الموصى له بعد وفاة الموصي، ويتم شهر الوصية بعد الوفاة حتى تنفذ في حق الورثة.

يجب أن يتم قيد الرهون التي ترد على العقار و شهرها حتى يعرف الغير القيود التي تنقل العقار المراد التصرف فيه، ويكون حجة على الأطراف التي تريد إبرام التصرف العقاري. عقد الإيجار العقاري من العقود التي أوجب المشرع الرسمية فيها مع شهرها، و التي تكون فيها مدة الإيجار 12 سنة أو تفوق. ذلك ضمانا لحق المستأجر للعين و لإعلام الغير بها.

أما الفريضة يتم إعدادها من طرف الموثق بناء على المعلومات و التصريحات و الوثائق المقدمة له من طرف الورثة، و يتم فيها حصر الأموال التي تركها المورث بعد موته. كما نقترح:

تحديد المصطلحات القانونية فيما يخص مصطلح العقد و الذي يعني الاتفاق الذي توصل له الأطراف، و الذي يختلف عن المحرر الذي يعده الموثق، لذلك نرجو إعادة النظر في مصطلح العقد و تمييزه عن المحرر الذي يعده الموثق.

إدخال التكنولوجيا الحديثة في المجال التعاقدى من خلال تمكين الأطراف من التعاقد عن بعد، و تفعيل المصادقة الإلكترونية على العقود عن طريق دعابات إلكترونية حديثة مع مواكبة ذلك بنصوص تشريعية تضمن عدم المساس بمصداقيتها أو التزوير فيها.

الحرص على التكوين المستمر للموثقين في مجال التعاقدات مع التطورات الحاصلة في الحياة الاقتصادية، مع الاستفادة من خبرات منظمات الموثقين القارية و الدولية.

الملاحق

الملحق رقم: 01

الفهرس رقم:...../.....

بتاريخ:...../...../.....

عقد بيع

أمام الأستاذ: دحماني يوسف، موثق بمدينة بجاية والكانن بشارع الحرية
عمارة جيني سيدر، والممضي أسفله.-----

حضر

-السيد/.....، تاجر، المولود ببني كسيلة ولاية بجاية في
(ش م رقم:)، الساكن ببجاية حي 392 مسكن ع ب

03 رقم 03 تالة وريان، من جنسية جزائرية، الحامل لرخصة السياقة رقم
الصادرة عن دائرة بجاية في

وصرح بموجب هذا العقد أنه باع وهو ملتزم بكافة الضمانات العادية والقانونية الواسعة النطاق في
مثل هذا الشأن إلى:-----

-السيد/.....، حلاق، المولود ببجاية في
(ش.م.رقم)، الساكن ببجاية قرية تاقليعت، من جنسية

جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم
بمونتريال (كندا) في

الحاضر والقابل لنفسه منه صراحة العقار الاتي تعيينه:-----

التعيين

شقة سكنية من نوع F3، غير منجزة نهائيا بالطابق الاول، لعقار واقع ببجاية بلدية، دائرة وولاية
هذا الاسم، بالمكان المسمى "إغيل البرج" قرية "إغيل البرج" متكونة من غرفتين (02)، قاعة
استقبال، مطبخ، حمام ومرحاض، Hall وأربعة (04) شرفات، ذات مساحة صالحة للسكن تقدر
بستة وثمانين متر مربع وخمسة دسيمتر مربع(86,05 م²) ومساحة نافعة تقدر بتسعة وتسعين متر
مربع وخمسة دسيمتر مربع (99,05 م²)، و10000/453,51 الصنف الاول و1000/45,35
الصنف الثاني من الأجزاء المشتركة تحمل الحصة رقم 06 من الجدول الوصفي للتقسيم المحرر
من طرف الموثق الممضي أسفله بتاريخ 2018.06.07، الفهرس رقم 2018/736، المسجل
بمكتب بجاية بتاريخ 2018.06.25 المشهر بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ 2019.07.29 مجلد:
1986 رقم 104. والمؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية لدى شركة التأمين (CAAT) طبقا
لعقد التأمين المؤرخ في 2018.12.26، تحت رقم:191/CN/2215/0/0.-----

كما يوجد هذا العقار ويمتد ويستترسل مع جميع منافعه ومرافقه وارتفاقاته السلبية والإيجابية من
دون أي استثناء ولا تحفظ.-----

ملاحظة: البناية منجزة بنسبة 90,00 %، طبقا لشهادة تقدم الاشغال المحرر من طرف السيد
خوفاش عبد القادر مهندس معماري مؤرخة في 2019.10.09.-----

أصل الملكية

العقار المذكور أعلاه ملك للسيد/..... على النحو التالي:-----

1-بالنسبة للقطعة الترابية بموجب سند الملكية المتضمن مقرر التقييم العقاري رقم 16/262
المؤرخ في 2016.10.09، المشهر بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ 2016.10.27، مجلد

1910، رقم 02.-----

2-بالنسبة للبنائة بموجب القرار رقم 2016/244 المسلم له من طرف السيد رئيس المجلس
الشعبي البلدي لبلدية بجاية بتاريخ 2016.02.28 المتضمن رخصة البناء والمعدل بتاريخ

2017.09.06 تحت رقم 2017/1218.-----

الملكية والاستغلال

يصبح المشتري مالك للعقار المبيع بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري وتكون الحيازة الحقيقية له
ابتداء من اليوم.-----

التكاليف والشروط

تم هذا البيع تحت التكاليف و الشروط المرعية عادة و قانونا والتي التزم المشتري بتنفيذها و
اتمامها وهي :- أن يتسلم العقار المباع على حالته الراهنة من غير أن يحق له الرجوع على البائع
لأي سبب كان كوجود عيب في الحقوق العقارية أو عند خطأ في التعيين أو في المساحة أو في
المحتويات الأخرى . - أن يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة والباطنة الجارية و المتوقعة على العقار
المباع مالم يمنع عنها وينتفع بالتالي هي موضوعة لصالحه ان وجدت تلك الارتفاقات.-----

- وأن يؤدي من يوم حيازته للحقوق العقارية المبيعة كل الأتوات والضرائب والواجبات الناتجة عن الاشتراكات والتعهدات والتأمينات ان كانت والمرتببة على الحقوق العقارية المبيعة ماعدا حقوق التسجيل فتسدد تضامنيا بين الطرفين.-----

الثمن

وعلاوة على ما ذكر أعلاه تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول على ثمن أصلي قدره اثنان مليون دينار جزائري (2.000.000,00 دج)، دفع المشتري منه مبلغ مليون وستمائة ألف دينار جزائري (1.600.000,00 دج) بموجب شيك بنكي لدى (.....) وكالة رقم المؤرخ في تحت رقم ووضع بين يدي الموثق الموقع أدناه مبلغ اربعمائة ألف دينار جزائري (400.000,00 دج) الذي يمثل خمس (5/1) الثمن وبذلك أبرت ذمة المشتري مما يستوجب المخالصة.-

الاشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ليجارية بسعي من الموثق الموقع أدناه وان ظهر عند اتمام هذا الاجراء أو بعده وجود تسجيلات أو ديون تجعله سرهونا بها فيجب على البائع احضار سم فك الرهون وعقد رفع اليد مع شهادة شطبها و محوها على نفقته في الشهر الذي يقع فيه اشعاره بتلك الديون.-----

الحالة المدنية

صرح الحاضران تحت طائلة العقوبات القانونية جازمان /-----
أنهما من جنسية جزائرية ولم تنزع منهما أهليتهما المدنية ولم يتقرر الحجر عليهما وذلك وفقا للمادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976. وأنهما لم يمسا أو من المحتمل محاكمتهم بالنصوص القانونية التي تطبق ضد النبل من التراث الوطني وأن الحقوق العقارية المذكورة لا يدخل في نطاق القوانين الخاصة بالأملاك الشاغرة وأنه بيع وهو صاف من كل دين أو تبعية مهما كان نوعها .-

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار الطرفان موطنهما القانوني بمقر اقامتهما المذكور أعلاه.-----

قراءة القوانين والتأكدات

وقبل الختام تلا الموثق الموقع أدناه على مسامع الأطراف المعترفین بذلك نص المواد 134.133.119.118.113 من قانون التسجيل والمادة 35 من المرسوم 06-01 المؤرخ في 2006.02.20 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المباشرة والرسوم المماثلة خاصة فيما يخص نص المادة: 118 من قانون التسجيل المتعلقة بحق الشفعة لفائدة مصلحة التسجيل، وكذا المواد 77 الى 80 من قانون المالية لسنة 2017 الصادر بتاريخ 2016.12.28، والمعدل بموجب قانون المالية لسنة 2021، والمعدل بموجب قانون المالية لسنة 2022 الصادر بتاريخ: 2021/12/30.-----

وبعد استفسارهم كل على حدى ذكر الأطراف تحت طائلة العقوبات القانونية المنوه عنها بالمواد 134.119.118.113 من قانون التسجيل أن الرسم الحالي يصرح بكامل الثمن المتفق عليه.-----
وعلاوة على ذلك أثبت الموثق الموقع أدناه انه لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد أو مكتوب اخر يتضمن زيادة في الثمن المتفق عليه وذلك وفقا للمادة 113 المشار إليها أعلاه.-----

أثباتا لما ذكر

حرر و تم هذا العقد بمكتب التوثيق بيجارية.-----

سنة / الفين

بيوم /

وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقع الطرفان مع الموثق، ووضع بصمة سبابتهم اليسرى بأصل هذا العقد.-----

تتبع التوقيعات:و بهامش أصل العقد توجد هذه التأشير:- مفتشية الطابع والتسجيل بيجارية.

- مسجل في : ،-الحقوق المتحصل عليها : دج .----

- حسب الوصل رقم

- امضاء مفتش التسجيل / غير مقروء.-----

من أجل نسخة
الموثق

الملحق رقم: 02

فهرس رقم: /.../.....

بتاريخ: /.../.....

عقد هـ بة

لدى الأستاذ دحماني يوسف، الموثق ببجاية، شارع الحرية عمارة جيني سيدر (GENI- SIDER) والممضي أسفله وبمحضر شاهدي العدل المذكورين فيما يلي والممضين أسفله.---

حضر

-السيد/.....، بدون مهنة، المولود بتيمزريت ولاية بجاية في (ش.م رقم)، الساكن ببجاية حي صغير، من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببلدية بجاية في

الذي وهب بموجب هذا العقد وطبقا لاحكام المادة:202 وما يليها من قانون الأسرة المؤرخ في التاسع جوان ألف و تسعمائة وأربعة وثمانين، إلى اخوه:-----

-السيد/.....، عامل، المولود بتيمزريت ولاية بجاية في (ش.م رقم)، الساكن ببجاية حي صغير، من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببلدية بجاية في

في الحاضر والقابل منه صراحة الحقوق العقارية الاتي تعيينها:-----

التعيين

الحقوق العقارية الشائعة المقدرة بالنصف (2/1) في مجموعة ملكية، واقعة بالمكان المسمى "بنار" بلدية أميزور، ولاية بجاية، ذات مساحة إجمالية تقدر بتسعة الاف وستمائة وثلاثة متر مربع (9,603,00م²)، تحمل مجموعة ملكية رقم 104، قسم 10، من مخطط مسح الأراضي العام لبلدية أميزور (منطقة ريفية).----- وعلاوة على ذلك فان الحقوق العقارية الموهوبة حاليا موجودة وتمتد و تلتحق مع جميع منافعها ومرافقها من دون استثناء ولا تحفظ وهو معروف لدى الموهوب له الذي ذكر بأنه رأى وعين قصد الغرض المذكور..

أصل الملكية

يملك الواهب الحقوق العقارية المعينة أعلاه بموجب عقد بيع تلقاه الموثق الممضي أسفله بتاريخ:2024.01.17، الفهرس رقم 2024/42، والمسجل بمكتب بجاية بتاريخ: 2024.01.22، والم شهر بالمحافظة العقارية لأميزور بتاريخ:2024.05.14، حجم: 350، رقم:137.---

أصل الملكية السابقة

ان الطرفان يعفيان صراحة الموثق الممضي أسفله عن ذكر أصل الملكية السابقة مصرحان أنهما يرجعان الى البيانات المذكورة في العقد المبين أعلاه.-----

الملكية و الاستغلال

يصبح الموهوب له مالكا للحقوق العقارية الموهوبة بعد اتمام اجراءات الشهر العقاري وتكون له الحيازة الفعلية ابتداء من هذا اليوم.-----

الضمان

هذه الهيئة صادرة مع الضمان ضد الغير عن الاستحقاق أو الموانع الأخرى مهما كانت وقد التزم الواهب بذلك صراحة.-----

الالتزامات و الشروط

تمت هذه الهيئة تحت الالتزامات والشروط العادية والقانونية اللازمة في مثل هذا الأمر أن يأخذ الموهوبة له الحقوق العقارية الموهوبة له في الحالة التي هي عليها الآن من دون رجوع على الواهب بسبب اشتراك في حائط أو عيوب في البناء أو الأرض أو بأطنها أو خطأ في التعيين أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقية والمساحة المذكورة أعلاه حتى و لو تجاوز الواحد من العشرين جزءا يكون لغائدة الموهوب له أو خسارة عليه.-----

وأن يؤديها ابتداء من يوم استغلاله الضرائب والرسوم والنفقات المترتبة أو سوف تترتب عن الحقوق العقارية الموهوبة له وأخيرا أن يدفع جميع المصاريف والرسوم وأجرة التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية.-----

الإشهار العقاري

تودع نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لأميزور.-----

الحالة المدنية

صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع وأنه لم يلتمس الحق في تسوية ودية مصادق عليها وأنه غير متبوع أو محتمل أن يمس بالنصوص الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني وأن العقار المعين أعلاه خالي من جميع الديون والتكاليف مهما كانت.-----

تقويم العقار

لأجل استيفاء جميع المصاريف الواجبة على هذا العقد قدر الطرفان قيمة الحقوق العقارية بمبلغ قدره مليونين ومائتان وخمسين ألف دينار جزائري (2.250.000,00 دج).---

الموطنين

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار الطرفان موطنهما بمحل سكناهم المذكور أعلاه.-----

تلاوة القوانين والتأكدات

قبل الختام تلا الموثق الممضي أسفله على الأطراف المعترفین بذلك، أحكام المواد: 113، 118، 119، 133، 134 من قانون التسجيل، فصرح الطرفان بعد استجوابهم منفردين تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة: 134 من قانون التسجيل المذكور أعلاه أن هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للحقوق العقارية الموهوبة حاليا وأكد الموثق الممضي أسفله أن في علمه هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي عقد مضاد متضمن زيادة على هذه القيمة التجارية.-----

إثباتا لما ذكر

حضر و اتعد بمكتب التوثيق ببجاية، للموثق الممضي أسفله،-----

سنة ألفين وخمسة وعشرين،-----

وفي يوم/ السابع عشر فيفري.---

و بمحضر الشاهدين:-----

1- السيد:، بدون مهنة، المولود بحسين داي -الجزائر في

بجاية حي صغير، من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني

لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة بطولبال-بجاية في

2- السيد:، متقاعد، المولود ببجاية في

من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني

الصادرة ببجاية في

شاهدي العدل الذين تتوفر فيهما الشروط المنصوص عليها قانونا.-----

وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقع الطرفان والشاهدين مع الموثق، ووضع الجميع بصمة سبابتهم

اليسرى على أصل هذا العقد.-----

تتبع التوقيعات: و بهامش أصل العقد توجد هذه التأشيرة: - مقتضية الطابع والتسجيل ببجاية.

مسجل في:

-الحقوق المتحصل عليها: دج.-----

- حسب الوصل رقم: . - امضاء مفتش التسجيل / غير مقروء.

من أجل نسخة
الموثق

الملحق رقم: 03

الفهرس رقم:/2025/

بتاريخ:/...../.....

عقد بيع بناء على التصاميم

الحمد لله وحده ، لدى الأستاذ دحماني يوسف، موثق ببجاية شارع الحرية عمارة جيني سيدر، الموقع أسفله.-----

حضر

-السيد/.....، مسير شريك، المولود ببجاية في

(ش م رقم)، من جنسية جزائرية، الساكن بتالة حمزة ولاية بجاية، الحامل لبطاقة تعريفه رقم الصادرة عن بلدية تالة حمزة في . الحامل لرقم

التعريف الوطني

القائم بصفته مسير الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "SARL".....
"، الكائن مقرها الاجتماعي بالمكان المسمى ولاية بجاية، والبالغ رأسمالها بمائة ألف دينار جزائري (100.000,00دج)، المنشأة بموجب القانون الأساسي المحرر من طرف الموثق الممضي أسفله بتاريخ 2013.05.12، الفهرس رقم 2013/671، المسجل بمكتب بجاية في 2013.05.27، مخالصة رقم 108113، والمعدلة عدة مرات اخرها العقد الذي تلقاه الموثق الممضي اسفله بتاريخ: 2023/11/08، الفهرس رقم: 2023/1407، والمقيد بالمركز الوطني للسجل التجاري لولاية بجاية بتاريخ 2021.04.06، تحت رقم 14 ب 06/00-0188202، الرقم الجبائي: 001406339084638. المتحصلة على شهادة اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري باسم الشركة المسماة أعلاه مقرر رقم 0633PM23053، المؤرخ في 2023.11.23. والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين طبقا للشهادة رقم 1334-1364-M15، المؤرخة في 2024/01/30.-----

-الحاملة لشهادة الضمان (Attestation De Garantie) لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FONDS DE GARANTIE et de caution Mutuelle de la Promotion immobilière) للبيع على التصاميم تحت رقم 2024-0129-1-06-240205. المؤرخة في 2024.05.29.-----

المرقي العقاري (البائع) من جهة أولى

-السيد/.....، تاجر، المولود بتيزي غنيف ولاية تيزي وزو في (ش م رقم)، الساكن بتيزي غنيف ولاية تيزي وزو ، من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببويني -وزارة الشؤون الخارجية بتاريخ

المكاتب أو المقنتي من جهة ثانية

والقابل لنفسه العقار الاتي تعيينه أدناه

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينهما وقاما، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود، بعرض ما يأتي:-----

-تصريح البائع:

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----

ويصرح كذلك بأن:

-تعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن.-----
-وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.-----

-تصريح المكاتب:----

صرح المكاتب أنه:-----

قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والتي هي البناية، موضوع هذا العقد جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة به.-----
-وأعلنا صراحة قبوله لهذا البيع وبنضما حينئذ دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-
-وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الإتفاق الذي قرأه الأطراف.-

-يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع العقار الآتي تعيينه مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الضمانات الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي تقبل البناء أو جزء من البناء.

النصوص التي تسيّر العقد:

-يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم والبنود المتضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

الوثائق المرجعية:

تستند الأطراف، في حدود وإتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ 2023.06.01 والتي بقيت مرفقة بأصل هذا العقد.

- عقود ملكية الوعاء العقاري بموجب: - عقد بيع تلقاه الموثق الممضي أسفله بتاريخ 2022/02/27، الفهرس رقم 2022/331، المسجل بمكتب بجاية بتاريخ 2022.02.28، الحقوق المقبوضة 500.000 دج، إيصال رقم 102651، والذي أشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ 2022.02.28، حجم 2054، رقم 08. --
-القرار رقم 2023/273 المتضمن منح رخصة البناء المسلم للشركة المسماة أعلاه الصادر عن المجلس الشعبي البلدي لبجاية بتاريخ 2023.03.05.

-الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبناء أو بمجموعة البناءات معدة من طرف السيد
مهندس معماري، الكائن مكتبه ببجاية حي اوشيش عمارة أ الطابق 2 تزبوجت. ----
شهادة الضمان (Attestation De Garantie) الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ 2024.05.29 تحت رقم 2024-0129-1-06-240205.

التعيين:

-بناء معدة للاستعمال السكني، والتجاري، واقعة ببجاية بلدية، دائرة ولاية هذا الاسم، "اغيل البرج" قرية سميئة"، والتي سوف تنجز في إطار الترقية العقارية المسماة " إقامة RESIDENCE
....."-المشروع مركب من (28) مسكن ترقوي من نوع (F2, F3 en simplexe & F4 en duplex) موزعين على بناية واحدة ذات طابق ارضي وسبعة طوابق علوية مع duplex ومحلات تجارية بالطابق الأرضي، مع موقف سيارات على مستوى الطابق الأرضي و باحة الطابق الأول وهي مفصلة في الجدول المعين أدناه.

البناء: تحتوي على طابق أرضي وسبعة (07) طوابق علوية.-----
مجموع الأرض المشيد عليها البناء وتوابعها ذات مساحة تقدر بستمائة وثلاثة وتسعين متر مربع (693,00م²)، وهي محدودة في مجملها كالتالي:-----

- الشمال: ملكية بوشباح مجيد.---
- الجنوب: ملكية عائلة أدمام.-----
- الشرق: طريق بلدي.-----
- الغرب: ملكية عائلة إباريسن.-----

تسمية البناء التي ينتمي إليها، عند الاقتضاء: الترقية العقارية المسماة " RESIDENCE
.....".-----
تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناء:-----

بنيت البناء أو المجموعة البناءات موضوع هذا النظام في القطعة الارضية الواقعة ببجاية بلدية، دائرة ولاية هذا الاسم، "اغيل البرج" قرية سميئة".-----
(تحديد حسب قواعد الشهر العقاري) ويقابله:
- الشمال: ملكية بوشباح مجيد.---
- الجنوب: ملكية عائلة أدمام.-----
- الشرق: طريق بلدي.-----
- الغرب: ملكية عائلة إباريسن.-----

أصل ملكية العقار: العقار المعين أعلاه ملك للشركة ذات المسؤولية المحدودة الترقية العقارية الحمادية " SARL HAMMADIA PROMOTION IMMOBILIERE"، كما يلي:-----

1- بالنسبة للقطعة الترابية المشيد عليها البناء عن طريق الشراء من السيد/..... بموجب عقد بيع تلقاه الموثق الممضي أسفله بتاريخ 2022.02.27، الفهرس رقم 2022/331 المسجل بمكتب بجاية بتاريخ

2022.02.28، الحقوق المقبوضة 500.000دج، إيصال رقم 102651، والذي أشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لجاية بتاريخ 2022.02.28، حجم 2054، رقم 08.-----
 وتم هذا البيع بالثمن الأصلي قدره عشرة ملايين دينار جزائري (10.000.000,00دج).-----
 2-بالنسبة للبناء فسيتم انجازها بوسانلها الخاصة بموجب القرار رقم 2023/273 المتضمن منح رخصة البناء المسلم للشركة المسماة أعلاه الصادر عن المجلس الشعبي البلدي لبلدية بجاية بتاريخ 2023.03.05.-
 -المساحة: بستمانه وثلاثة وتسعين متر مربع (693,00م²).-
تحديد الموقع: بجاية بلدية، دائرة وولاية هذا الاسم، "اغيل البرج" "قرية سمينه"، والتي سوف تتجز في إطار الترقية العقارية المسماة " RESIDENCE".-----
 كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الترقية والتنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.-----
العناصر المكونة للأجزاء الخاصة:

-وصف دقيق للبناء أو لجزء من البناء من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).-----
 -مساحة قابلة للسكن أو نافعة بستمانه وثلاثة وتسعين متر مربع (693,00م²).-----
 -الخصائص التقنية والمساحية للملك متضمنة ضمن الورقة التقنية المعدة من طرف المرقي العقاري بتاريخ 2023.06.01 والملحقة بأصل هذا العقد بعد التأشير المعتاد.-----

تعيين العقار المبيع:

تتكون من شقة معدة للاستعمال السكني من نوع F4a en duplex، بالطابق السابع والثامن، تحتوي على ثلاثة(03) غرف، قاعة استقبال، مطبخ، شرفتين وسطحين، ذات مساحة خاصة تقدر بمائة وأربعة متر مربع وعشرين ديسيمتر مربع (104,20م²)، وذات مساحة خاصة تقدر بمائة وأحدى عشر متر مربع وسبعين ديسيمتر مربع (111,70م²)، وذات مساحة نافعة تقدر بمائة وثمانية وخمسين متر مربع وتسعين ديسيمتر مربع (158,90م²) مع الأجزاء المشتركة المقدرة بـ10.000/658,97 الصنف الأول، 1000/65,90 الصنف الثاني، 1000/90,60 الصنف الثالث من الأجزاء المشتركة.-

التحديد الدقيق للموقع:

إعطاء التحديد الدقيق للبناء أو لجزء من البناء، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد اقسام، مجموعة الأملاك والقطعة.-----
 -ولاية: بجاية.-----
 -بلدية: بجاية.-----
 -المكان المدعو، الحي: بجاية بلدية، دائرة وولاية هذا الاسم، "اغيل البرج" "قرية سمينه"،.-----
 -الطابق: بالطابق السابع والثامن.-----
 -رقم البناء أو جزء من البناء: /-----
 وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم 31 من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لجاية في 2023.08.07، حجم: 2101، رقم 89.-----
قوام الملك:

- قاعة استقبال: 31.40م².

-مطبخ: 13.85م².

-الغرفة 01: 14.35م².

-الغرفة 02: 13.45م².

-الغرفة 03: 19.60م².

-شرفة: 3.20م².

-شرفة: 3.50م².

-سطح: 1.35م².

-سطح: 32.35م².

الملكية المشتركة:

تتمثل الأجزاء المشتركة منها من: الأرض المشيد عليها البناء، الممر الرئيسي، المساحات المختلفة للمرور، الهول (Halls)، الشرفة (Balcon)، قفص الدرج، المصاعد، موقف السيارات الداخلي، شبكة كهرباء وتطهير، شبكة صرف المياه القذرة مخصصة لكامل البناء، الغاز، السطح وكل ما هو مذكور في المادة 745 من القانون المدني.-----

-مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناء التي تمثل 1000/1000 الحصة النسبية للملكية المشتركة.-----
مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال:

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر اثني عشر مليون دينار جزائري (12.000.000,00دج)، باحتساب كل الرسوم.-----

سعر البيع وكيفيات مراجعته:

صرح الطرفان أن سعر البيع ثابت و غيرى قابل للمراجعة.-----

كيفية الدفع:

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكنتب، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.-----
-في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.-----

ويكون على النحو التالي طبقاً لشهادة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنوه عنها أعلاه.-----

- 20% من الثمن عند الإمضاء على العقد.-----
 - 15% من الثمن عند الانتهاء من أشغال أساسيات (Fondations).-----
 - 35% من الثمن عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما فيها أشغال المسافة والأسوار الداخلية والخارجية.-----
 - 25% من ثمن البيع عند الانتهاء من أشغال البناء في كل مرحلته.-----
 - 5% من ثمن البيع عند إعداد محضر تسليم المفاتيح ويجب دفعه بين يدي الموثق الممضي أسفله وفقاً لأحكام المادة 257 فقرة 03 من قانون التسجيل المعدل.-----
- وقد صرح المشتري أن هذا العقد هو أول عملية شراء في إطار الترقية العقارية أبرمته طوال حياتها.-----**

أجل التسليم:

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتية يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.-----

يتم تقسيم أجل التسليم إلى أربعة مراحل.

المرحلة	مراحل الأشغال	الأجل القصوى
1	إتمام الأساسيات	03 اشهر
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية.	06 اشهر
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية.	12 شهرا
4	الإتمام	03 اشهر

إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع، يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.-----

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم:

-وفي حالة عدم التسليم في الأجل المبينة أعلاه، وبعد امهال مدته شهرين (02) ابتداء من تاريخ استلام البائع الإشعار بالتسليم المبلغ له من قبل المشتري وفقاً للقانون، وبعد معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم من طرف محضر قضائي طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به، يترتب على كل ذلك تطبيق غرامة تأخيره يدفعها البائع إلى المشتري بحسب نسبة 0,01% من ثمن البيع المحدد أعلاه ويتم حسابها حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها، ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند الرصيد المتبقي، بحيث لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف 10% من سعر البيع المتفق عليه، وفقاً لأحكام المواد 04، 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق ل: 2013.12.18.-----

كيفية الحيازة:

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكنتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.-----
تتم الحيازة بموجب محضر محرر حضورياً بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.-----
في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن المقنتية معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقاً للتنظيم المعمول به.-----

فسخ عقد البيع على التصاميم:

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، لاسيما المادة 53 منه.-----

فسخ عقد البيع بموافقة الطرفين:

في هذه الحالة يكون الطرف المقصر بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدنيا للطرف الآخر بتعويض يساوي 10% من ثمن البيع المنصوص عليه أعلاه، ويبقى زيادة على ذلك الطرف المقصر بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق لمن تعاقده معه، ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر ومبلغ التعويض، يحسب المسؤولية المدنية المحتملة ازاء الغير.-----

وترد المبالغ التي دفعتها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال سنة (06) أشهر الموالية التاريخ الفسخ، وإذا كان المشتري هي الفاسخة، فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ تزداد عليه غرامات التأخير ويجب أن يحرر الفسخ بقرار من المحكمة، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.-----

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع:

يلتزم البائع صراحة بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.-----

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتنية وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.-----

كما صرحت المقتنية أمامنا عن قبولها لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنية والمعينة من طرفها.-----

الضمانات:

التأمين العشري:

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتنية والغير الا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.-----

ضمان حسن التنفيذ:

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.-----
إن هذا الضمان صالح لمدة سنتين (02)، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.-----

الإشهار العقاري:

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية ليجابية.-----

الموطن:

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.-----

التأكيدات:

قبل اختتام العقد، قام الموثق المواقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية:-----

113- (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114- و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994)، من قانون التسجيل.-----

35- من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.-----
قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البيانات، المنصوص عليه في المواد 192 الى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات، المعدلة بالمواد 192 الى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.-----
أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.-----

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله، زيادة على ذلك، أن هذا العقد، حسب علمه، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.-----

إثباتا لذلك:

حرر وانعقد بيجاية، بمكتب التوثيق ، للموثق الممضي اسفله.-----
سنة ألفين وخمسة وعشرين.-----
وفي يوم: الرابع عشر افريل.-----
وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد، وقع الطرفان مع الموثق، ووضع المشتري بصمة سبائته اليسرى،
ووضع البائع خاتم الشركة بأصل هذا العقد.-----
تتبع التوقيعات : و بهامش أصل العقد توجد هذه التأشيرة :- مفتشية الطابع والتسجيل بيجاية.
-مسجل في :-----
-الحقوق المتحصل عليها : -إيصال رقم:-----
- امضاء مفتش التسجيل / غير مقروء.-----

من أجل نسخة
الموثق

الملحق رقم: 04

- الفهرس رقم:/2020
بتاريخ:/...../.....
فريضة المرحوم
أمامنا نحن الأستاذ دحماني يوسف، موثق ببجاية شارع الحرية عمارة جيني سيدر(GENI-SIDER)، الممضي أسفله . ---
- بمحضّر شاهدي التعريف:** -----
- 1- السيد/، رئيس مصلحة في الميناء، المولود ببجاية في الثاني عشر جوان عام ألف وتسعمائة وثلاثة وسبعين، الساكن ببجاية عمارة البابور رقم 261، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية رقم 102628784 الصادرة ببجاية في 2017.01.08. ---
- 2- السيد:، مهندس في الهندسة المدنية، المولود بوهران في 1980.08.15، الساكن ببجاية تاليعت احدادن، من جنسية جزائرية، الحامل لرخصة السياقة رقم A00681518 الصادرة ببجاية في 2020.03.19. ---
الذان شهدا شهادة واحدة ومتحدة وأكدوا للموثق الموقع أسفله على معرفتهما التامة للمرحوم، المولود ببجاية في السادس عشر أفريل عام ألف وتسعمائة وثمانية وأربعين (ش.م.رقم:.....)، الساكن قيد حياته ببجاية.....، كما شهدا أنه توفي ببجاية في التاسع عشر جوان عام ألفين وعشرين، حسب نسخة من شهادة وفاته رقم المستخرجة من بلدية بجاية في، التي تؤكد وفاته فحفظت بملف هذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها. ---
- معرفة تامة وشهدا بأن المرحوم المرحوم، كانت وفاته عن ورثته وهم:-
أولاً: أرملته: السيدة/.....، المولودة بالجزائر الوسطى في الرابع والعشرين جوان عام ألف وتسعمائة وثلاثة وخمسين (ش.م.رقم:04091)، الساكنة ببجاية 12 شارع صالح عرول، من جنسية جزائرية. ---
ثانياً: ابنتيه من السيدة/..... المطلقة منه ببجاية في 1983.12.14 وهما: -----
- 1- السيدة/.....، المولودة ببجاية في الثاني والعشرين جوان عام ألف وتسعمائة وثمانين (ش.م.رقم:02776)، الساكنة ببجاية تاليعت احدادن، من جنسية جزائرية. ---
- 2- السيدة/.....، المولودة ببجاية في العاشر مارس عام ألف وتسعمائة واثنان وثمانين (ش.م.رقم:01264)، الساكنة ببجاية عمارة البابور رقم 261، من جنسية جزائرية. ---
ثالثاً: إخوته الأشقاء وهم: -----
- 1- السيد/.....، المولود ببجاية في العشرين فيفري عام ألف وتسعمائة وتسعة وأربعين (ش.م.رقم:00241)، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية. ---
- 2- السيدة/.....، المولودة ببجاية في التاسع عشر ديسمبر عام ألف وتسعمائة وخمسة وخمسين (ش.م.رقم:01523)، الساكنة بالولايات المتحدة الأمريكية، من جنسية جزائرية. ---
- 3- السيد/.....، المولود ببجاية في الثاني أكتوبر عام ألف وتسعمائة وسبعة وخمسين (ش.م.رقم:01159)، الساكن ببجاية 12 شارع صالح عرول، من جنسية جزائرية. ---
لا غير ولا وارث سوى من ذكر أعلاه ولا يعلمان له أية وصية فاستعملت فريضته فصحت بعد العمل والحساب من أربعة وعشرين جزءاً، أي...../24/24.
- خابت منها السيدة/.....، ثلاثة أجزاء، أي...../24/03.
خابت منها السيدة/.....، ثمانية أجزاء، أي...../24/08.
خابت منها السيدة/.....، ثمانية أجزاء، أي...../24/08.
خابت منها السيد/.....، جزئين، أي...../24/02.
خابت منها السيدة/.....، جزء واحد، أي...../24/01.
خابت منها السيد/.....، جزئين، أي...../24/02.
التساوي...../24/24.
- تلك جملة الأسماء التي صحت منها الفريضة ويطلب من السيد/..... شقيق المرحوم وأحد الورثة المذكورين أعلاه أقمنا هذه الفريضة وعلى نسبها تقسم تركة الهالك المذكور أعلاه عقاراً أو منقولاً أو مبالغ نقدية وإن ظهر ما يوجب نقضها أو تعديلها فيتم التدارك الشرعي. -----
- حقوق التسجيل**
تؤدي حقوق التسجيل طبقاً لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل. -----
إثباتاً لما ذكر
حرر وانعقد بـمكتب التوثيق ببجاية للموثق الممضي أسفله. -----
سنة ألفين وعشرين. -----
وفي يوم: الرابع والعشرين جوان. -----
وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقّع الشاهدين وطالب الفريضة مع الموثق، ووضع الجميع بصمة سبابتهم اليسرى بأصل هذا العقد. -----
- مسجل في: 2020.09.29،-الحقوق المتحصل عليها: 1500 دج. -----
- حسب الوصل رقم 115197. -----
- امضاء مقتضى التسجيل / غير مقروء. -----

من أجل نسخة
سلمت بتاريخ 2025.04.17
الموثق

الملحق رقم: 05

République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

DIRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA DE BEJAIA

INSPECTION DE L'ENREGISTREMENT DE BEJAIA

ETAT DES OPERATIONS ENREGISTREES AU COURS DU MOIS DE : AVRIL

ANNEE : 2025

OV :
PAGE :
DATE :
QUITTANCE N° :

Nature de l'opération	NBR	Somme assujetties	Produit	Pénalités	Timbre	Observation / Complément
Cession des biens de l'Etat enregistrées gratis						
Vente Immeuble proportionnel 2.5%						
Vente d'immeuble 5%						
Vente de meuble						
Vente bateau JET SKI						
Donations des parts sociales						
Statut de société						
Donations						
Donation de fonds de commerce						
Donations fusil de chasse						
Société anonyme						
Modification statutaire						
Partages						
Dissolution						
Augmentation de capitale						
Modification Bail						
Les Baux						
Actes Gratis						
Actes Fixes						
S/TOTAL						

Cachet et Signature Notaire

BEJAIA LE :

الملحق رقم: 06

سلسلة إيع نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	حجم
	مجلد رقم	رقم

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ.....	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: قسم: مجموعة ملكية رقم: حصة رقم:
<p>فهرس رقم:</p> <p>بتاريخ:</p> <p>عقد هبة</p> <p>لدى الأستاذ دحماني يوسف، الموثق ببجاية، شارع الحرية عمارة جيني سيدر (GENI-SIDER) والممضي أسفله وبمحضر شاهدي العدل المذكورين فيما يلي والممضين أسفله. --</p> <p>حضر</p> <p>- السيد/.....، متقاعد ، المولود ببجاية في عام (ش م رقم:) ، الساكن ببارياحن تالة حمزة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببجاية في الذي وهب بموجب هذا العقد وطبقا لأحكام المادة: 202 وما يليها من قانون الأسرة المؤرخ في التاسع جوان ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين، إلى :</p> <p>- السيدة/ ، بدون مهنة ، المولودة ببجاية في (ش م رقم :)، الساكنة ببجاية حي ربيعة ، من جنسية جزائرية، الحاملة لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببجاية في الحاضرة والقابلة منه صراحة العقار الآتي تعيينه :</p> <p>التعيين</p> <p>- مجموعة ملكية عبارة عن قطعة أرض صالحة للزراعة واقعة ببلدية بجاية، دائرة ولاية هذا الاسم، بالمكان المسمى "....."، ذات مساحة تقدر (1969م?)، تحمل مجموعة ملكية رقم ، قسم ، من مخطط مسح الأراضي العام لبلدية بجاية.....</p> <p>وعلاوة على ذلك فان العقار الموهوب حاليا موجود ويمتد ويتلاحق مع جميع منافعه ومرافقه من دون استثناء ولا تحفظ وهو معروف لدى الموهوب لها التي ذكرت بأنها رأتها وعينته قصد الغرض المذكور. -----</p> <p>أصل الملكية</p> <p>يملك الواهب العقار المعين أعلاه بموجب التقييد بالسجل العقاري (الإجراء الأول)، المشهر بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ ، حجم ، تربيعة -----</p>		

	<p>أصل الملكية السابقة</p> <p>ان الطرفان يعفيان صراحة الموثق الممضي أسفله عن ذكر أصل الملكية السابقة مصرحان أنهما يرجعان الى البيانات المذكورة في العقد المبين أعلاه. -----</p> <p>الملكية و الاستغلال</p> <p>تصبح الموهوب لها مالكة للعقار الموهوب بعد اتمام اجراءات الشهر العقاري وتكون له الحيابة الفعلية ابتداء من هذا اليوم. -----</p> <p>الضمان</p> <p>هذه الهبة صادرة مع الضمان ضد الغير عن الاستحقاق. أو الموانع الأخرى مهما كانت وقد التزم الواهب بذلك صراحة. -----</p> <p>الالتزامات و الشروط</p> <p>تمت هذه الهبة تحت الالتزامات والشروط العادية والقانونية اللازمة في مثل هذا الأمر ان يأخذ الموهوب له العقار الموهوب له في الحالة التي هي عليها الآن من دون رجوع على الواهب بسبب اشتراك في حائط أو عيوب في البناء أو الأرض أو باطنها أو خطأ في التعيين أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقية والمساحة المذكورة أعلاه حتى ولو تجاوز الواحد من العشرين جزءا يكون لفائدة الموهوب لها أو خسارة عليها. -----</p> <p>وأن يؤديه ابتداء من يوم استغلالها الضرائب والرسوم والنفقات المترتبة أو سوف تترتب عن العقار الموهوب لها وأخيرا أن يدفع جميع المصاريف والرسوم وأجرة التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية. -----</p> <p>الإشهار العقاري</p> <p>تودع نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لبيجاية. -----</p> <p>الحالة المدنية</p> <p>صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية جزا ما أنه من جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع وأنه لم يكتسب الحق في تسوية ودية مصادق عليها وأنه غير متزوج أو محتلم أن يمس بالنصوص الجزري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني وأن العقار المعين أعلاه خالي من جميع الديون والتكاليف مهما كانت. -----</p> <p>تقويم العقار</p> <p>لأجل استيفاء جميع المصاريف الواجبة على هذا العقد قدر الطرفان قيمة العقار الموهوب بمبلغ قدره مليون و خمسمائة الف دينار جزائري (1.500.000,00 دج) . -----</p> <p>تسليم الوثائق</p> <p>لا يسلم أي سند ملكية قديم للموهوب لها الحالية محل الواهب وبصفة عامة في جميع حقوقها ودعاويها لاستخراج صور أو نسخ العقود والوثائق اللازمة. -----</p> <p>الموطن</p> <p>لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار الطرفان موطنهما بمحل سكنهم المذكور أعلاه. -----</p> <p>سلاوة القوانين والتأكدات</p> <p>قبل الاختام تلا الموثق الممضي أسفله على الأطراف المعترفين بذلك، أحكام المواد: 113، 118، 119، 133، 134 من قانون التسجيل، فصرح الطرفان بعد استجوابهم منفردين تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة:134 من قانون التسجيل المذكور أعلاه أن هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار الموهوب حاليا وأكد الموثق الممضي أسفله أن في علمه هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي عقد مضاد متضمن زيادة على هذه القيمة التجارية. -----</p> <p>إثباتا لما ذكر</p> <p>حرر وانعقد بمكتب التوثيق ببيجاية، للموثق الممضي أسفله. -----</p> <p>سنة ألفين و خمسة وعشرين . -----</p> <p>وفي يوم/</p>
--	---

<p>وبمحضـر الشاهدين: -----</p> <p>(1)-السيد: ، متقاعد ، المولود ببجاية في ، الساكن ببجاية حي سيدي أحمد ، من جنسية جزائرية ، الحامل لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببجاية في</p> <p>(2)-السيد/ ، متقاعد ، المولود ببجاية في ، الساكن ببجاية حي 1000 مسكن إحدادن، من جنسية جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني طبقا لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة ببجاية في</p> <p>شاهدي العدل المكلفين المتوفر فيهما الشروط المنصوص عليها قانونا. -----</p> <p>وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقع الواهب والشاهدين مع الموثق، ووضعت انموهوب لها مع الجميع بصمة سبابتها اليسرى على أصل هذا العقد. -----</p> <p>تتبع التوقيعات : و بهامش أصل العقد توجد هذه التأشيرة :- مقتشية الطابع والتسجيل ببجاية. -----</p> <p>-مسجل في : -----</p> <p>-الحقوق المتحصل عليها : دج. -----</p> <p>- حسب الوصل رقم: - امضاء مفتح التسجيل / غير مفروء. -----</p> <p style="text-align: center;">صيغة المصادقة</p> <p>أنا الممضي أسفله الأستاذ دحماني يوسف الموثق ببجاية أشهد بأن هذه النسخة مطابقة للأصل وللنسخة المعدة لتلقي صيغة الإشهار، وكما أصادق على ورقة و نصف و بدون إحالة ولا شطب .</p> <p>كما أشهد أن أطراف العقد من جنسية جزائرية ليسو مصابين بأي سبب من أسباب فقدان الأهلية المدنية أو حجر طبقا للمادة 65 من المرسوم رقم: 63/76 الصادرة في 25.03.1976، وكما أشهد بأن هوية الأطراف صحيحة وكما هي ثابتة قانونا. -----</p> <p style="text-align: center;">الموثق</p>	
--	--

قائمة المراجع

1 - المراجع باللغة العربية.

أولاً: الكتب

- 1 - احمد خليفة شرقاوي، القوة التنفيذية للمحركات الموثقة دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، 2011.
- 2 - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا: (دراسة مقارنة)، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016.
- 3 - بن عمار مقني، مهنة التوثيق في القانون الجزائري: (تنظيم و مهام و مسؤوليات)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2015.
- 4 - جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016.
- 5 - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء أحكام القضاء، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2024.
- 6 - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة، الجزائر، د.س.ن.
- 7 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 7 - زايدى جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 8 - زنوش طاوسن، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 9 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
- 10 - محمد أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، بيروت، 1973.
- 11 - منصورى نورة، هبة العقار في التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- 12 - ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008.

13 - وزاني وسيلة، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري:(دراسة قانونية تحليلية)، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

I. الأطروحات

1- بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

2- بن محاد وردية، المسؤولية المدنية للموثق، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، 2018.

3- ديش تورية، دور الموثق في ضمان استقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2022.

4- محمد بشير، الإطار القانوني للمحرر لتوثيقي دراسة وفق المستجدات التشريعية و القضائية الجزائرية، بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2003.

II. مذكرات الماجستير

1- بن يطو جملي، النظم القانونية للمعاملات العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2012.

2- بوغالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، 2017.

3- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.

4- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2003.

III. مذكرات الماستر

- 1- تمزي محمد، لونس سامية، العقود كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.
- 2- لعماري يوسف، لقرع نبيل، دور الموثق في التصرفات المنصبة على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023.

ثالثا: المقالات العلمية

- 1- بديار ماهر، «استغلال و تنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري»: (عقد المقايضة نموذجاً)، مجلة صوت القانون، المجلد 7، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، 2020. ص ص 257 - 280.
- 2 - جامع مليكة، «النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري»، مجلة منار للبحوث و الدراسات القانونية الأساسية، العدد7، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي علي كافي، تندوف، 2018. ص ص 359 - 392
- 3- علياتي محمد، «فعالية نظام التوثيق و دوره في تحقيق استقرار المعاملات العقارية»، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2021. ص ص 412 - 429 .
- 4 - عمارة صليحة، «نظام الشهر العقاري الجزائري»، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد الرابع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مستغانم، 2016، ص ص 498 - 516.
- 5- زاهية حورية سي يوسف، «نقل الملكية في البيوع العقارية»، مجلة المحاماة، العدد 1، تيزي وزو، 2004، ص ص 129-137.

رابعا: اجتهادات المحكمة العليا

- 1 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 375903، بتاريخ: 2006/12/13، المجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2008.
- 2 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 389338، بتاريخ: 2007/07/21، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2008

3 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 1517023، مؤرخ في: 28/04/2022،
المجلة القضائية، العدد 01، 2022.

4 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 408837، مؤرخ في: 21/05/2008،
المجلة القضائية، العدد 01، 2008.

خامسا: النصوص القانونية

1 - الدستور:

- مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر
سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة
2020، ج.ر.ج.ج، العدد 82، الصادر 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر
سنة 2020.

2- النصوص التشريعية:

1 - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري،
ج.ر.ج.ج عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05
المؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج عدد 31، الصادر في 13 مايو 2007.

2 - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975
يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج، ر.ج.ج، العدد 92، صادر
بتاريخ 14 ذو القعدة عام 1395 الموافق 18 نوفمبر سنة 1975.

3 - أمر رقم 76-105، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة
1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، العدد 81، الصادر الأحد 7 محرم عام 1398
الموافق 18 ديسمبر سنة 1977، المعدل و المتمم بالقانون رقم 17-11، مؤرخ في 8 ربيع
الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2017،
ج.ر.ج.ج، العدد 76، الصادر 9 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 28 ديسمبر سنة 2017.

4 - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو 1984،
يتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ج، العدد 24، صادر في 12 رمضان عام 1404 الموافق 12
يونيو 1984، معدل و متمم بالأمر رقم 05-02، مؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق
27 فبراير سنة 2005، ج.ر.ج.ج، العدد 15، صادر في 18 محرم عام 1426 الموافق 27
فبراير سنة 2005.

- 5 - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، صادر في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم.
- 6 - قانون رقم 04-15 مؤرخ في 27 رمضان عام 1425 الموافق 10 نوفمبر سنة 2004، يعدل الأمر رقم: 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون العقوبات، صادر في 27 رمضان عام 1425 الموافق 10 نوفمبر سنة 2004.
- 7 - قانون 06-01 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، صادر في 08 صفر عام 1427 الموافق 08 مارس سنة 2006.
- 8 - قانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر في 08 صفر عام 1427 الموافق 08 مارس سنة 2006.
- 9 - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية.
- 10 - قانون 17/11 مؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، العدد 76، صادر بتاريخ 09 ربيع الثاني سنة 1439 الموافق 28 ديسمبر 2017.
- 11 - قانون رقم 24-02 مؤرخ في 16 شعبان عام 1445 الموافق 26 فبراير سنة 2024، يتعلق بمكافحة التزوير و استعمال المزور، صادر في 19 شعبان عام 1445 الموافق 29 فبراير سنة 2024.

3 - النصوص التنظيمية:

- 1 - المرسوم الرئاسي 02-405 المؤرخ في 26 نوفمبر 2002 و المتعلق بالوظيفة القنصلية، ج.ر.ج.ج العدد 79 الصادر في 01 ديسمبر 2002.
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 30 صادر بتاريخ 13 ربيع الثاني عام 1396 الموافق 13 أبريل سنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123،

- مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق 19 مايو سنة 1993، ج.ر.ج.ج، العدد 34، صادر بتاريخ 02 ذي الحجة عام 1413، الموافق 23 مايو سنة 1993.
- 3 - مرسوم تنفيذي رقم: 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 26، الصادر في 18 ذي القعدة القعدة عام 1411 الموافق 01 يونيو سنة 1991، المعدل و المتمم.
- 4 - مرسوم تنفيذي رقم: 01-105، مؤرخ في 23 ابريل 2001، يحدد شروط البيع بالإيجار وكفايات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 25 صادر في 29/4/2001 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم: 03-35 مؤرخ في 13 جانفي 2003، ج.ر.ج.ج، العدد 4 صادر في 2003/01/22
- 5 - مرسوم تنفيذي رقم 08-242 مؤرخ في 1 غشت 2008، يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق و ممارستها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 45، الصادر في 6 غشت 2008 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-84 المؤرخ في 5 مارس 2018، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 7 مارس 2018.
- 6 - مرسوم تنفيذي رقم: 08-243 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008، يحدد أتعاب الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 45، الصادر في 4 شعبان عام 1429 الموافق 6 غشت سنة 2008.
- 7 - مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18/12/2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكفايات دفعها لعقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 14، صادر في 01 ربيع الثاني عام 1432 الموافق 06 مارس سنة 2011.
- 8 - مرسوم تنفيذي رقم: 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج.ر.ج.ج، العدد 07، الصادر في 22 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 12 فبراير سنة 2015.
- 9 - قرار مؤرخ في 19 جمادى الأولى 1413 الموافق 14 نوفمبر سنة 1992، يتضمن النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين، ج.ر.ج.ج، العدد 92، الصادر الأحد 3 رجب عام 1413 الموافق 27 ديسمبر سنة 1992.

المراجع باللغة الفرنسية:

1 - ouvrage

- DUBUISSN Bernard, JADOUL Pierre, La responsabilité civile liée à l'information et au conseil, publication de la faculté universitaire, saint louis, Bruxelles, 2000.

2 - revue

- PARANCE Béatrice, « la confirmation très nette du caractère absolu du devoir de conseil des notaires», revue droit civil, lamy, paris, France, 2007, pp, 2-16.

3 - Jurisprudence

1 – C.cass, civ,1, 22 -02- 2017, n° 16-13-096, site : <http://www.legifrance.fr>, consulté le : 12/05/2025 à 17 :08.

2 – C.cass, Civil. 1, 12-02- 2002, n° 99-11106. site : <http://www.legifrance.fr>, consulté le : 13/05/2025 à 13 :15.

3 – C.cass, 1^{er} civ, 29 mai 2013,n° 12-21.78, bul.civ, n°110. site : <http://www.legifrance.fr>, consulté le : 29/05/2025 à 20 :33.

فہرس

شكر وتقدير

الإهداء

الإهداء

- مقدمة - 6 -
- الفصل الأول: الإطار العام لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار.....-10-
- المبحث الأول: الإطار القانوني لمهنة الموثق..... - 11 -
- المطلب الأول: الموثق ضابط عمومي - 11 -
- الفرع الأول: المقصود بالموثق و التوثيق..... - 11 -
- أولاً: تعريف الموثق - 11 -
- ثانياً: مهنة التوثيق - 12 -
- الفرع الثاني: اختصاصات الموثق - 13 -
- أولاً: الاختصاص النوعي - 13 -
- ثانياً: الاختصاص الإقليمي - 14 -
- ثالثاً: الاختصاص الزمني للموثق - 14 -
- الفرع الثالث: شروط اختصاص الموثق - 15 -
- المطلب الثاني: التزامات و مسؤوليات الموثق - 17 -
- الفرع الأول: التزامات الموثق..... - 17 -
- أولاً: التزامات اتجاه المهنة - 18 -
- ثانياً: التزامات اتجاه أطراف العلاقة التعاقدية - 20 -
- ثالثاً: التزامات اتجاه الخزينة العمومية - 22 -
- الفرع الثاني: مسؤوليات الموثق - 22 -
- أولاً: المسؤولية التأديبية للموثق - 22 -
- ثانياً: المسؤولية الجزائية للموثق - 23 -

- 24 - ثالثا: المسؤولية المدنية للموثق
- 25 - 1- المسؤولية العقدية
- 25 - 2- المسؤولية التقصيرية
- 26 - المبحث الثاني: مجال تدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار
- 26 - المطلب الأول: التصرفات الواردة على العقار الناقلة للملكية
- 26 - الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية بعوض
- 30 - الفرع الثاني: التصرفات العقارية الناقلة للملكية دون عوض
- 33 - المطلب الثاني: التصرفات الواردة على العقار غير الناقلة للملكية
- 33 - الفرع الأول: العقود المنتهية بالتملك بعقد لاحق
- 39 - الفرع الثاني: العقود غير المنتهية بالتملك إطلاقا
- 39 - أولا: الرهون الوارد على العقار
- 40 - ثانيا: عقد الإيجار العقاري
- 41 - ثالثا: الفريضة
- 42 - خلاصة الفصل الأول:
- 43 - الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتدخل الموثق في التصرفات الواردة على العقار
- 45 - المبحث الأول: الإجراءات التي يقوم بها الموثق داخل مكتبه
- 45 - المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية لإعداد العقد التوثيقي للتصرفات الواردة على العقار
-
- 46 - الفرع الأول: استقبال الأطراف المتعاقدة
- 46 - أولا: لقاء الموثق داخل مكتبه
- 47 - ثانيا: تقديم المشورة للأطراف
- 48 - ثالثا: تكييف التصرف المراد إبرامه
- 49 - الفرع الثاني: التحرير الأولي للعقد

- 49 - أولاً: التأكد من المعلومات و الوثائق المقدمة
- 50 - ثانياً: تحرير نسخة أولية للعقد
- 52 - المطلب الثاني: إعداد العقد النهائي
- 52 - الفرع الأول: البيانات الواردة على العقد
- 52 - أولاً: البيانات العامة
- 54 - الفرع الثاني: تحرير العقد النهائي
- 55 - أولاً: دفع المستحقات المالية
- 56 - ثانياً: توقيع الأطراف و الموثق
- 57 - الفرع الثالث: الإجراءات اللاحقة لتسليم النسخ لأطراف
- 58 - المبحث الثاني: الإجراءات اللاحقة لتحرير العقد التوثيقي
- 59 - المطلب الأول: إجراء التسجيل لدى مصلحة التسجيل و الطابع
- 59 - الفرع الأول: إيداع الوثائق اللازمة لدى مصالح الضرائب
- 60 - أولاً: الكشوف الإجمالية
- 61 - ثانياً: النسخ الأصلية
- 61 - ثالثاً: الملخصات
- 62 - الفرع الثاني: تحصيل الرسوم المستحقة للخزينة العمومية
- 65 - الفرع الثالث: احترام الآجال القانونية
- 65 - أولاً: احترام الآجال من طرف الموثق
- 66 - ثانياً: احترام الآجال من طرف إدارة الضرائب
- 67 - المطلب الثاني: الشهر لدى المحافظة العقارية
- 68 - الفرع الأول: إجراءات تقديم الوثائق و الآجال المحددة قانوناً
- 68 - أولاً: الوثائق الخاصة بالعقود المقدمة للشهر
- 69 - ثانياً: الآجال المحددة قانوناً

-
- 70 - الفرع الثاني: إجراءات الشهر داخل المحافظة العقاري
 - 71 - الفرع الثالث: قرارات المحافظ العقاري
 - 71 - أولاً: قبول إجراء الشهر العقاري
 - 72 - ثانياً: تعليق إجراء الشهر العقاري
 - 73 - ثالثاً: الرفض الكلي للشهر العقاري
 - 76 - خلاصة الفصل الثاني:
 - 77 - خاتمة
 - 81 - الملاحق
 - 97 - قائمة المراجع
 - 105 - فهرس
- ملخص

ملخص:

يتمثل دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار في إثبات الملكية العقارية من خلال توثيق المحررات الرسمية، و الحفاظ على فعالية العقد بمنحه الصبغة الرسمية التي تكفل مصداقيته و تضمن حماية حقوق الأطراف المتعاقدة.

كما يضطلع الموثق بمهمة حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها، مع وجوب التأكد من صحة الوثائق والمستندات المسلمة له، مع تنوير الأطراف بما يترتب عن العقد من حقوق والتزامات متقابلة.

بعد إمضاء العقد من طرف المتعاقدين والموثق، يقوم هذا الأخير باستكمال الإجراءات على مستوى مصلحة الضرائب والمحافظة العقارية المختصة قصد إعلام الغير بالتصرف المبرم.

Résumé:

Le rôle du notaire dans les actes relatifs aux foncier consiste à établir la preuve de la propriété foncière à travers des actes authentiques, et à garantir l'efficacité du contrat en lui conférant un caractère officiel qui en assure la crédibilité et protège les droits des parties contractantes.

Le notaire est également chargé de conserver les contrats qu'il rédige ou reçoit, tout en vérifiant l'authenticité des documents qui s'y sont annexés. il informe les parties des droits et obligations découlant du contrat.

Après la signature du contrat par les parties et le notaire, ce dernier finalise les démarches auprès des services fiscaux et la conservations foncière compétente afin de rendre l'acte opposable aux tiers.