حوكمة مهنة التّوثيق مسألة محورية للأمن التعاقدي والتّنمية الاقتصادية

The governance of the notary profession is a fundamental to contractual security and economic development

رحماني حسيبـة[1]

[1] كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، (الجزائر)، h.rahmani@univ-bouira.dz

تاريخ الإرسال: 2023/04/29 تاريخ النشر: جوان/2023

الملخص:

تعد مهنة التوثيق من المهن الأساسية المرتبطة بمبدأ الأمن القانوني، وذات أهمية في ضمان استقرار المعاملات خاصة في مجال الاستثمار واستقطاب مناخ الأعمال، من خلال القوانين التي تساهم في توفير الحماية للتصرفات واستقرار العلاقات وفي تنشيط اقتصاد الدولة، لاسيما بفضل الخدمات الحيوية التي يتولاها الموثق وتدخله الفعال في إضفاء الشكل الرسمي على كل التصرفات، إلى جانب ترسيخه للعلاقة التعاقدية في أنواع متعددة من العقود لها خصوصياتها من حيث الإثبات والتنفيذ.

الكلمات المفتاحية: الموثق، ضابط عمومي، الأمن القانوني، التنمية الاقتصادية، تأمين العقار.

Abstract:

The notarial profession is one of the basic professions associated with the principle of legal security, as it's of importance in ensuring the stability of transactions, especially in the field of investment and attracting the business climate, through laws that contribute to providing protection for actions, stability of relations, revitalizing the country's economy, especially by means of the vital services that the notary undertakes with his effective intervention in formalizing all actions, in addition to consolidating the contractual relationship in various types of contracts that have their own specificities in terms of proof and implementation.

Key words: Notary, public officer, legal security, economic development, real estate insurance

المؤلف المرسل: رحماني حسيبة ، الإيميل المهني: h.rahmani@univ-bouira.dz

مقدمة:

يُشكل الأمن القانوني وما يتفرع عنه من الثّقة المشروعة واستقرار المعاملات والتّعاقدات الشّخصية المدنية والمالية من أهمّ الموضوعات محل الاهتمام في سياق إصلاح منظومة العدالة، ولعل الخدمة التّوثيقية أو العمل التّوثيقي وضرورة الأمن التّوثيقي التّعاقدي يعد من أكثر المجالات ارتباطًا بمبدأ الأمن القانوني الذي أصبح ضرورة اجتماعية مُلحة، وأحد مرتكزات دولة القانون أو المؤسسات حيث أنّه يسهم في إرساء النظام وذلك بتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات والسلم الاجتماعي.

وبما أن التّوثيق بمختلفِ أشكالِ عقودهِ فهو يكتسب أهمية وقُوة بقوةِ القانون، كما أنّه مجال حساس في سياق ضمان الحقوق العينية والمعنوية له الدور البالغ دون ريب في ضبطِ المعاملات وتوثيق وتنظيم هذه الحقوق، وذلك من خلال مهمة الموثق التي تكمن أساسا في تحرير العقود وإعطائها الصيغة الرسمية واستلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع، كما يتولى حفظها وكذا تسليم صور تنفيذية منها أو نسخها.

إنَّ موضوع التّوثيق يتعلق أساسا بحماية العقود والتّصرفات القانونية التي تضم علاقات الأفراد فيما بينهم من ناحية، ومن ناحية أخرى تحصيل مبالغ مالية لخزينة الدولة من خلال مصاريف تسجيل وشهر العقود المُحرّرة والرّسوم والضّرائب المقرّرة عليها طبقا للقانون، وبالنّظر إلى هذا الموضوع كمهنة، فقد اعتبرت مهنة التوثيق منذ القدم أنّها من أعرف المِهن القضائية في العالم وأكثرها احتراما وخصوصية ومكانة بين المهن بصورة عامة، بل تعتبر إحدى الدَّعامات الأساسية لضمان استقرار مختلف المعاملات بالنّظر إلى ما تحققه من أمنٍ قانونيٍ وضبط للمعاملات بين الأفراد وتعزيز ثقتهم في تعاقداتهم المختلفة، وذلك من خلال توفير هذه المهنة لخدمات توثيقية آمنة للمتعاقدين كما أنها توفر مجموعة من الضّمانات هدفها تنمية الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية.

من المهم أن نُشير إلى أن التّنمية الاقتصادية مرتبطة ارتباطًا شديدًا وثيقًا بالأمن القانوني وأنّها تتوقف على تَوَفُره، لذلك تفترض هذه العلاقة تنظيم المعاملات وبعث الثّقة بين الناس وإبعاد المتعاملين من النّزاعات من خلال توثيق هذه التّعاملات في إطار ما يسمى "**بالعقد التّوثيقي**"، الذي يُعَبَّر عنه أنّه بمثابة حُكم والضَّامن الأساسي لاستقرار كل أنواع المعاملات والتّصرفات، وحماية حقوق وأموال المتعاقدين من بعضهم اتجاه بعض.

والجدير بالإشارة أنَّ مسألةَ التّوثيق ليست مجرد مهنة عملية، فمن المُؤكد أنّها أيضا علم وأخلاق ونزاهة وجدية في ممارستها، إذ هي مهنة لصيقة ومرتبطة بشخص "**الموثق**" الذي يُعد العنصر الأساسي والفاعل الفعّال في سير هذه المهنة وضبط مصالح كل الأطراف المتعاقدين، وكذلك مصالح الدولة باعتباره ضابطا عموميا في إطار المهنة واختصاصاته وعمله وفقا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل للتوثيق.

لا شك أن "**وظيفة التّوثيق**" تؤدي دورا هاما في المجتمعات المتحضرة وتظهر بشكلٍ جديدٍ في عصر التكنولوجيا الحديثة، فقد بات من الضّروري تحقيق الموائمة والحوكمة في هذا العصر بما تتطلبُه الحياة اليومية خصوصًا مع تنامي الوعي والحداثة في شتى المجالات، مما يقتضي توفير المناخ

الاقتصادي والاجتماعي الملائم باعتمادِ منظومة قوية فاعلة اقتصادية اجتماعية وقانونية وتكنولوجية وحتى اعلامية، بغايةِ توسيع نطاق المعاملات وبعث ديناميكية اقتصادية تعكس تحقيق أهداف التّنمية المستدامة ودعائم الحكامة الرّشيدة لدولة الحق والقانون.

إن عنوان الدراسة الذي اختارته لبحثي هو" **حوكمة الخدمة التّوثيقية مسألة أمنية محورية في التّنمية الاقتصادية**"، الذي تبرز أهميته بوضوح في معالجة مسألة خصبة تعتبر من أدقّ مرتكزات دولة القانون والمؤسسات، تتعلق بمهنة التوثيق كإحدى الدعامات الأساسية والضرورية لتحصين وتأمين المعاملات وحفظ المال والمصلحة العامة، إلى جانب مصلحة الأفراد وما يتبع ذلك من مقاصد جليلة كتعزيز استقرار العلاقات والأسواق، نزع فتيل المشاحنات والمنازعات، حفظ الحقوق، لاسيما أن هذه المهنة تلعب دور في تنشيط اقتصاد الدولة والتشجيع على جلب الاستثمارات بشتى أنواعها كما تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.

من الواضحِ أنّ مثل هذه الأهمية تقودنا إلى طرح الإشكالية كالتالي: **فِيمَ تتمثل ملامح أهمية الخدمة التّوثيقية وقيمتها، وما مدى مساهمتها في تلبية احتياجات المتعاملين واستقرار علاقتهم في ظل الإصلاحات الاقتصادية والمالية المرتبطة بأهداف تحقيق التّنمية؟**

وبغرض دراسة هذا الموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا أساسا منهجًا وصفيًا تحليليًا مقارناً، وذلك وفق خطة ثنائية تضمنت مبحثين، حيث تم التطرق إلى أهمية التوثيق لاستقرار المعاملات وأمنها من خلال دور الموثق **(أولا)**، في حين تناولنا دور التوثيق في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال المستجدات **(ثانيا)**.

أولا–أهمية التوثيق لاستقرار المعاملات وأمنها من خلال دور الموثق:

يعتبر التوثيق من محاسن الشريعة الإسلامية حيث يسهم في حفظ كلي من كليات الشرع وهو حفظ المال، وما يتبع ذلك من مقاصد أخرى جليلة كاستقرار المعاملات والأسواق، ونزع فتيل المنازعات [1]، ويتمتع التوثق في المجتمعات الحديثة بأهمية بالغة ومكانة هامة، حيث نجد أغلب المشرعين وعلى غرارهم المشرع الجزائري قد منحوا لأعمال المُوّثق الثقة والمصداقية، ومنح للمحررات التي يحررها القوة التنفيذية والرسمية.

إنّ التوثيق من جهة أخرى يساهم في تحقيق السلم الاجتماعي واستقرار المعاملات بين الأفراد والتطور الاقتصادي ونشر الثقافة القانونية [2]، وكون العقد التوثيقي من أكثر المجالات ارتباطا بمبدأ الأمن القانوني، حيث أصبح ضرورة اجتماعية مُلحّة وأحد مرتكزات دولة القانون والمؤسسات، حتى التنمية الاقتصادية تتوقف على توفر مبدأ الأمن القانوني، فأصبح هذا المبدأ وما يتفرع عنه من الثقة المشروعة واستقرار المعاملات في صلب الاهتمام وبفضله يوفر للأطراف الحماية والاستقرار في إطار عقودهم الموثقة[3].

1- التوثيق كنظام لحماية الحقوق واستقرار المعاملات:

تعتبر خدمة التوثيق إحدى الوسائل المهمة لضمان استقرار المعاملات بل إحدى الدعامات الأساسية لها [4]، فلا يخفى على أحد أن مهمة التوثيق من أحد الأنظمة القانونية التي تساهم في تحقيق الاستقرار القانوني، وتعتبر من المهام الأساسية في المجتمع نظر للدور المنوط بها، إذ تلعب دورا مهما في تكريس هذا الاستقرار وأيضا فكرة الأمن للمعاملات القانونية في أي مجتمع بفضل العقود التي يتولى تحريرها الموثق وخدماته التي يقدمها في إطار الاختصاص وقواعد المهنة وأعرافها، لذلك يكتسي مرفق التوثيق العمود الفقري للحركة الاقتصادية التجارية والصناعية في المجتمعات، باعتباره أهم الأدوات القانونية لتنظيم المعاملات والعلاقات التعاقدية بين الأفراد من خلال مهام الموثق الذي يقوم كضابط عام بإثبات كل تصرفاتهم ويضفي عليها الصفة الرسمية[5].

وعليه حرصت التشريعات القانونية باختلاف أيديولوجياتها على تضمين المعاملات داخل المحررات مكتوبة، وعلى غرار هذه التشريعات نجد المشرع الجزائري الذي بدوره أسند هذه المهمة للمُوثق باعتباره ضابطا عموميا تتعدد مهامه بين تحرير العقود الرسمية، منح الصيغة التنفيذية والعمل على تسجيل المحررات وشهرها [6]، وغني عن البيان أن دور الموثق لا يقتصر على إضفاء الطابع الرسمي على العقود المحررة بل تدخله ذات نطاق واسع، فكونه مِحورا أساسيا في المنظومة القانونية وتمتعه بصلاحيات السلطة العامة، فهو يضطلع بدور مهم جدا في توثيق التصرفات القانونية، لاسيما الهامة أو الخطيرة أو المعقدة أو الطويلة الأمد، ومنها التصرفات الواردة على العقار التي تكتسي أهمية بالغة نظرا لكون العقار مصدرا من المصادر المجددة للثروة لدى الأشخاص[7].

في هذا الإطار وباستقراء أحكام مواد القانون الجزائري رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق [8] نجد أن دور الموثق تظهر جليا بإيجاز في:

أ- إضفاء الصيغة الرسمية على العقود والاتفاقيات، ويتمثل دور الموثق بالأساس في تأمين السلامة القانونية للعقود، وضمان حقوق الأشخاص وأسهم الشركات والمستثمرين في صفاتهم وتعاملاتهم، وفي هذا السياق أوكل المشرع بموجب القانون المذكور للموثق صفة الضابط العمومي، كما أولاه مهمة تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية وكذا العقود التي يَودُّ الأطراف إعطاءها هذه الصيغة[9].

ب- تعتبر العقود التوثيقية من أهم العقود المثبتة للملكية أو أية معاملة سواء بين الأشخاص الطبيعيين فيما بينهم أو بين الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين، والملاحظة أن الموثق كونه شخص مُميز بصفة "**الضابط العمومي**" الذي يحمل أختام الدولة، فهو مكلف بإبرام وتحرير العقود بصيغتها الحالية، أي أنه ليس مختص بإعداد أوراق رسمية فقط بل تثبيت العقود في شكلها الرّسمي بين الأشخاص في حدود سلطاته واختصاصه[10]، إلى جانب أنه يلتزم بوضع على الصور التنفيذية والنسخ والخلاصات خاتم خاص به والتي قام بتحريرها أو تسليمها وذلك تحت طائلة البطلان وفق قانون تنظيم مهنة التوثيق.

ج- ضمان استقرار المعاملات وضمان صحتها التي تتضح من خلال تدخله في كتابة العقود وإفراغها في وثائق رسمية وإضفاء عليها الطابع الإلزامي، من جانب آخر أيضا اعتبار الكتابة الرسمية كركن من أركان العقد فتتوقف صحة العقد على كتابته وتحريره من قبل المُوثق، وهذا ما يؤكد الدور الفعال لهذا الأخير في ضمان استقرار المعاملات، خاصة تلك المتعلقة بالعقار سواء بيعا أو رهنا أو هبة، أو تلك المتعلقة بالمحل التجاري أو الشركات [11]، وهذا ما أكده المشرع بموجب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

2- العقد التوثيقي كسند أمن:

لا شك أن دور الموثق مهم جدا بما يوفره من أمن قانوني [12]، فهو يعد بمثابة الشاهد القانوني الممتاز بصفته محرر للعقود التوثيقية وضمانا لفعاليتها من حيث الصحة والسلامة والنفاذ والتنفيذ [13]، إذ يُمْكِنُه أن يحرر كل تصرف قانوني يشترط القانون توثيقه، كالبيع العقاري والرهن الرسمي والهبة وفقا لاختصاصه النوعي، كذلك الشأن بالنسبة للتّصرفات التي لم يشترط القانون فيها الرسمية ولكن اتفق أطرافها بإثباتها في سند رسمي [14].

ويعتبر العقد التوثيقي من أكثر المجالات ارتباطا بمبدأ الأمن القانوني، كما أصبح هذا المفهوم آلية لتقييم جودة النصوص القانونية، فبفضله يوفر للأفراد المتعاقدة الحماية والاستقرار في إطار عقدهما الموثق[15]، ويظهر الأمن القانوني الذي يوفره العقد التوثيقي في صور الاحتجاج في الحقوق، فالغير ملزم باحترام عقد أبرم بين طرفين لا تربطهم علاقة به، كما أنه لا يمكن أن ينكر وجود هذا العقد، وهذا الوجود هو الذي يولد مسؤولية اتجاه هذا الغير إذا ما قام بإضرار الأطراف المتعاقدة، كذلك بالاحتجاج بالعقد بين الأطراف أنفسهم[16].

ويمكننا توضيح ملامح أو سمات الأمن القانوني للعقد التوثيقي من خلال فعاليته الرسمية في ترقية المعاملات وضمان استقرارها خصوصا المعاملات العقارية على النحو التالي:

أ- العقد التوثيقي يعتبر حجة لأطرافه، إذ يعتبر تصرفا رسميا وترجمة صادقة على إرادة المتعاقدين، وهذا من شأنه أن يقلل من النزاعات ويخفف من شدتها، كما يجعل المتعاقدين يشعرون بالطمأنينة والأمان كون هذا العقد يؤدي إلى تطابق التعبير مع الإرادة الحقيقية للمتعاقد.

ب- يعتبر العقد التوثيقي دون شك وسيلة إثبات مهمة مسبقة، إذ يجعل كل متعاقد على علم ودراية كاملة بماله وما عليه من حقوق والتزامات ثابتة لا يرقى إليها الشك في أغلب الأحيان وهذا ما يؤدي إلى الاستقرار[17]، وفي هذا الصدد سعى المشرع الجزائري إلى حماية الأطراف المتعاقدة بتدعيم قوة العقد الملزمة عبر قواعد محددة من أجل تحقيق هذه الحماية على حسب إرادة المتعاقدين عند إنشاءه.

ت- إن صحة إجراءات التوثيق مرهونة بإجرائها على يد الموثق كضابط مفوض من قبل السلطة العمومية لتحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية[18]، وبهذه الصفة فإنه يضفي هذه الصبغة ويضمن لها الأمن القانوني، لذلك فإن عملية التوثيق برمتها تكتسي أهمية بالغة [19]. بالنتيجة أن

العقود أو التصرفات التي تبرم أمام شخص يمثل السلطة يُعد ضمانا لتحقيق المساواة والعدالة في التعاقد، إضافة إلى هذا أن الموثق يقوم بتشريح العقد جيدا وفحص الوثائق المودعة أمامه ومدى صحتها، إلى جانب مجموعة من الضوابط الأخرى المستوجب قانونا مراعاتها من طرفه لما لها من ضمانة في تحقيق العدالة والأمن التوثيقي[20]، بالنظر إلى خطورة مهمته وتصور مدى الضرر الذي يحيط بالأفراد خاصة في حالة انحرافه عن أداء مهمته كما أوكلها له القانون.

ث- يشكل توثيق العقد الرسمي ضمان حماية الغير الذي يمسهم التصرف القانوني مثل الهبة على العقار تؤدي إلى خروج العقار إلى الموهوب له، فيتولى الموثق مهمة النصح قبل إفراغ التصرف القانوني في الشكل الرسمي [21].

ج- يتحقق الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية من خلال الإقرار بقاعدة "**الرسمية**" فيصبح محتوى التصرف له حجية قانونية، ومن المهم أن نذكر في سياق هذه النقطة أن الأمن القانوني هو من المبادئ الجديدة التي مازالت محل نقاش ولم يتم تعريفها تعريفا دقيقا، لكن يمكن القول بأن هذه الفكرة تعني التزام السلطة العامة بتحقيق قدر من الثبات للعلاقات القانونية وحد أدنى من الاستقرار للمراكز القانونية بهدف توفير الأمن والطمأنينة لجميع أطراف العقد القانوني، وذلك تماشيا مع دولة الحق والقانون[22].

ومن أهم العقود التي ألزم المشرع الجزائري إفراعها في قالب رسمي (عقد بيع عقار، عقد المقايضة، عقد بيع المحل التجاري، العقود الواردة على الشركات، العقود الاحتفالية مثل عقد الهبة، والوصية والوقف) [23]، فالموثق يضفي على المحرر الذي يوثقه قوة في الإثبات تعادل في قيمتها الأحكام القضائية بحيث يثبت الموثق في المحرر الوقائع والأقوال التي تمت في حضوره بين ذوي الشأن.

كذلك تعزيزا لما سبق ذكره، يمكن القول أن مهنة التوثيق ليس مجرد تحرير للعقود بل هي علم وأخلاق ومهمة بموجبها يلتزم الموثق بالتزام قانوني وأخلاقي في آن واحد يتمثل في إعلام أطراف العقد بالتزاماتهم وحقوقهم المتبادلة والآثار المترتبة وكل والوسائل المتطلبة عند إبرام العقود، فهو مصدر للأمن القانوني عن العقود التي يحررها ويصادق عليها باعتماد مختلف الطرق المتمثلة فيما يلي:

- قيام الموثق بعمليات مراقبة من فحص الوثائق وطلب مختلف الوثائق التي يراها مهمة لتحليلها والاطلاع عليها، وقاية من النزاعات قبل حدوثها وضمان الحقوق وتأمينها قبل أي خطوة نحو التوقيع على العقد الرسمي خصوصا تلك المرتبطة بالمجال العقاري[24].

- مراقبة الموثق لمدى تطابق العقود التي يحررها مع النصوص القانونية السارية المفعول، توقيع الأطراف على العقد بعد الاطلاع عليه ثم يوقع ويصادق على التزامات الأطراف.

- باعتبار "الموثق" موثق العقد وليس موثق أحد الأطراف، فإنه يضمن عدم حيادة لأحد الأطراف وتنويرهم بشكل عادل بخصوص آثار التزاماتهم [25].

• ضمان الموثق الأمن القانوني من خلال التزامه حفظ العقود المحررة وتسييرها وأرشيفها [26]، ذلك أن هذا الالتزام يساعد على المحافظة على الدليل بخصوص العقود المبرمة وكدليل إثبات، هذا إلى جانب الأمن القانوني الذي يوفره الموثق من خلال إشهار العقد والاستثمارات التي يقدمها.

ثانيا– دور التوثيق في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال المستجدات:

إن التوثيق نظام وقانون يسعى لتيسير التعامل ورفع الحرج على الناس في تعاونهم، وهو بهذا يسهم أيما إسهام في اقتصاد الأمة ضبطا، وتسهيلا، وتنمية[27]، وإن الحديث عن علم التوثيق يقتضى الحديث عن القائم بالتوثيق وليس التوثيق، حتى أنه بالرجوع إلى القانون رقم 02/06 المنظم لمهنة الموثق قد تضمن التعريف للموثق وليس التوثيق على أنه: " **ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الشخص إعطاءها هذه الصبغة**"[28]، والقانون خول له هذه الصفة بالنظر إلى دوره المهم في حفظ حقوق المتعاملين، وتنشيط اقتصاد الدولة الذي عرف تطورا ملحوظا وفقا لتكنولوجيا عالية، خصوصا أهميته في الحياة اليومية وأمام ظهور آليات وتقنيات حديثة التي يمكن للموثق استخدامها في تسيير وتطوير مكتبه ومهنته[29].

الحقيقة أن حوكمة الخدمة التوثيقية وتحقيق الأمن وظيفة ضرورية ملحة للمجتمع، وضرورة لحماية الحقوق واستقرار المعاملات التي تستلزم أن يكون الموثق عالما بفقه الوثائق ونصوصها، بعبارة أخرى أن يكون بارعا في الإنشاء لصناعة وثيقة سليمة مضبوط فيها أمور الناس وحقوقهم، ومن ثم فإن مهنة التوثيق هي إحدى مؤشرات الثقة من أجل جلب وتحفيز الاستثمار واستقطابه باعتباره المعول عليه لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية[30]، وأهميته جعلت المشرع الجزائري يبادر إلى إدخال تعديلات على ترسانة قانونية المرتبطة أساسا بتعديل مجموعة من القوانين منها:(قانون الشركات، قوانين التأمينات، قانون حماية المستهلك، التحفيظ العقاري، وغيرها من القوانين محل تعديل).

1– أبعاد التوثيق الاقتصادية:

يتمتع التوثيق في المجتمعات الحديثة بأهمية بالغة ومكانة هامة، وقد منح المشرع الجزائري لأعمال الموثق الثقة المصداقية، كذلك منح للمحررات التي يحررها القوة التنفيذية والرسمية، ومن جهة أخرى يساهم في تحقيق استقرار المعاملات والتطور الاقتصادي، ولا شك أن المحافظة على الحقوق والحريات مسألة بالغة الأهمية وضرورية للمحافظة على استقرار المجتمع والعيش الآمن، وتزداد هذه الحماية أهميتها أكثر في المجال الخاص بالتوثيق ودوره الفعال في تنشيط اقتصاد الدولة وفي المحافظة على ميزانيتها[31].

إن للتوثيق دور هام في تطوير الاقتصاد فلا شك أنه في دولة حديثة لا يكفي توفير الأمن القانوني للعقد، بل يجب تطوير الاقتصاد وتحقيق الفعالية الاقتصادية في جميع العقود، منها عقود الاستثمار على وجه الخصوص سواء تعلق الأمر بالعقود العقارية أو غيرها، ولهذه الغاية يتمتع العقد التوثيقي بقوة ثبوتية تُوفر الضّمان خصوصا في مجال عقود الاستثمار لأن هذه الأخيرة تتعلق بمبالغ مالية معتبرة[32].

ويتجلى دور التوثيق في تطوير الاقتصاد من خلال مواكبة دولة الجزائر إصلاحات واسعة مست الجوانب الحيوية للاقتصاد الوطني أبرزها، رفع القيود عن حرية المعاملات العقارية نظرا لأهميتها في مجال الاستثمار، إصلاح المنظومة القانونية والإدارية بما يسمح تحقيق أهداف الاستثمار وغير ذلك من الإصلاحات، وأن قانون التوثيق المنظم لخدمة ومهنة التوثيق جاء في سياق هذه الإصلاحات، كما واكب التوثيق في الجزائر جميع الإصلاحات الاقتصادية العمومية وبصفة خاصة إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني وفق آليات قانونية مهمة[33].

فضلا عن ذلك فإن التوثيق كمسألة حيوية وعملية في الحقل الاقتصادي، فهو أداة فعالة في يد السلطة العمومية تمكنها من مراقبة المعاملات بشتى أنواعها وتحصيل الرسوم والحقوق الجبائية المترتبة عليها والمستحقة لفائدة الخزينة العمومية[34]، ولعل دور التوثيق في تطوير الاقتصاد يظهر بالخصوص من خلال المهام المسندة له، أهمها في تكليفه بتحصيل الحقوق والرسوم القانونية والضرائب المفروضة على المتعاقدين لحساب الخزينة، حيث يعتبر بهذا الدور بمثابة الوسيط للخزينة بما يتميز عمله من دور أساسي وأداء فعال يتمثل في جلب موارد مالية إضافية إلى الخزينة من جراء مختلف المعاملات التي يجريها الأفراد، والتي يضفي عليها الموثق الصبغة الرسمية، والخاضعة لرسوم متنوعة من تسجيل، إشهار، رسوم وطوابع جبائية، ضريبة فائض القيمة، والقيمة المضافة وغيرها.

بالإضافة إلى ذلك يلتزم الموثق بإيداع أموال الزبائن المودعة لديه في حساب المكتب المفتوح بالخزينة، والناتجة عن المعاملات الخاصة بالأموال العقارية والمنقولة وبرؤوس أموال الشركات التجارية، والتنازل عن حصص وبيع الأسهم في الشركات، فهذه كلها موارد مالية تستفيد منها خزينة الدولة لضمان السيولة النقدية ومواجهة نفقات الأعباء العامة.[35]

2- سياسة الدولة من خلال تأمين العقار والمعاملات الاستثمارية:

تلعب المحددات الرسمية دورا هاما في تحقيق الاستقرار لمختلف المعاملات المجرات بشأنها حيث تكسب التصرف القوة الثبوتية والتنفيذية، والكتابة كنظام توثيقي رسمي تعد دليل على قيام الإنفاق والالتزام ودليل أيضا على تنفيذ ما تم التعاقد بشأنه مما ينعكس على تأمين العقارات والمعاملات الاستثمارية [36].

ولأن لكثرة المعاملات الفاسدة التي تسود الأسواق إلى درجة استيلاء العقارات، ويترتب عن ذلك منازعات كبيرة ومشاحنات خطيرة، فإن كل التّشريعات في العالم والمواثيق الدولية أولت أهمية اقتصادية واجتماعية ومالية للعقار، وكذلك المشرع الجزائري تدخل في مجال تنظيم الملكية العقارية بعدة نصوص، أهمها التوثيق كضمانة قانونية محققة للأمن العقاري قاطعة للاستيلاء خصوصا مع تطور النشاط الاستثماري وفي إطار مسعى الدولة نحو تشجيع الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أومعنويين على الاستثمار.

وبحكم أن العقار ثروة هامة ومحركا ضروريا ودعامة لتحقيق الإقلاع الاقتصادي الوطني، كذلك تُبنى عليه سياسة الدولة في مجال التعمير والتخطيط، وبحكم أيضا أنه يساهم بشكل فعال في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى تحسين ظروف المجتمع، هذا إلى جانب أنه يعتبر الوعاء الرئيسي لتحفيز

الاستثمار المنتج للدخل والموفر لفرص الشغل في مختلف المجالات، وعموما بالنظر إلى أهمية الملكية العقارية خاصة أن الأمن القانوني يعتبر ضمانا للتنمية الاقتصادية بشتى أبعادها في استقطاب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، عمل المشرع على إحاطة هذه الأخيرة بقواعد وضوابط قصد ضمان تداولها بما ينسجم مع استقرار الأمن العقاري[37]، وفي هذا السياق نشير إلى أن دولة الجزائر مهيأة للمساهمة في تعميق التفكير حول مستقبل العقار وإعداد استراتيجية شاملة لمواكبة الإصلاحات[38].

جدير بالذكر أن قيام الموثق بدوره في إبرام عقود الترقية العقارية والسكن المدعم من قبل الدولة يجعلها تمتاز بالقوة الثبوتية والتنفيذية، ما يعمل على تشجيع النشاط العقاري والملكية العقارية الخاصة، ينشط الاستثمار المحلي والأجنبي بمنح القيمة الاقتصادية للتصرفات أمام اتساع أوجه المنافسة الحرة، بالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية [39].

كذلك يتجلى دور الموثق في إطار البحث عن فعالية العقود التي يحررها، في قيامه ببعض الإجراءات الضرورية والمهمة حماية لحقوق الغير، وتتمثل في إجراء الإشهار العقاري كأحسن إجراء لضمان الأمن القانوني لتجارة العقار على مستوى المحافظة العقارية، هذا بالإضافة إلى دوره في ضمان الأمن القانوني في مجال الاستثمار من خلال الاستشارة التي يقدمها بالنسبة للمستثمر الأجنبي الذي لا يلم بمقتضيات وأحكام القانون الجزائري، بالتالي هذا المستثمر بحاجة إلى حماية أمواله التي يسخرها للاستثمار بفضل توثيقها أمام الموثق [40].

من المؤكد أنّه في سبيل تحقيق الحماية وتأمين المعاملات الاستثمارية، نلاحظ أن عقود الاستثمار المنصبة على عقار تخضع لمبدأ الرسمية والشهر، ويمكن ملاحظة أن دور الموثق في توثيق عقود الاستثمار مهم جدا خاصة مع تطور النشاط الاستثماري، الذي قد يوجد في قلب عمليات الاستثمار خاصة في جانبها العقاري، فهو صائغ سند الملكية والمتخصص في الأمن العقاري، كما أنه هو الذي تقف وراءه الدولة كضامنٍ وحامي للعقود الاستثمارية التي يوثقها مما يوفر لهذه الأخيرة أمانا كاملا[41]، هذا إلى جانب حضوره إلى جانب الأطراف الأجانب (الطبيعيين أو المعنويين) لتزويدهم بالمعلومات والمشورة القانونية الضرورية لنشاطهم الاستثماري.

وفي سياق تأمين المعاملات الاستثمارية، نشير أنه كان هناك لقاء نظمته الغرفة الجهوية لموثقين وسط شدد فيها رئيس الغرفة على دور الموثق في حماية وترقية الاستثمار، مشيرا إلى أن دولة الجزائر مقبلة على مرحلة جديدة من الإصلاحات التشريعية والهيكلية منها ما يتعلق بالجانب الاقتصادي، خصوصا أن الموثق له دور فعال بشكل رئيسي في العملية الاستثمارية.

كما أضاف رئيس الغرفة أنه تم فتح ورشات لمواكبة قانون التوثيق لتدارك النقائص ومواكبة المنظومة القانونية والتطور الاقتصادي، وضمان سير مرفق التوثيق، وتعزيز دور الموثق في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بفضل الأدوار التي يقوم بها في مجال الاستثمار [42]، من جهة أخرى أكد رئيس

الغرفة للموثقين وعضو المجلس العام للاتحاد الدولي للتوثيق السيد رضا بن ونان على مسائل مهمة تخص أثر الخدمة التوثيقية على البيئة الاستثمارية تتمثل في:

أ- حتمية إدخال التكنولوجيا الحديثة في منظومة التوثيق ذلك أن مهمة التوثيق تعد مرفقا ضامنا للمؤسسات الاستثمارية ولها دور في جذب المستثمرين خاصة الأجانب.

ب- كون الموثق ضابط عمومي مخول له قانونا إبرام العقود وإعطاءها الصفة الرسمية، فمرافقته للمستثمرين ضرورية لتقديم الاستثمارات، كما أنه هو الذي يضمن حقوق وواجبات المستثمر وبالتالي يضمن استقرار المعاملات في هذا الشأن.

ت- الموثق له دور في تقديم ضمانات بموجب العقد في ظل القانون المعمول به، والضامن في حالة نشوب نزاع بالرجوع إلى الوثائق المتعلقة بالضمانات.

ث- يرافق الموثق المؤسسات الاستثمارية عن طريق ترجمة المعاملات في شكل المؤسسات الاستثمارية عن طريق ترجمة المعاملات في شكل قانوني من خلال العقد التوثيقي.

كما أشار الرئيس للغرفة إلى أهمية العقد التوثيقي وأن دولة الجزائر إحدى الدول الفاعلة بمقترحات التوثيق مع مقارنتها بباقي دول العالم [43].

خاتمة:

قدمنا في هذه الورقة البحثية أهمية التوثيق ودوره الفعال في استقرار المعاملات وأمنها، وما يشكله من أهمية بالغة كنظام لحماية الحقوق وتحقيق الاستقرار القانوني، وهذا بفضل آلية العقد التوثيقي الذي يوفر الأمان للأطراف المتعاقدة في إطار عقدهما الموثق من قبل شخص "الموثق" الذي يعتبر مصدرا للأمن القانوني للعقود، كما يعتبر ميدان التوثيق وعقوده المحررة من ضمانات التنمية الاقتصادية بشتى أبعادها، وتحقيق الترقية في مجال الاستثمار خصوصا في ظل المستجدات الإصلاحية.

التوصيات:

1- العمل على عقد دورات تكوينية في مجال التوثيق بهدف التحسين والترقية بالمستوى للموثق خصوصا في مجال اللغات مثل لغة الإنجليزية كي يستطيع التواصل مع المستثمرين الأجانب، خاصة وأن المستثمرين في حاجة ماسة إلى جميع المعلومات القانونية المتعلقة باستثماراتهم وذلك للوقاية من النزاعات في المستقبل.

2- تفعيل جسر التواصل بين الهيئات التوثيقية والمحافظات العقارية وقطاع التعليم العالي بهدف تشجيع البحث العلمي في مجال التوثيق وإسهامه في تقديم اقتراحات بخصوص النقاط الأساسية التي تثير إشكالات في النصوص القانونية.

3- ضرورة تعديل قانون التوثيق بإدراج نصوص تنظم المعاملات التوثيقية إلكترونيا، لاسيما في هذا العصر الصعب الذي استحدثت فيه معاملات تتسم بالتشابك والتعقيد.

4- إنشاء مدرسة خاصة أو معهد يختص بتكوين موثقين ذوي كفاءة في سياق عصرنة مرفق التوثيق في ظل الإدارة المعاصرة وبيئة الأعمال حتى يتسنى للموثق أداء خدماته بكل فعالية، كذلك حتى يستطيع أن يساهم في تطوير المهنة خصوصا في تعاملاته المرتبطة بالأعمال الاقتصادية ومع رجال الأعمال المستثمرين الأجانب.

الهوامش

1-أحمد لشهب، "**دور التوثيق في تحقيق مقصد حفظ المال**"، مجلة الشهاب، مجلد: 4، عدد4، ديسمبر 2018، ص 298.

2_ حمزة أحمد، "**التوثيق وأدلة مشروعيته في الشريعة والقانون**"، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، العدد التاسع، جوان 2014، ص 173.

3- صفاي العيد، "**توثيق العقد وحجيته**"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 1، سنة 2022، ص 2327

4_ غراس عبد الحكيم، "**دور الموثق في ضمان عقود الاستثمار في الجزائر**"، عقود الامتياز العقاري نموذجا، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد2، سنة 2022، ص 131.

5_ جامع مليكة، "**النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري**"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 2، عدد 1، ص 360.

6_ خالد بوشمة، "**الالتزامات القانونية ذات الطابع الأخلاقي للموثق لمباشرة السند الوقفي**"، مجلة القانون والتنمية المحلية، مخبر القانون والتنمية المحلية، أدرار-الجزائر- المجلد 01، العدد1، جانفي 2019، ص 12.

7- ديش تورية، دور التوثيق في ضمان استقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان -الجزائر-، 2021-2022، ص 1.

8_ أنظر: المادة 03 قانون رقم 02/06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فيفري سنة 2006، يتضمن مهنة الموثق ج. ر. ج. ج رقم 14 مؤرخ في مارس 2006.

9- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة اكتسابها، إثباتها حمايتها، إدارتها، قسمتها، دار هومة، الجزائر، سنة 2016، ص 45.

10 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2011، ص 144.

11 - علياني محمد، "**فعالية نظام التوثيق ودوره في تحقيق استقرار المعاملات العقارية**"، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد1، السنة 2021، ص 418.

12 -جامع مليكة، المرجع السابق، ص 359.

13 - ديش تورية، المرجع السابق، ص 16.

14 - مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص .112

15 - صفاي العيد، المرجع السابق، ص 2327.

16 - صفاي العيد، المرجع نفسه، ص 2339.

17-ديش تورية، المرجع السابق، ص 29.

18 _أنظر: المادة 4 من القانون رقم 02/06، المرجع السابق.

19 _ غراس عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 132.

20 _ ديش تورية، المرجع السابق، ص 30.

21 _ ديش تورية، المرجع نفسه، ص32.

22 -جابر بابا، "**تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية**"، مجلة المنهل، مكتبة أكاديمية العدنية، مقال منشور في الموقع (academia-arabia.com/are reader) :تاريخ الاطلاع 04 نوفمبر 2022، على الساعة 13:00.

23 _ علياني محمد، المرجع السابق، ص 419.

24 - كوثر زهور، "**التأمين والمسؤولية عن الأخطاء المتعلقة بالعقارات في التشريع الجزائري**"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 7، عدد1، ص 26.

25 _ غراس عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 134.

26 _ أنظر المادة 10 من القانون رقم 02/06، المرجع السابق.

27 _ محمد بن علي بن أحمد المسعودي، "**المقاصد الشرعية الاقتصادية والاجتماعية لتوثيق الديون**"، المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، المجلد الثاني، عدد 19، ص 270.

28 _ أنظر المادة 03 من القانون رقم 02/06، المرجع السابق.

29 _ نبيلة جنادي، **التكنولوجيات الحديثة في تسييلا مكتب الموثق**، مجلة المعيار، مجلد 25، عدد 60، السنة 2021، ص ص 844-845.

30 _ جابر بابا، المرجع السابق.

31 _ نبيلة جنادي، المرجع السابق، ص 855.

32 _ غراس عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 135.

33 _ عبد القادر صباحية، "**التجربة الجزائرية في التوثيق في ظل الإصلاحات الاقتصادية**"، مجلة الموثق، العدد 6 ماي 2002، ص 15.

34 _ جامع مليكة، المرجع السابق، ص 360.

35 _ حمزة أحمد، المرجع السابق، ص 174.

36 _ أيوب لعزيري، "**دور التوثيق في تعزيز الاستثمار**"، مقال منشور في موقع: القانونية المغربية (elkanounia.com) في 3 أوت 2021، تاريخ الاطلاع 03 نوفمبر 2022 على الساعة .15:00

37 _ علياني محمد، المرجع السابق، ص 424.

38 _ حمزة أحمد، المرجع السابق، ص 175.

39 _ ديش تورية، المرجع السابق، ص 08.

40 _ غراس عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 137.

41 _ غراس عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 145.

42 _نجيبة سماي، "**للتوثيق دور هام في تأمين المعاملات الاستثمارية**"، مقال منشور في موقع النهار (ennaharonline.com) بتاريخ 5 جوان 2022، تاريخ الاطلاع 4 نوفمبر 2022 على الساعة 18.00.

43 _ أنظر بالتفصيل: رتيبة بوراس، "**رقمنة العقد التوثيقي وإدخال التكنولوجيا الحديثة لمرافقة المستثمرين**"، مقال منشور في موقع (elmasdaronline.dz/news) بتاريخ 08-06-2022، تاريخ الاطلاع 04 نوفمبر على الساعة 19.30.