

ضوابط تحرير العقود التوثيقية والإشكالات التي تثيرها

Controls for drafting notarial contracts and the problems they raise

د.حاج شعيب فاطيمة الزهرة (*)

جامعة ابن خلدون تيارت- كلية الحقوق والعلوم السياسية

h.fatima1085@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2022/07/18 تاريخ القبول للنشر: 2023/01/10

ملخص:

تعتبر الرسمية أهم ميزة في المحررات التوثيقية ومن أجل استيفاء هذه الأخيرة لطابعها الرسمي، لابد من خضوعها إلى إجراءات تفرضها التشريعات المختلفة التي تربطها صلة في إعداد وصحة المحرر التوثيقي، وتقع هذه الإجراءات على عاتق محررها سواء كانت واقعة قبل التوقيع على المحرر التوثيقي أو بعده، وينتج عن الالتزام بها ضمان اكتساب المحررات التوثيقية للحجية المطلقة في مضمونها بين أطرافها أو في مواجهة الغير.

الكلمات المفتاحية: المحررات التوثيقية، السندات الرسمية، العقود الرسمية، إجراءات الشهر، الموثق.

Abstract:

Formalism is considered the most important feature in notarial documents, and in order for the latter to fulfill its official nature, it must be subject to procedures imposed by various legislations that are related to the preparation and validity of the notarial document. For its commitment to ensure that the documentary documents acquire absolute authenticity in their content between their parties or vis-à-vis third parties.

Keywords: notarial documents, official bonds, official contracts, month procedures, notary.

مقدمة:

*د.حاج شعيب فاطيمة الزهرة

لما كانت العقود التوثيقية هي السندات الرسمية التي تضمن استقرار المراكز القانونية لأطرافها في المعاملات العقدية، فقد أخضعها المشرع الجزائري لتشريعات ذات طابع اقتصادي، وخصوصا في جانبها الإجرائي، وبذلك أصبح الموثق وكل من كلفهم القانون بتحرير هذه العقود ملزمون باتباع الإجراءات المنصوص عليها في جميع التشريعات الداخلية المتعلقة بها. فالمحرر التوثيقي وسيلة قانونية لفرض الرقابة و ضمان تدخل الدولة في جميع مراحلها و خصوصا في حالة المحررات التوثيقية المنجزة في مكتب الموثق باعتباره الضابط العمومي الذي خولت له الدولة الجزائرية صلاحيات واسعة في مجال تحرير السندات الرسمية، فهو بذلك يعتبر قاضي الإرادة أو قاضي العقود.

حيث يمر تحرير العقود التوثيقية بعدة مراحل إجرائية ، يمكن تقسيمها زمنيا إلى شقين، الشق الأول يتعلق بإعداد المحرر، أما الثاني فيخص صحته أو حججه، وأساس التفرقة بين الشقين راجع للحظة توقيع الأطراف المتعاقدة على المحرر التوثيقي- هذه اللحظة تعتبر بمثابة لحظة نشوء الكيان القانوني للمحرر - التي ينتج عنها كذلك عقد ضمني بين الدولة و الموثق يعتبر بمثابة عقد وديعة محله المحرر التوثيقي. ومن هنا يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الضوابط الإجرائية الخاصة بإعداد وصحة المحررات التوثيقية ؟

وهل تختلف هذه الضوابط باختلاف مصدر المحرر التوثيقي ؟

نحاول الإجابة عن هاته الإشكالية من خلال الخطة الآتية :

مقدمة

المبحث الأول : الضوابط الإجرائية لإعداد المحررات التوثيقية

المبحث الثاني : الضوابط الإجرائية لصحة المحررات التوثيقية

خاتمة

المبحث الأول : الضوابط الإجرائية لإعداد المحررات التوثيقية

في هذا المبحث سنتناول المراحل اللازمة لإعداد المحرر التوثيقي - العقود الرسمية - المنجز من قبل الموثق، والتي تنقسم إلى مرحلتين: مرحلة ما قبل تحرير المحرر التوثيقي وأيضا مرحلة تحريره، باعتباره أهم مرحلتين في بسط سلطان القانون على المحرر عن طريق الموثق باعتباره ضابط عمومي وخبير قانوني مكلف بتقديم خدمة عامة⁽¹⁾.

المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير المحرر التوثيقي

في هذه المرحلة يقوم الموثق باستقبال الزبون طالب الخدمة ويتحاور معه حول موضوع العقد الذي يرغب في تحريره من حيث مدى تطابقه مع الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه، وكذا مدى تطابق وتوافق إرادة الأطراف وأهليتهم القانونية لإبرام التصرف القانوني. كما يسدي لهم النصح وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية حيث جاء فيه " تقوم مسؤولية الموثق ويلزم بالتعويض في حالة عدم قيامه بدوره القانوني الإيجابي المتمثل في التأكد من صحة العقود الموثقة و نصح الطرفين بما يحقق انسجام اتفاقاتهما و القوانين السارية"⁽²⁾، كما يقوم بتوجيههم ويطلب منهم الوثائق والمستندات المرجعية التي ينبني عليها العقد كالوثائق التي تثبت الشرط الشخصي (وثائق الحالة المدنية) وما يثبت هويتهم ، دون أن ننسى أنه لا يجوز للموثق الامتناع عن تحرير أي عقد يطلب منه ، ما دام ذلك في إطار القانون والنظام العام والآداب العامة⁽³⁾.

كما يشترط القانون في بعض المعاملات رخصة معينة يطلبها الموثق منهم فمثلا الإذن القضائي في حالة وجود قصر أو المحجور عليهم⁽⁴⁾ ، وبالرجوع إلى القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، نجد أنه يبين لنا الواجبات المفروضة على الموثق في هذا الشأن في مواد 12 و 13 و 15.

حيث يتضح مما سبق أن هذه المرحلة تعد حاسمة في نشوء المحرر التوثيقي، فالموثق قبل تحرير المحرر التوثيقي وإضافة إلى ما تقدم، يلتزم أيضا بالاختصاص القانوني و النوعي في تحرير السندات الرسمية، إذ يجب عليه الامتناع عن تحرير المحررات في الحالات التالية :

الفرع الأول : حالة المحررات المحظورة قانونا

وهي المحررات التي نص القانون صراحة على عدم تحريرها ، والتي يكون تحريرها تحت طائلة البطلان أو الغرامة المالية الواقعة على محررها مثل :

أولا: ما نصت عليه المادة 38 من القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية والتي تمنع الموثق من تحرير عقد الوكالة التي تسير النشاط التجاري بدلا عن صاحب السجل التجاري لأنها تعتبر بمثابة جريمة اقتصادية وذلك تحت طائلة الغرامة المالية⁽⁵⁾ ، وكذلك حالة عدم قابلية محل المحرر التوثيقي للتعامل حسب ما نصت عليه المواد من 92 إلى 95 من القانون المدني الجزائري⁽⁶⁾، لأن محل العقد هو أصعب و أخطر ركن من أركان العقد لذلك يقع على الموثق التأكد من وجود هذا الركن ماديا و عن طريق صحة المستندات، وهذه العملية رغم أنها تبدو سهلة من الناحية النظرية إلا أنها عمليا تكون صعبة جدا ومعقدة، لذا تعين على الموثق وضع منهجية معينة لكي لا يقع في الخطأ ويبني محرره على محل مخالف للقانون يكون مآله البطلان لا محالة.

ثانيا: حالة العقود الصورية التي عرفها الفقه " أنها العقد الذي يقصد منه من حكم القانون ، بإخفاء تصرف حقيقي و إلباسه صورة تصرف آخر مختلف عنه وغير حقيقي"⁽⁷⁾ . ولقد نص المشرع

الجزائري على الصورية في العقد من خلال المادتين 198 و 199 القانون المدني الجزائري (8) ، حيث نستشف منهما أن العبرة بالعقد الحقيقي وليس العقد الصوري لذلك أوجب القانون على الموثق تحري الصدق بين المتعاقدين وتجنب الصورية في المحررات التوثيقية وهذا لحماية محرره من البطلان الناتج عن الدعوي الصورية في العقد.

الفرع الثاني : المحررات التي تخرج عن اختصاص الموثق أو الموقوفة في تحريرها على شرط أو

أجل

وهي المحررات التي نص القانون على عدم تحريرها من قبل الموثق ، أو التي أخضعها القانون إلى إجراء معين ومنها:

أولاً: حالة المحررات التوثيقية الخارجة عن الاختصاص النوعي للموثق ونذكر منها على سبيل المثال:

أ/ البيع بالمزاد العلني للعقار ، لأن جميع إجراءاته الشكلية من اختصاص المحضر القضائي وتكون عن طريق جلسات بالمحكمة المختصة⁽⁹⁾

ب/ كفالة القاصر تكون بموجب الحكم القضائي الصادر عن قاضي شؤون الأسرة و الذي يتضمن عقد كفالة القاصر⁽¹⁰⁾ ، إذ أن عقد كفالة القاصر هو اختصاص أصيل لقاضي شؤون الأسرة وبالتالي لا يحق للموثق تحرير هذا النوع من العقود.

ج/ العقود الرسمية الخاصة التي يشترط أن تحررها هيئات عمومية أخرى، أو كلف بها ضباط عموميون من غير الموثق ، مثل العقود التي تحررها مديرية أملاك الدولة كالتنازل عن الأملاك العمومية الخاصة باعتبارها موثق الدولة⁽¹¹⁾.

ثانياً: حالة عدم اختصاص الموثق بتحرير العقود الخاصة والتي تخرج عن اختصاصه الإقليمي : وهو ما نصت عليه المادة 02 من قانون 02/06 بقولها: " تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق ، تسري عليها أحكام هذا القانون و التشريع المعمول به ويمتد اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني " وبمفهوم المخالفة نجد أن الموثق لا يستطيع إبرام العقود الخاصة خارج إقليم الدولة الجزائرية،

ثالثاً: حالة المحررات المعلق إعدادها على رخص إدارية: فمثلا ما نصت عليه المواد 04 و 05 و 06 وما يلها من القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية⁽¹²⁾، حيث ذكرت فيها إلزامية تقديم شهادات إدارية معينة كشهادة التعمير ورخصة التجزئة وأيضاً رخصة البناء، شهادة المطابقة... إلخ ، وهذا وفقاً لأحكام القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽¹³⁾

المطلب الثاني : مرحلة تحرير المحررات التوثيقية

كما هو معلوم فإن المحررات التوثيقية مهما كانت تسميتها أو طبيعتها ، فإن شكلها يختلف حسب الجهة الرسمية التي أنشأتها ، فشكل العقد الذي يحرره الموثق يختلف عن العقود التي يكون مصدرها الإدارة - العقود الإدارية - لأنه عند ملاحظة شكل المحررات التوثيقية التي يكون مصدرها الإدارة نجدها تبنى استنادا على إرادة المشرع و وصياغة السلطة التنفيذية حيث تستهل في الغالب بسرد للتشريعات و حتى التنظيمات الصادرة عن السلطة التنفيذية (فنجدها في الغالب تبدأ "بمقتضى القانون أو بناء على المرسوم أو بالنظر على القرار أو بعد الاطلاع على تقريرالخ) ، بينما يبنى العقد التوثيقي على إرادة الأطراف المتعاقدة - مبدأ سلطان الإرادة- حتى ولو كانت هذه الإرادة مقيدة بمراعاة القواعد القانونية المقررة حسب نوع التصرف القانوني ، كما أنه يلاحظ على العقود التي تحرر عن طريق الإدارة إهمالها الواضح لبعض العناصر الجوهرية في المحرر التوثيقي مثل إهمال ذكر مجلس العقد أو تلاوة نص العقد على الأطراف أو ذكر الشهود في المحرر أو ذكر أصل الملكية أو الاقتصار على ذكر الحروف الأولى من أسماء الموقعين على المحرر التوثيقي، لذلك كان من اللازم التطرق إلى مرحلة تحرير المحررات التوثيقية عن طريق دراستها وفق المحررات التي يحررها الموثق ، لأن الشكل الحالي للعقد التوثيقي هو نتيجة التجربة الطويلة لهذه المهنة - مهنة الموثق - وخصوصا أن شكل المحرر التوثيقي هو في حركية وتطور دائمين بسبب مساهمة التعديلات القانونية المنظمة لمهنة التوثيق.

ومما سبق فإن الموثق يقوم بإعداد المحرر مراعىا الشروط القانونية و الشكلية المتطلبة في هذا الشأن و بالأخص نص المادة 324 مكرر من التشريع المدني الجزائري ، وكذلك الفصل الخامس من القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق السالف الذكر⁽¹⁴⁾ ، وما نصت عليه القوانين الخاصة حسب نوع المحرر ، ويمكن تقسيم هذا الإجراء حسب الشروط التالية :

الفرع الأول : يجب أن يكتب المحرر التوثيقي باللغة العربية

لقد نصت المادة 26 من القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق على: "تحرر العقود التوثيقية ، تحت طائلة البطلان ، باللغة العربية في نص واحد وواضح ، تسهل قراءته ... " ، حيث جاءت هذه المادة بصيغة الإلزام أو الجبر ، ولقد نصت المادة 08 من قانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية على " يجب أن تتم الإجراءات و العقود القضائية من عرائض و مذكرات باللغة العربية ، تحت طائلة عدم القبول ، ويجب أن تقدم الوثائق و المستندات باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلى هذه اللغة ، تحت طائلة عدم القبول ... " ، لكن الإشكال يثور عندما يكون أحد طرفي العقد أجنبي لا يتقن اللغة العربية ، حيث نجد أن القانون نص على ضرورة حضور المترجم الرسمي مع الطرف الأجنبي في مجلس العقد و قيامه بالترجمة اللغوية للمحرر التوثيقي لهذا الطرف الأجنبي⁽¹⁵⁾ ، ونفس الشيء إذا

كان أحد الأطراف ناقص الأهلية لاجتماع عاهتين فيه من العاهات الثلاث المنصوص عليهم في المادة 80 من القانون المدني الجزائري، حيث أوجب القانون حضور مساعده القضائي في مجلس العقد، والملاحظ أن اشتراط الكتابة في المحرر التوثيقي باللغة العربية لا يمنع الموثق كتابته بلغة أخرى مع كتابة المحرر باللغة العربية، كما يمكن للأطراف القيام بترجمة المحرر بأي لغة أرادوها عن طريق الاتصال بمترجم رسمي معتمد لدى المحكمة من أجل إضفاء الرسمية على النسخة المترجمة ، وربما تجدر الإشارة في هذا الشأن أن قيام القنصل مثلا بكتابة عقد الوكالة بلغة أجنبية من غير اللغة العربية يقع باطلا حسب المادة 03 من القانون رقم 01-16 مؤرخ في 06 مارس 2016 و الذي يتضمن تعديل الدستور الجزائري⁽¹⁶⁾، والمادة 26 من القانون 02-06 المنظم لمهنة الموثق .

الفرع الثاني : يجب أن يحتوي المحرر التوثيقي على البيانات الإلزامية

بالرجوع إلى نص المادة 29 من القانون 02-06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، التي تنص على أنه: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة ، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية :- اسم ولقب الموثق و مقر مكتبه - اسم ولقب وصفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم - اسم ولقب وصفة و موطن وتاريخ و مكان ولادة الشهود عند الاقتضاء - اسم ولقب و موطن المترجم عند الاقتضاء - تحديد موضوعه - المكان والسنة والشهر واليوم الذي ابرم فيه - وكالات الأطراف مصادق عليها والتي يجب أن تلحق بالأصل - التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف ، النصوص الجبائية و التشريع الخاص المعمول به - توقيع الأطراف ، و الشهود ، و الموثق و المترجم عند لاقتضاء"، وهذه البيانات الإلزامية هي البيانات التي يكون فيها للسند الرسمي حجية إضافة إلى كل البيانات التي يدونها الضابط العمومي فيما تم اتفاق عليه من قبل الأطراف وبحضور الموثق و تحت نظره⁽¹⁷⁾ ، و الملاحظ في المادة 29 أنها نصت على البيانات الإلزامية دون إعطاء شكلا معيناً للمحرر التوثيقي أو كيف يكون ترتيب البيانات فيه ، ومن أجل ذلك كان على الموثقين الاجتهاد في تحديد النماذج الخاصة بهم مع تقيدهم بما ورد في نص المادة سالفه الذكر وكذا ما نصت عليه القوانين الخاصة، فمثلا نجد نص المادة 323 مكرر 4 من القانون المدني التي تبين ما هي البيانات الإلزامية التي يجب ذكرها إذا كان محل العقد التوثيقي عقار أو حقوق عينية عقارية، حيث تنص على أنه: "يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية ، طبيعة وحالات و مضمون وحدود العقارات و أسماء المالكين السابقين ، و عند الإمكان صفة و تاريخ التحويلات المتتالية"

الفرع الثالث : يجب أن يوقع المحرر التوثيقي من قبل الأطراف و الموثق و المترجم

يعتبر المحرر التوثيقي قبل التوقيع عليه من قبل الأطراف و الموثق و الشهود و المترجم إن وجد ورقة عادية لا تنتج أي أثر قانوني لان الإرادة الحقيقية للأطراف تظهر وتنتج أثرها في ما بينهم من تاريخ التوقيع على المحرر التوثيقي ، وهذا ما يضيف عليها الطابع الرسمي، لان الرسمية هي مصدر الحجية المطلقة للمحرر التوثيقي سواء كانت صادرة من توقيع ضابط عمومي مثل الموثق على المحرر ، أو ناتجة عن حكم قضائي يحمل حجية ما فيه⁽¹⁸⁾، ويكون التوقيع على المحرر بعد الانتهاء من تحريره وقراءته على الأطراف المتعاقدة والشهود والمترجم إن وجد، من قبل الموثق ، و يكون ذلك بوضع الشّخص بخطّ يده على العقد لقبه أو اسمه أو لقبه و اسمه معا أو أي كتابة أخرى جرت عادته أن يدلي بها على هويته، وقد يكون التوقيع بوضع بصمة الأصبع على العقد التوثيقي، وحتى يكون التوقيع صحيحا يجب أن يكون صادرا من الطرف الذي ينسب إليه، ويكون منطبقا على المحور بكامله وساريا عليه ولذلك يجب أن يوضع التوقيع على أسفل المحرر حتى يكون شاملا لجميع الشروط .

وإذا كان من بين الأطراف من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع بسبب عاهة ما ، ففي هذه الحالة يدون الموثق تصريحاتهم بهذا الشأن في آخر العقد ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر، و إن كان هناك مانع فحينها يستعين الموثق بتصريحات الشهود للدلالة على وجود الموافقة. بعدها يؤشر الموثق في آخر العقد الرسمي طبقا لنص المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني، ويكون ذلك عادة بالتنويه على أنّ ما دوّن في العقد من شروط تم بحضوره، ولا يكفي توقيع الموثق وإنما يتعين عليه كذلك أن يدمغ نسخ العقود والنسخ التنفيذية والمستخرجات بختمه طبقا للفقرة الثانية من المادة 38 من القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق.

المبحث الثاني: الضوابط الإجرائية لصحة المحررات التوثيقية

بعد أن تتم عملية التوقيع على المحرر التوثيقي يصبح المحرر التوثيقي واقعا تحت مسؤولية الموثق فلا يجوز له أن يقوم بأي تعديل أو شطب في المحرر تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين⁽¹⁹⁾، وبعد ذلك تبدأ مرحلة الاتصال بالمصالح الإدارية التي تربطها بالعقد علاقة قانونية من أجل إتمام إجراءات الرسمية على المحرر التوثيقي و المتمثلة في إجراء التسجيل و الذي يتم في مفتشية التسجيل ، و إجراءات القيد و الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية إذا كان محل العقد حقا عينيا و اردا على عقار ، دون نسيان التسجيل في مصلحة السجل التجاري و التي تليها في بعض الحالات النشر في الجريدة القانونية و الجرائد اليومية، لذلك يمكن تقسيم هذا المبحث حسب إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول إجراءات التسجيل ، أما المطلب الثاني فسنخصه لدراسة إجراءات النشر و الشهر و القيد .

المطلب الأول : إجراءات التسجيل.

يتمثل إجراء التسجيل في تدوين أصل المحرر الرسمي في سجلات ممسوكة في مفتشية التسجيل و الطابع و المواريث مقابل دفع رسوم مالية محددة بموجب قانون التسجيل و الطابع، ويدفع الرسم لحساب مفتشية التسجيل و الطابع و المواريث ، و هي هيئة تابعة لمديرية الضرائب الولائية تعمل تحت وصاية وزارة المالية⁽²⁰⁾، مع العلم أن هذا الإجراء لا ينصب إلا على العقود و المحررات الرسمية دون العرفية⁽²¹⁾.

ولقد نصت المادة 28 من قانون التسجيل على أن الموثق هو الذي يتولى تحصيل القيم المالية المنصوص عليها في قانون التسجيل و الطابع لحساب و مصالح الدولة عن طريق قباضات الضرائب المختصة⁽²²⁾، و يقوم الموثق بوظيفة التحصيل لحقوق التسجيل بقبض حقوق التسجيل من الأطراف ، و حقوق التسجيل يتحملها أطراف العقد بالتضامن، إلا إذا نصّ القانون على خلاف ذلك⁽²³⁾. أما نفقات الطابع و الشهر العقاري و أتعاب الموثق والنسخ و مصاريف الإعلان فيتحملها المشتري تطبيقاً لنصّ المادة 393 من القانون المدني، وهي كلها حقوق مالية يحصلها الموثق إلى جانب رسوم التسجيل ، و بغض النظر عن المحررات التوثيقية سواء كانت خاضعة للرسم أو معفاة منه فإن الموثق ملزم بتسجيلها طبقاً لأحكام المادة 09 و 153 من القانون 105/76 المتعلق بالتسجيل.

ما هو معمول به أنّ التصريح بالقيمة الخاضعة لرسوم التسجيل تكون على عاتق أطراف العقد، و يدون ثمن محل العقد في العقد التوثيقي، ولا يتحمل الموثق مسؤولية التصريح الكاذب للمعاملة التي تمت أمامه و يجوز لمفتشي مصالح التسجيل إعادة تقويم العقار في حالة الشك في القيمة المصرّح بها، كما تجدر الإشارة أنّ الموثق لا يتحمل أي مسؤولية عن الغبن الذي يقع فيه الأطراف والذي قد يؤدي إلى بطلان التصرف أو بطلان العقد التوثيقي⁽²⁴⁾.

في حين يبقى البائع متحملاً لأعباء مالية أخرى منها ضريبة الفائض على القيمة الناتجة عن زيادة سعر العقار⁽²⁵⁾.

الفرع الأول : أنواع التسجيل.

ويخضع تسجيل العقود أو المحررات التوثيقية إلى أحد أنواع رسوم التسجيل التالية: رسم ثابت أو رسم نسبي، كما أن هناك بعض العقود تسجل مجاناً⁽²⁶⁾.

أولاً: العقود الخاضعة لرسم ثابت

تسجل بموجب كشف الحالة ، في نسختين مرفقتين بالعقد الأصلي، وهي العقود التي لا تتضمن تقويما ماليا (كالقريضة، والوكالة وعقد العمل، إيداع حكم قضائي لا يتضمن تقويم، الوعد بالرهن الحيازي على عتاد و التجهيزات) ، وهذا النوع من العقود لا تحرر لها ملخصات⁽²⁷⁾، في حين أن العقود التي تتضمن تقويما بالمال (كفسخ إيجار، إيجار مسكن للاستعمال العائلي، إعارة، جدول وصفي، إيداع حكم قضائي يتضمن تقويم، اعتراف بدين، القانون الأساسي للشركات والتعديلات المتعلقة به، تحقيق الوعد بالرهن الحيازي ، تخصيص الرهن الحيازي) يحرر لها ملخصات في نسختين، وتشارك جميع العقود الخاضعة لرسم ثابت في كشف واحد، وبالتالي تكون مشتركة جميعها في مراجع التسجيل الموجودة في قسيمة التسجيل.

ثانيا: العقود الخاضعة لرسم نسبي

تسجل بموجب كشف الحالة في نسختين وملخصين لكل عقد، بالإضافة إلى العقد الأصلي، ومثال تلك العقود عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني، والبيع، والهبات من غير الأصول والفروع والأزواج..... الخ. وتسجل هذه العقود في أجل الشهر ابتداء من تاريخ تحريرها عملا بأحكام المادة 58 من قانون التسجيل.

ثالثا: العقود التي تسجل مجانا

هناك بعض العقود المعفاة من رسم التسجيل، والتي نصت عليها المواد من 270 إلى 347 مكرر 05 من الأمر 105/76 المتعلق بالتسجيل، ويمكن أن نذكر منها على سبيل المثال عقد الهبة بين الأزواج أو بين الأصول والفروع، فهذه العقود تسجل مجانا.

الفرع الثاني : الإجراءات العملية للتسجيل.

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق الإدارية المتعلقة بالتسجيل في مكتب الموثق و حسب النماذج السالفة الذكر تبدأ مرحلة الاتصال بإدارة مفتشية التسجيل والطابع التي يوجد بدائرة اختصاصها مكتب الموثق، حيث ينتقل الموثق ليسلم لمفتش التسجيل الملف مقابل تحرير الأمر بالدفع مؤشر عليه، بعدها يتجه الموثق لقبض الدفع لتسديد مبلغ التسجيل⁽²⁸⁾

وحين انتهاء المفتش من دراسة العقود يقوم بإعادتها إلى الدرج الخاص بالموثق المعني بغرض استلامها، أما الموثق بإمكانه أن يسلم للأطراف نسخة بعد التسجيل استنادا إلى المراجع المذكورة

الموجودة في قسيمة التسجيل إذا لم يتعلق الأمر بالعقود التي لا تقتضي الشهر العقاري أو العقود المتعلقة بالشركات.

زيادة على رسوم التسجيل فإن القانون يلزم أطراف العقد بأن يودعوا بين يدي الموثق 1/5 من قيمة العقار المراد التصرف فيه أو من رأس مال الشركة التجارية الذي بدوره يحول هذا المبلغ إلى الحساب الخاص بالزبائن وبعدها يجب على الموثق إعلام مصلحة الضرائب خلال 15 يوما من تحرير العقد عن طريق تقديم وثيقة "الوضعية الجبائية" مرفقة بجدول الإرسال في نسختين حيث يؤثر على إحداها من طرف مصلحة الضرائب وتعاد للموثق، وبعد مدة (حوالي 3 أيام إلى أسبوع) يعود الموثق إلى مصلحة الضرائب المتعلقة بالوضعية الجبائية حيث يسلم له وصل يقص من أسفل وثيقة الوضعية الجبائية ويتضمن ذلك الوصل تاريخ بداية حساب أجل شهر المتعلق ب 1/5 الثمن المودع لدى الموثق قصد تحرير صك لإعادة ذلك 1/5 للبائع بعد انقضاء أجل شهر وهذا في حالة عدم وجود اعتراض من قبل مصلحة الضرائب تجاه البائع⁽²⁹⁾.

وتجدر الإشارة أيضا أنه بالإضافة للعقود المتعلقة ببيع العقارات فإن الإيجارات الممولة من قبل صندوق التأمين ضد البطالة (CNAC)، و (ENSEJ) تخضع كذلك لإجراء إعداد الوضعية الجبائية للمؤجر.

المطلب الثاني: إجراءات النشر والشهر والقيود.

تكتسب بعض المحررات التوثيقية حجيتها الكاملة والمطلقة بمجرد استكمال إجراءات التسجيل مثلما هو الحال في عقود الإيجار الأقل من اثني عشر سنة، وعقد الفريضة، ويكون بذلك للموثق أو الضابط العمومي الحق في منح نسخة من المحرر التوثيقي لمن له الصفة في الاستلام، و قد يكون العقد أو المحرر التوثيقي محتويا على معاملة تتطلب النشر أو الشهر أو القيد لاستكمال صحته في اكتساب حجيته فإن الموثق أو الضابط العمومي ملزم في هذه الحالة بمواصلة الإجراءات التي تقع على عاتقه والتي تختلف من عقد إلى الآخر، فإذا كان التصرف القانوني الواقع على محل المحرر التوثيقي منشأ أو معدلا أو ناقلا أو منبها لحقوق عينية عقارية كان على محرر هذا العقد إيداعه و شهره بالمحافظة العقارية، و إذا كان محل المحرر التوثيقي واقعا على تأسيس أو تعديل أو حل الشركات كان على محرره اتباع الإجراءات القانونية الواجبة في هذا الشأن.

الفرع الأول: إجراءات الإيداع والشهر لدى المحافظة العقارية

لكي تنتقل الحقوق العينية العقارية لابد من تسجيلها حسب ما سبق، و التسجيل يكون لدى مفتشية التسجيل و الطابع و المواريث المختصة وهو شرط ضروري ولكن غير كافي لإضفاء الرسمية

و اكتساب المحرر التوثيقي لحججته ، فكان لابد من إتمام إجراء الشهر لدي المحافظة العقارية المختصة حيث يقوم الموثق بملء جداول معينة ووثائق ترفق مع نسخة من المحرر الرسمي لأجل الإشهار، ويكون ذلك بإيداع نسخة العقد التي تحمل عبارة تسجيل مرفقة بوثيقة PR6 التي تحمل المعلومات الواردة في العقد بالإضافة إلى وثيقة PR4BIS إذا كانت المنطقة ممسوحة خاضعة للشهر العيني ، أو وثيقة PR2 إذا كانت المنطقة غير ممسوحة (خاضعة للشهر الشخصي)⁽³⁰⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن كل إيجار و الحقوق العينية و الأعباء العقارية لأكثر من 12 سنة يجب شهرها حسب المادة 35 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³¹⁾، وكذلك المادة 17 من المرسوم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³²⁾.

الفرع الثاني : إجراءات التسجيل والإعلانات لدى مصالح السجل التجاري.

إن العقود المتعلقة بالشركات التجارية (تأسيس شركة، تعديل القانون الأساسي، حل شركة) والعقود المتعلقة ببيع و إيجار التسيير حسب المادة 79 من القانون التجاري التي ترد على القاعدة التجارية تخضع لإجراءات التسجيل (ال قيد) لدى مصالح السجل التجاري⁽³³⁾، بعد الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (BOAL)، و تقع مسؤولية الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية على عاتق الممثل القانوني للشركة التجارية أو على عاتق الشخص الطبيعي أو الممثل القانوني للشخص المعنوي المشتري أو المسير بعد تحرير ملخص القانون الأساسي أو ملخص إيجار التسيير من قبل الموثق في ثلاث نسخ بالعربية و الفرنسية⁽³⁴⁾ ، دون نسيان أن إلزامية نشر القانون الأساسي للشركات التجارية و التصرفات التي ترد على القاعدة التجارية في جريدة من الجرائد اليومية الوطنية قد تغاضى عليه المشرع الجزائري بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15 – 111 الذي يحدد كفاءات القيد و التعديل و الشطب في السجل التجاري⁽³⁵⁾، و الذي نصت المادة 30 منه على " تلغى الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ، لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 41-97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ... " ، ونجد كذلك إلى أن العقود المتعلقة ببيع و رهن المحل التجاري، و بالرهون الحيازية في إطار دعم الشباب (أونساج "ENSEJ" و كوناك "CNAC" و أونجام "ENJEM" مع البنك) تخضع إلى إلزامية القيد في سجل عمومي منظم لدى المركز المحلي للسجل التجاري و تحت مسؤولية المشتري أو المدين المرتهن⁽³⁶⁾

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 418 من القانون المدني قد نصت على " يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا و إلا كان باطلا ، وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل في العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد " لذلك فإن الشركات المدنية لا يشترط أن يكون عقدها التأسيسي رسميا بل يشترط أن يكون مكتوبا فقط ، ولكن إذا كتب عقد الشركة المدنية عند الموثق أو الضابط

عمومي يكتسب بذلك الصبغة الرسمية وصبح من المحررات التوثيقية ، ويجب أن يكون كل تعديل لاحق يدخل على العقد التأسيسي للشركة المدنية محررا بنفس الرسمية وإلا كان باطلا ، ويكون على الشركاء في الشركة المدنية أو عن طريق ممثلهم إتمام الإجراءات القانونية لإتمام إجراءات الرسمية ، ولصحة عقد الشركة ، وتختلف الإجراءات القانونية المتعلقة بالشركات المدنية عن الشركة التجارية اختلافا تاما وخصوصا أن الشركة المدنية لا تربطها أي صلة قانونية بمصلحة السجل التجاري و الإجراءات المترتبة عليه ، ويجب أن يسجل العقد الرسمي للشركة المدنية بمفتمشية التسجيل و الطابع و المواريث من قبل الموثق إذا اختارا الشركاء أن يكون العقد التأسيسي رسميا ، وتجدر الإشارة أن كل شركة مدنية تختلف عن الأخرى في الإجراءات التي تتبع تأسيسها ، فعقد التأسيسي لشركة المحامين يخضع للمواد 53 ، 54 ، 55 من القانون رقم 13-07 المنظم لمهنة المحاماة⁽³⁷⁾ ، حيث نصت المادة 55 منه على " تسجل شركة المحامين في جدول المحامين حسب الشروط المبينة في المادة 42 من هذا القانون ، مع الإشارة إلى دائرة اختصاص المجلس القضائي التي يوجد بها مقرها الرئيسي حتى أن الشكل النموذجي للشركة المهنية للمحاماة معد مسبقا وهذا ما نصت عليه المادة 135 من القرار مؤرخ في 09/12/2015 ، الذي يتضمن الموافقة على النظام الداخلي لمهنة المحاماة⁽³⁸⁾ .

أما بالنسبة للشركة المدنية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية فإن القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحسب المواد 20 ، 21 منه ، نجد أن أي شراكة بين المستثمرة الفلاحية و شخص آخر خاضع للجنسية الجزائرية يجب أن يكون عن طريق عقد رسمي مشهر يحرره الموثق تحت طائلة البطلان ، ويقع على عاتق الموثق في هذه الحالة إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽³⁹⁾ ، وتجدر الإشارة في هذا الصدد وبخصوص التصرفات الواردة على المستثمرات الفلاحية باعتبارها واقعة على عقار فلاحي وخصوصا في مسألة التنازل عن حق الامتياز من قبل المستثمر صاحب الامتياز للغير ووفق ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10 – 326 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فإنه من الواجب على المتنازل عن حق الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا التصرف وبمبلغ التصرف (ثمن التنازل) وكذلك بهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز من أجل ممارسة الديوان لحق الشفعة إن أراد ذلك أو السماح للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي بمواصلة الإجراءات أمام الموثق و المنصوص عليها وفق القانون 10 – 03⁽⁴⁰⁾ .

خاتمة

لقد تناولنا في هذا الموضوع بالتقريب جميع المراحل التي يمر بها المحرر التوثيقي أو العقد الرسمي ، وعرفنا صفات من خول لهم القانون إثبات ما يتم لديهم من وقائع مادية ، أو إثبات ما يتلقونه من

ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطاتهم واختصاصهم في تحرير العقود الرسمية ، التي تدخل المشرع في جميع جوانبها الإجرائية من أجل توفير ضمان أكثر لحجية مضمون المحرر التوثيقي ، لكن وجدنا أن المشرع ركز أكثر على وجوب احترام الإجراءات في تحرير العقود الرسمية من قبل الضباط العموميين و أوقع ذلك تحت طائلة البطلان في بعض الحالات ، وخفف من هذه الإلزامية في حالة ما إذا كان محرر العقد موظف عمومي على الرغم من أنه ساوي بين الضباط العمومي و الموظف العمومي في حجية المحرر التوثيقي رغم اختلاف الشكل و الإجراءات بينهما ، ولذلك يمكن التوصل إلى النتائج و الاقتراحات التالية

النتائج:

- يمر المحرر التوثيقي إجرائياً بمرحلتين هما مرحلة الإعداد ومرحلة الصحة ، يفصل بينهما لحظة توقيع الأطراف على المحرر التوثيقي
- مرحلة الإعداد هي المرحلة التي يكون فيها الضباط العمومي خبيراً و مستشاراً قانونياً ونفسياً
- ينتج عن توقيع الأطراف في المحرر التوثيقي مسؤولية قانونية تقع على عاتق محرره ، وهو ملزم بذلك على استكمال إجراءات التسجيل و الشهر و النشر حسب موضوع المحرر التوثيقي . دون أن ننسى واجب حفظ الأصل في أرشيف الضباط العمومي .
- الرسمية ليست بتوقيع المحرر التوثيقي أمام الضباط العمومي فقط بل هي كذلك الإجراءات اللاحقة ، و التي تكون أمام الإدارات التي تربطها بالمحرر علاقة قانونية .
- عند التوقيع على المحرر التوثيقي من قبل الأطراف ، يكتسب مضمون المحرر الحجية بين طرفيه في ما يخص الوقائع التي تمت تحت نظر و سمع الضباط العمومي ، أما بالنسبة للوقائع المصرح بها من قبلهم فهي تخضع لقواعد الإثبات .
- إن الخطأ الذي يقع فيه الضباط العمومي أثناء تحرير العقد هو خطأ شخصي ، على خلاف الخطأ الذي يقع فيه الموظف العمومي أثناء تحرير العقد الذي يعتبر خطأ مرفقي .
- تختلف أشكال المحررات التوثيقية باختلاف مصدرها، والإجراءات المتبعة في تحريرها مما يؤثر في دقة البيانات التي تحتويها .

التوصيات

- إعادة النظر في شكل العقود الإدارية و البيانات التي تتضمنها ، من أجل مقاربتها مع العقود التوثيقية التي يحررها الضباط العموميين مثل الموثق ، وهذا عن طريق إدراج نماذج من العقود التوثيقية في التشريعات الخاصة بصلاحيات الموظفين العموميين .

- إخضاع جميع العقود الواردة على العقارات المشهورة للكتابة الرسمية أمام الموثق وتحت طائلة البطلان مثلما هو الأمر في التصرفات الواردة على الشركات التجارية ، بما فيها البيوع العقارية الرضائية للقاصر و ناقص الأهلية ولو عن طريق إجراءات خاصة لان الموثق أدري بشعاب المحافضة العقارية .

- تعيين أعوان مساعدين ومخلفين للموثق يتحملون مسؤولية أخطائهم ، عن طريق توقيعهم بجانب الموثق على المحررات و العقود الرسمية التي يحررونها بأنفسهم ، من أجل تخفيف المسؤولية الواقعة على الموثق

- إعادة النظر في إجراءات المتابعة القضائية ضد الضباط العموميين و خصوصا الموثقين ، نظرا لكثرة الشكاوي الكيدية و التي تكون في بعض الحالات لأتفه الأسباب ، و اقتراح نظام الكفالة المالية لتحريك الدعوى العمومية ضد الموثق أو الضابط العمومي ، من أجل ضمان عدم التعسف في استعمال حق المتابعة القضائية و المساس بسمعة الضابط العمومي .

الهوامش:

1- أنظر المادة 3 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006، الذي يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 14 المؤرخة في 8-3-2006، والتي عرفت الموثق على أنه: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية بتولي تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة.

2- أنظر القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، بتاريخ 13-12-2006، ملف رقم 375903، والمنشور بمجلة المحكمة العليا عدد 2 سنة 2008، ص 243، وأنظر كذلك المادة 12 من القانون 02-06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20 فيبرير 2006 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 14 المؤرخة في 8-03-2016 .

3- أنظر المادة 15 من القانون 02-06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، السالف الذكر.

4- أنظر في ذلك أحكام قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984 أو التراخيص المنصوص عليها في معاملات الأجانب مثل التعليم الصادرة من وزارة الداخلية في اشتراط التصريح لزواج الأجانب.

- 5- القانون رقم 08-04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المؤرخ في 14-08-2004، المعدل والمتمم بالقانون 08-18 المؤرخ في 10-06-2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 35 ، ص4، المؤرخة في 13-06-2018، أنظر في ذلك المادة 66 من قانون المالية التكميلي الصادر بموجب الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009، ج.ر رقم 44، ص 04 والتي منعت جميع عمليات التصدير والإستيراد بموجب وكالة.
- 6- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-80 المؤرخ في 9-08-1980، المتعلق بالتأمينات والقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29-01-1983 والقانون رقم 21-84 المؤرخ في 24-12-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والقانون رقم 14-88 المؤرخ في 03-05-1988، والقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20-06-2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ 13-05-2007 أنظر كذلك المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 و التي منعت التصرف في العقارات المدعمة من الدولة إلا بعد مرور سنتين كاملتين من محضر تسليم المفاتيح .
- 7- عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، سنة 1974، ص 248.
- 8- تنص المادة 198 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا أبرم عقد صوري، فلدائي المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسني النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري". وتنص المادة 199 من نفس القانون على أنه: "إذا أخفى المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدان والخلف العام هو العقد الحقيقي".
- 9- أنظر المادة 721 وما يليها والمادة 753 وما يليها من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25-02-2008 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 10- أنظر المادة 492 وما يليها من القانون 11-84 المتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر، ولقد صدر في هذا الشأن تعليمة من رئيس الغرفة الجهوية لناحية الشرق تحت رقم 12-2013 بقسنطينة في 26-05-2013، بخصوص منع الموثقين لناحية الشرق من تحرير العقود للمفقود وناقص الأهلية والمفلس عن طريق المزاد العلني.
- 11- مقني بن عمار ، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 116.
- 12- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 المؤرخة في 06-03-2011، ص 16.

13- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري و بالقانون 04-05 المؤرخ 14 غشت 2004 ، و أنظر كذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية العقارية رقم 5361 م/ع أو م/ع أو ع/م/ع، الجزائر بتاريخ 16-10-1999 والموجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري لكل الولايات بخصوص إلزامية إرفاق عقود التعمير بالسندات الأصلية أمام المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته.

14- القانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق، السالف الذكر، حيث نص الفصل الخامس منه المعنون بأشكال العقود التوثيقية ومضمونها، في مواده من 26 إلى 32 .

15- أنظر الأمر رقم 95-13 المؤرخ في 11-03-1995 المتضمن تنظيم مهنة المترجم الرسمي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 17 ، المؤرخة في 30-03-1995، ص 25. وكذلك ما نصت عليه المادة 37 من الأمر رقم 70-20 المؤرخ في 19-02-1970 المتعلق بالحالة المدنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 21 ، المؤرخة في 27-02-1970، ص 274 ، وأنظر للمذكرة رقم 10/2013 الصادرة عن رئيس الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق (بوتغرار علاوة) ، قسنطينة ، 08/04/2013 والتي نهت الموثقين التابعين لها جهويا بالالتزام بالأمر 95-13 وعدم قيامهم بترجمة الإعلانات الموجهة للنشرة الرسمية للإعلانات القانونية وغيرها بأنفسهم .

16- أنظر القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 و الذي يتضمن تعديل الدستور الجزائري و خصوصا المادة 03 و التي تنص على " اللغة العربية هي اللغة الوطنية و الرسمية ..."

17- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، مرجع سابق، ص 127.

18- ZEROUK Kadour-la fonction notariale selon l'ordonnance n° 90-71 du 15-12-1970, mémoire magister- univ/alger, juin 1977, p13.

19- أنظر المادة 106 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر، وكذلك المادة 27 و 28 من قانون تنظيم مهنة الموثق، حيث يجب أن يحتوي العقد التوثيقي أي حشو أو شطب والموثق مسؤول عليه.

20- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-02-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 9 المؤرخة في 27-02-1991، ص 352، وكذلك القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14-07-1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والموايرث والبطاقية وتحديد اختصاصها

- الإقليمي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 54 المؤرخة في 14-07-1999، ص 16.
- 21- مقني عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، سنة 2013، ص 87.
- 22- أنظر المادة 28 من الأمر 105-76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، المؤرخة في 18-12-1977، ص 1212.
- 23- أنظر المادة 91 من قانون التسجيل 105-76، القانون نفسه، حيث تنص على مبدأ التضامن في دفع الرسم بطريق المناصفة ما لم ينص القانون على إعفاء أحد الأطراف.
- 24- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، مرجع سابق، ص 290 وما يليها.
- 25- في حالة التنازل بعوض للعقارات يقوم الموثق بإرسال وثيقة فائض القيمة (impôt sur revenu global) وتسلم هذه الوثيقة إلى إدارة الضرائب مرفقة بملخص للعقد وكذا نسخة من العقد الذي يتم بموجبه اكتساب العقار المتنازل عليه، مع مراعاة الشروط الواجب توافرها قانونا.
- 26- أنظر المادة 9 من الأمر 105-76، السالف الذكر.
- 27- ملخصات العقود هي النموذج رقم 9 الخاص بمصلحة التسجيل وتذكر فيها أهم البيانات الإلزامية في المحرر مثل الأطراف والتعيين والتمن، وجدول الحالة (état) هو جدول ترتب فيه العقود من أجل التسجيل حسب ورودها وكذا حسب قيمة صفة الرسم (نموذج خاص بمفتشية التسجيل).
- 28- يقوم الموثق عادة بتصوير نسخة من وصل التسديد قبل تقديمها إلى مفتش التسجيل لأن آجال تسديد حقوق التسجيل تنتهي من يوم التسديد لدى قابض الضرائب وليس من يوم تقديم العقد لمفتش التسجيل.
- 29- أنظر المادة 33 من القانون رقم 14-19 المؤرخ في 11-12-2019، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 81، المؤرخة في 30-12-2019، والتي عدلت أحكام المادة 256 من قانون التسجيل، المعدل بموجب المادة 23 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 17-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ولأكثر تفصيل أنظر كتاب الدكتور مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، مرجع سابق، ص 176 وما يليها.
- 30- PR4BIS : هي وثيقة تستخرج من مديرية مسح الأراضي للعقارات التي لها دفتر عقاري، ويلزم لإستخراجها أن يقدم الموثق وثيقة PR4 هذه الأخيرة توضع بها كل البيانات بخصوص العناصر

الأساسية للعقار، إضافة إلى تسديد مبلغ 75 دج في مكتب البريد باسم الموثق ولحساب مصلحة مسح الأراضي+ نسخة من الدفتر العقاري للعقار محل التصرف، وبالنسبة للعقارات الغير ممسوحة نستخرج PR2 بدلا من PR4BIS ، PR6 وثيقة لإجراء الإشهار (سلسلة إ ع - نموذج رقم 6) توضع فيها جميع البيانات الموجودة في العقد + مراجع التسجيل

31- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 30 ، المؤرخة في 13-04-1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 34 ، المؤرخة في 23-05-1993.

32- الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 52 ، المؤرخة في 18-11-1975، المعدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 78 ، المؤرخة في 31-12-2014، وبالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 76 ، المؤرخة في 28-12-2017.

33- أنظر للمواد رقم 79 ، 83/03 ، 96 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-02 ، و أنظر المادة 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 16-136 المؤرخ في 25-04-2016 الذي يحدد كفاءات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية BOAL، وذلك عن طريق إيداع العقود على مستوى الفروع المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري بثلاث نسخ بما في ذلك النسخة الأصلية وباللغتين الوطنية والفرنسية وبعد دفع حقوق النشر

34- أنظر للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 مؤرخ في 18 يناير 1997 ، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 05 ، ص 10 ، المؤرخة في 10 رمضان عام 1417 هـ ، حيث نصت على " تتعلق التسجيلات المذكورة في المادة الأولى أعلاه ، بالقيد في السجل التجاري و تعديلاته و شطبه "

35- أنظر للمادة 09 ، 11 ، 30 من مرسوم تنفيذي رقم 15 - 111 مؤرخ في 03 ماي 2015 ، يحدد كفاءات القيد و التعديل و الشطب في السجل التجاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 24 ، ص 04 ، المؤرخة في 13 ماي 2015

36- القيد في السجل العمومي الممسوك بالمركز المحلي للسجل التجاري ، يختلف عن القيد بالسجل التجاري الذي يقصد به إجراء من أجل استخراج السجل التجاري و اكتساب صفة التاجر ، على خلاف السجل العمومي الموجود على مستوى مصلحة السجل التجاري و الذي يصادق عليه القاضي المختص ، من أجل تسجيل رهون الحيازية و التصرفات الواردة على القاعدة التجارية ، انظر في ذلك المواد 03/83 ، 96 من المر 59-75 المتعلق بالقانون التجاري

37- القانون رقم 13 – 07 المؤرخ 29 أكتوبر 2013، يضمن تنظيم مهنة المحاماة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 55 ، المؤرخة في 30-10-2013 ، ص 03

38- أنظر للمادة رقم 135 من القرار المؤرخ في 19 ديسمبر 2015 ، يتضمن الموافقة على النظام الداخلي لمهنة المحاماة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 28 ، المؤرخة في 2016/05/08 ، ص 19

39- أنظر للقانون رقم 03-10 ، مؤرخ في 15 غشت 2010 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 46 ، مؤرخة في 18 غشت 2010 ، ص 04 ، والذي نصت المادة 21 منه على " يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة ، تحت طائلة البطلان ، بموجب عقد رسمي مشهر ، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية . ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك . تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

40- مرسوم تنفيذي رقم 10 – 326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الصادرة في 29 ديسمبر 2010 العدد 79 ، ص 13 ، والتي نصت المادة 17 منها على ما يلي :- " يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه ، إعلام الديوان الوطني لأراضي الفلاحية . ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز . يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به "

قائمة المراجع:

القوانين:

اولا: النصوص التشريعية

القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006، الذي يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 14 المؤرخة في 8-3-2006 .

قانون المالية التكميلي الصادر بموجب الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009، ج.ر. رقم 44 القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25-02-2008 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14 المؤرخة في 06-03-2011

القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالمرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري و بالقانون 05-04 المؤرخ 14 غشت 2004

الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-80 المؤرخ في 9-08-1980

المتعلق بالتأمينات والقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29-01-1983 والقانون رقم 21-84 المؤرخ في 24-12-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، والقانون رقم 19-87 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والقانون رقم 14-88 المؤرخ في 03-05-1988، والقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20-06-2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ 13-05-2007

القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016 و الذي يتضمن تعديل الدستور الجزائري

القانون رقم 14-19 المؤرخ في 11-12-2019، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 81 ، المؤرخة في 30-12-2019

القانون رقم 11-17 المؤرخ في 17-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018

القانون رقم 13 – 07 المؤرخ 29 أكتوبر 2013، يضمن تنظيم مهنة المحاماة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 55 ، المؤرخة في 30-10-2013

للقانون رقم 03-10 ، مؤرخ في 15 غشت 2010 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 46 ، مؤرخة في 18 غشت 2010

القانون رقم 08-04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المؤرخ في 14-08-2004، المعدل و المتمم بالقانون 08-18 المؤرخ في 10-06-2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 35

الأمر رقم 70-20 المؤرخ في 19-02-1970 المتعلق بالحالة المدنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 21 ، المؤرخة في 27-02-1970

الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 81 ، المؤرخة في 18-12-1977

الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 52 ، المؤرخة في 18-11-1975، المعدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 78 ، المؤرخة في 31-12-2014، وبالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 76 ، المؤرخة في 28-12-2017.

الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-02 ، و

الأمر رقم 95-13 المؤرخ في 11-03-1995 المتضمن تنظيم مهنة المترجم الرسمي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 17 ، المؤرخة في 30-03-1995

ثانيا : النصوص التنظيمية

المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-02-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 9 المؤرخة في 27-02-1991،

المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 30 ، المؤرخة في 13-04-1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 34 ، المؤرخة في 23-05-1993.

المرسوم تنفيذي رقم 97-41 مؤرخ في 18 يناير 1997 ، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 05 ، ص 10 ، المؤرخة في 10

رمضان عام 1417 هـ ، حيث نصت على " تتعلق التسجيلات المذكورة في المادة الأولى أعلاه ، بالقيود في السجل التجاري و تعديلاته و شطبه "

مرسوم تنفيذي رقم 15 – 111 مؤرخ في 03 ماي 2015 ، يحدد كيفيات القيد و التعديل و الشطب في السجل التجاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 24 ، ص 04 ، المؤرخة في 13 ماي 2015

المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الصادرة في 29 ديسمبر 2010 العدد 79

المرسوم التنفيذي 16-136 المؤرخ في 25-04-2016 الذي يحدد كيفيات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية BOAL ، وذلك عن طريق إيداع العقود على مستوى الفروع المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري بثلاث نسخ بما في ذلك النسخة الأصلية وباللغتين الوطنية والفرنسية وبعد دفع حقوق النشر

ثالثا: المراجع المتخصصة

عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، سنة 1974، ص 248.
مقني بن عمار ، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014
مقني عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، سنة 2013.

رابعا: المراجع باللغة الاجنبية

- 1- ZEROUK Kadour-la fonction notariale selon l'ordonnance n° 90-71 du 15-12-1970, mémoire magister- univ/alger, juin 1977.