

(دور الموثق في ضمان عقود الاستثمار في الجزائر-عقود الامتياز العقاري نموذجاً)

(The role of the notary in guaranteeing investment contracts in Algeria
- real estate concession contracts as a model)

غراس عبد الحكيم

جامعة جيلالي ليابس-سيدي بلعباس، الجزائر

gherras.abdelhakim@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2022/06/16

تاريخ القبول: 2022/06/06

تاريخ الاستلام: 2022/04/19

ملخص:

تعتبر مهنة التوثيق إحدى الوسائل المهمة لضمان استقرار المعاملات الاقتصادية والتشجيع على جلب الاستثمارات، كما أنها تساعد جهاز القضاء على فض النزاعات من خلال تمكينه من وسائل الإثبات وتوفير الاستقرار للمعاملات، ناهيك على أنه، بالتوثيق تتم حماية حقوق وأموال المستثمرين. تبرز هذه الورقة الدور المهم الذي يلعبه الموثق، أو يمكن أن يلعبه، في توفير الأمن القانوني لعقود الاستثمار عموماً ولعقود الامتياز في مجال العقار المخصص للاستثمار. **كلمات مفتاحية:** الموثق، العقد التوثيقي، عقد الاستثمار، عقد الامتياز، الأمن القانوني

Abstract:

Notarial profession is one of the important means to ensure the stability of economic transactions and encourage investment. It also helps the judiciary to resolve disputes, by enabling it to have means of proof, and provide stability for transactions, not to mention that, through authentication, investors' rights and funds are protected.

This paper highlights the important role that the notary plays, or can play, in providing legal security for investment contracts, in general, and for concession contracts in the field of investment property, in particular.

Keywords: Notary; Notarial contract; Investment contract; Concession contract; Legal security.

1. مقدمة:

تعتبر مهنة التوثيق إحدى الدعامات الأساسية لضمان استقرار المعاملات الاقتصادية والتشجيع على جلب الاستثمارات بشتى أنواعها، وتساهم بالتالي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما أنها تساعد جهاز القضاء على فض النزاعات من خلال تمكينه من وسائل الإثبات لأن تحرير العقود وتوثيقها يعد الضامن الأساسي لاستقرار المعاملات، ناهيك على أنه بالتوثيق تتم حماية حقوق وأموال المستثمرين.

ولا شك أن دور الموثق في ضمان الاستثمار هو من الأهمية بمكان نظراً لأن الموثق يمكن أن يلعب دوراً متميزاً في تحرير عقود الاستثمار وتوثيقها وإضفاء الطابع الرسمي عليها، وهو الأمر الذي يكسبها حججاً يطمئن لها المستثمرون.

ومن جهة أخرى، فإن دور الموثق مهم جداً بما يوفره من أمن قانوني¹ تحتججه العقود عموماً، وتلك المتعلقة بالاستثمار على وجه الخصوص نظراً لأن رأس المال جبان ويحتاج إلى ضمانات متعددة يعتبر الموثق أحدها بامتياز.

غير أن السؤال المحوري الذي يطرح نفسه في هذا الإطار يتمثل في مدى الدور الذي يلعبه فعلاً الموثق في تحرير وتوثيق عقود الاستثمار عموماً، في الجزائر، خاصة عقود الامتياز العقاري التي تعتبر بطبيعتها عقوداً إدارية تقوم الإدارة بتحريرها وتسجيلها وكذا إشهارها مما يعني مبدئياً أنه لا دخل للموثق فيها.

إن الإجابة عن هذا السؤال تتطلب اعتماد جانب موضوعي وآخر منهجي. فأما الجانب الموضوعي فيتمثل في البحث في الأمن القانوني الذي يوفره الموثق لعقود الاستثمار عموماً في مختلف مراحل توثيقها (القسم الأول)، ثم محاولة إبراز دور الموثق في بعض عقود الامتياز في مجال العقار المخصص للاستثمار، (القسم الثاني)، وأما الجانب المنهجي، فيتمثل في الاعتماد على المنهج الوصفي لأنه يناسب أكثر هذا

¹ للمزيد من الاطلاع على دور الموثق في تحقيق الأمن القانوني للعقود المنصبة على العقار، يمكن الرجوع على سبيل المثال إلى: مليكة جامع، (2021) ص ص 359-392.

وكذلك، باللغة الفرنسية:

النوع من المواضيع، مع اللجوء أحيانا إلى المنهج التحليلي لتحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع.

2. الموثق ضمان للأمن القانوني

ورد ذكر مصطلح الأمن القانوني في الدستور من دون تعريف، حيث اعتبر هدفا تسهر عليه الدولة عند وضع التشريع المتعلق بالحقوق والواجبات، وذلك من خلال ضمان الوصول إليه، ووضوحه واستقراره². ولا شك أن القانون عموما، بما يتضمنه من قواعد يمثل أداة لتقليص هامش عدم التأكد ومصدرا للأمن القانوني، بحيث يجب أن تكون القاعدة القانونية واضحة، مستقرة، مقروءة وبسيطة قدر الإمكان³، كما أنه يعتبر رمزا لدولة الحق والقانون، إذ يلجأ إليه لتأطير التصرفات داخل المجتمع، كما يفترض فيه أن يوفر اليقين الذي يساعد على توضيح العلاقات واحترام القواعد وفعاليتها، وبالتالي خلق جو الأمان والثقة اللازمين داخل المجتمع.

ومن جهته، يعتبر الموثق ضابطا عموميا مفوضا من قبل السلطة العمومية لتحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا تلك التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة⁴. وبهذه الصفة، فإنه يضيفي الصبغة الرسمية على العقود⁵ ويضمن لها الأمن القانوني.

إن صحة إجراءات التوثيق مرهونة بإجرائها على يد الموثق، ولذلك فإن عملية التوثيق برمتها تكثسي أهمية بالغة سواء من الناحية القانونية أو العملية.

² المادة 34 فقرة 4 من التعديل الدستوري 2020.

³ Thomas Lardeux, (2021). P16. « La sécurité juridique s'entend comme la réunion de plusieurs impératifs que sont l'accessibilité du droit, sa stabilité, ainsi que sa prévisibilité ».

⁴ المادة 3 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق. (ج ر عدد 14 بتاريخ 8 مارس 2006)

⁵ وفي هذا الإطار تنص المادة 324 من القانون المدني على أن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

1.2 الأهمية القانونية والعملية لعملية التوثيق:

يعتبر الموثق مصدراً للأمن القانوني للعقود التي يحررها ويصادق عليها وذلك بطرق متعددة منها:

أ. الوقاية من النزاعات قبل حدوثها

خلال المرحلة الممتدة من تاريخ اتفاق الأطراف (المجسد مثلاً بواسطة عقد أولي أو وعد بالبيع) وتاريخ التوقيع على العقد الرسمي، يقوم الموثق بعمليات مراقبة متعددة للوقاية من النزاعات في المستقبل، وبهذا المعنى فإنه يلعب دور قاضي الصلح⁶.

وتتمثل عمليات المراقبة التي يقوم بها في المجال العقاري مثلاً، في قيامه بتحليل سند ملكية العقار للتحقق من مواصفاته ومن احتمال كونه مثقلاً برهن، خاصة ذلك الذي يفوق مبلغه مبلغ سعر البيع. وزيادة على عملية المراقبة هذه، يستغل الموثق هذه المرحلة لطلب مجموعة من الوثائق مثل تلك المستخرجة من مديرية إدارة مسح الأراضي والتي توضح موقع القطعة الأرضية ووضعيتها القانونية ومدى قابليتها للبناء وإن كان عليها حق ارتفاق أو غير ذلك.

ويمكن للموثق أيضاً أن يطلب أي وثيقة للتحقق من أهلية المتعاقدين وحالتهم المدنية ورضاهم وذلك منعا للتلاعب وتفادياً لمظنة التزوير⁷ وكل وثيقة أخرى خاصة بالتأمين نظراً لأهميته القصوى في المجال العقاري⁸ أو بالجوانب التقنية للعقار، أو بإمكانية ممارسة الشفاعة ممن لهم الحق فيها، وطلب وثيقة التخلي عن الشفاعة من الشفعاء المحتملين.

إن دور الموثق في الاطلاع على مختلف الوثائق وتحليلها ضروري، إذ يجب عليه استخلاص كافة النتائج المترتبة عنها، وذلك تحت مسؤوليته، وإعلام الأطراف بذلك وبالاحتياطات والوسائل التي ينص عليها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم⁹، مع التأكد من أن هؤلاء قد فهموا ذلك جيداً، وبعد ذلك فقط يمكن مباشرة عملية التوقيع على العقد الرسمي.

ب. ممارسة رقابة المشروعية.

⁶ Jean-Pierre Marguénaud, Corine Dauchez, Benjamin Dauchez (2017).p1 et s.

⁷ بخيت محمد بخيت علي، (2008) ص33.

⁸ للمزيد من الاطلاع على أهمية التأمين المتعلق بالعقارات في الجزائر، يمكن الرجوع إلى: كوثر زهدور، (2019)، ص ص 9-32.

⁹ المادة 12 من القانون 06-02.

يقوم الموثق بمراقبة مدى تطابق العقود التي يحررها ويصادق عليها مع النصوص القانونية السارية المفعول، ثم يطلب من الأطراف التوقيع على العقد كدليل على رضا هؤلاء وذلك بعد أن يتلو عليهم بنود العقد ويشرح لهم معنى وآثار التزاماتهم المتبادلة، وبهذا المعنى فإنه يلعب دور "مدرس القانون". وعلى إثر ذلك، يقوم بدوره بالتوقيع على العقد، حيث يشهد بتوقيعه هذا ويصادق على التزامات الأطراف. وفي هذه اللحظة بالذات، يكتسب العقد طابعه الرسمي، وبهذا العمل يمكن تشبيه عمل الموثق بعمل القاضي الإداري الذي يراقب عمل الإدارة لضمان حقوق الأفراد من تعسفها.

ج. الموثق يضمن الأمن القانوني من خلال عدم تحيزه

إن دور الموثق كضابط عمومي يخوله واجب الحياد المطلق في إطار علاقته المهنية مع الزبائن، فلا يجب عليه التحيز لأحدهم على حساب الآخرين، فهو موثق العقد وليس موثق أحد الأطراف دون الآخر، ولذلك يجب عليه تنوير رأي زبائنه بخصوص آثار التزاماتهم والتأكد من مطابقتها مع ما يريدونه فعلا بطريقة محايدة، بعيدة كل البعد عن الميل لأحد الأطراف.

و ضمنا لحياد الموثق، أورد المشرع الجزائري جملة من الحالات التي يمنع فيها على الموثق أن يتلقى العقد، وذلك في الفصل الثالث في المواد من 19 إلى 22 من القانون رقم 06-02، وهي، بصفة عامة، حالات يمكن له من خلالها أن ينتفع، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، بالعقد محل طلب التوثيق.

د. الموثق يضمن الأمن القانوني من خلال حفظ العقود

في إطار تقديمه للخدمة العمومية الموكلة إليه، يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع، كما يتولى حفظ الأرشيف التوثيقي وتسييره¹⁰ وذلك وفقا للشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم المعمول به¹¹، وبذلك يعتبر "محافظ ذاكرة العائلات"

¹⁰ المادة 10 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق. (ج ر عدد 14 بتاريخ 8 مارس 2006)

¹¹ لمرسوم التنفيذي رقم 08-245 المؤرخ في 3 غشت 2008 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأرشيف التوثيقي وحفظه. (ج ر عدد 45 بتاريخ 6 غشت 2008).

ولا شك أن الالتزام بحفظ هذه العقود، يساعد على المحافظة على الدليل الذي يتعلق بالالتزامات المأخوذة والعقود المبرمة، مهما كانت تواريخها، كما يمكن الأطراف من الحصول على وسيلة إثبات فعالة في أي وقت يشاؤون.

2.2 الموثق ضمان للفعالية الاقتصادية في خدمة الاستثمار

لا شك أنه في دولة حديثة، لا يكفي توفير الأمن القانوني للعقد، بل يجب تحقيق الفعالية الاقتصادية، وذلك في جميع العقود ومنها عقد الاستثمار على وجه الخصوص، ولهذا الغاية، يتمتع العقد التوثيقي بميزتين أساسيتين هما: القوة الثبوتية والقوة التنفيذية.

أ- القوة الثبوتية: حيث أن للعقد الرسمي قوة ثبوتية، من حيث المصدر، الموضوع أو التاريخ، ما لم يطعن فيه بالتزوير، أي أن العقد التوثيقي يوفر اليقين وضمان عدم الاحتجاج عليه من طرف المتعاقد سيئ النية، وبهذا ففعاليتها لا يمكن تجاهلها في مجال عقود الاستثمار لأن هذه الأخيرة تتعلق بمبالغ مالية معتبرة وتتسم بمدتها الطويلة في العادة.

ب- القوة التنفيذية: تخول القوة التنفيذية للعقد التوثيقي للدائن تحريك إجراء تنفيذ سريع وفعال، من دون الحاجة إلى تدخل القضاء، وبذلك يتم اختصار الطريق على أطراف العلاقة التعاقدية بحقهم في مخاطبة سلطة التنفيذ مباشرة دون المرور بمرحلة التقاضي، وما قد تستغرقه المرحلة من وقت وجهد ونفقات للحصول على سند تنفيذي، فالموثق يضمن على المحرر الذي يوثقه قوة في الإثبات تعادل في قيمتها الأحكام القضائية¹².

ونظراً للدور الكبير الذي يلعبه التحكيم كوسيلة بديلة للقضاء في حل منازعات الاستثمار، فإن العقد التوثيقي يعتبر وسيلة إثبات تسهل على الحكام أمر فض النزاع استناداً على وثيقة رسمية وقع عليها الأطراف بمحض إرادتهم.

وهكذا وبعد تناول بعض الطرق التي يوفر الموثق من خلالها الأمن القانوني أثناء تحريره ومصادقته على العقود، سنحاول أن نتعرض بإيجاز إلى طريقة أخرى، لا تقل أهمية، ألا وهي إشهار العقود.

¹² صفية بردان، (2017) ص 169.

3.2. الأمن القانوني الذي يوفره الموثق من خلال إشهار العقد

في إطار البحث عن فعالية العقود التي يحررها، يقوم الموثق مباشرة ببعض الإجراءات الضرورية اللاحقة لمصادقته على العقد، ومن ذلك مثلا، تلك المتعلقة بدفع ثمن الشيء المبيع للبائع، بعد اقتطاع المبالغ المستحقة للدائنين الممتازين (دائنين مرتهين، ضرائب... إلخ)، بالإضافة إلى دفع الرسوم المختلفة والأتعاب الخاصة به.

وإذا كان القانون المدني الجزائري ينص على أن نقل الملكية مثلا يتم من خلال اقتران الإيجاب بالقبول، إلا أن علم الغير باتفاق الأطراف ليس مفترضا، بل يجب إعلامهم بذلك، ولذلك اختار المشرع الجزائري أن يتم ضمان الأمن القانوني لتجارة العقار بواسطة الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، وخول لهذه الأخيرة جميع السلطات لتحقيق غايتها لكي تكتسب وثائقها الحجية المطلقة مما يضمن حماية حقوق الغير¹³.

ويلعب الإشهار العقاري، دورا مزدوجا في مواجهة الغير، دورا وقائيا ودورا إعلاميا.

الفرع الأول: الدور الوقائي للإشهار العقاري:

إن الوظيفة الأساسية للإشهار العقاري تتمثل في الحماية من النزاعات المرتبطة بالحقوق العينية، حيث يسمح للمشتري أن يتحقق، من جهة، بأن البائع هو المالك الحقيقي للعقار الذي سيقتنيه، وأنه لم يسبق له أن باعه من قبل، ومن جهة أخرى، بأن العقار غير مثقل بحقوق عينية أخرى مثل الرهن أو الارتفاق.

الفرع الثاني: الدور الإعلامي للإشهار العقاري:

يلعب الإشهار العقاري كذلك دورا إعلاميا، ذلك أن أي شخص ذا مصلحة يمكنه الحصول على نسخة من الوثائق المودعة لدى إدارة التسجيل نظرا للطابع العمومي لهذه الأخيرة وكونها متاحة للجميع. وبالتالي يمكن لمن يهمه الأمر معرفة التصرفات الواقعة على عقار من رهن أو ارتفاق أو غير ذلك. ولا شك أن إجراءات الشهر، فضلا عن كونها ناقلة للملكية العقارية، فإنها تكسب العقد المشهر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة، وهي بذلك تطهر سند الملكية من كل العيوب، فلا يمكن الطعن في التصرف الذي تم شهره¹⁴.

¹³ عثمان بقبنيش، (2014)، ص 15.

¹⁴ مقني بن عمار، (2015) ص 83.

4.2. الموثق يضمن الأمن القانوني من خلال الاستشارة التي يقدمها:

بالإضافة إلى الطرق السابقة والتي يلعب من خلالها الموثق دور صمام الأمان للعقود التي تبرم أمامه، يلعب الموثق دور المستشار القانوني حيث أنه يقدم استشارات لطالبيها دون أن يؤدي ذلك بالضرورة إلى تحرير عقد ما¹⁵، مع استفادته من مقابل مادي وفقاً للتعريف الرسمية لأتعاب الموثق¹⁶.
وجدير بالذكر أن الاستشارة في مجال عقود الاستثمار هي من الأهمية بمكان خاصة بالنسبة للمستثمر الأجنبي الذي لا يلم بمقتضيات وأحكام القانون الجزائري، وبالتالي فهو في حاجة، أكثر من غيره، إلى حماية أمواله التي يسخرها للاستثمار، وذلك بتوثيقها أمام ضابط عمومي مؤهل، وفي ذات الوقت، يحمي الموثق المصلحة الوطنية من خلال حرصه على التطبيق الدقيق لقانون الاستثمار والقوانين المتعلقة به.

وهكذا فإن الدور الذي يلعبه الموثق في مجال عقود الاستثمار يتطلب منه أن يكون ملماً بمختلف القواعد القانونية المتعلقة بالاستثمار خاصة وأن هذا الأخير يعتبر عملية معقدة تتداخل فيها مجموعة من القوانين كالقانون المدني والقانون التجاري وقانون الاستثمار والقانون الضريبي والبنكي وغيرها، مما يوفر مستوى عالٍ من الأمن القانوني الذي تنشده أطراف العلاقة التعاقدية.

3. دور الموثق في عقود الامتياز في مجال العقار المخصص للاستثمار.

يقصد بالاستثمار في مفهوم قانون الاستثمار الجزائري¹⁷ ما يأتي:

"-اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل،

¹⁵ فاتح جلول، (2014) ص7.

¹⁶ المرسوم التنفيذي رقم 08-243 مؤرخ في 3 غشت 2008 يحدد أتعاب الموثق (ج ر عدد 45 بتاريخ 6 غشت 2008).

¹⁷ المادة الثانية من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 غشت 2016 يتعلق بالاستثمار، (ج ر عدد 46 بتاريخ 5 غشت 2016).

-المساهمات في رأسمال شركة"، فوفقا لهذه المادة، فإن كل نشاط استثماري جديد، أو توسيع لنشاط قائم و/ أو إعادة تأهيله، إضافة إلى المساهمات المالية في رأسمال شركة ما، يعتبر تصرفا استثماريا يستفيد من الامتيازات المخصصة للاستثمار.

وبصفة عامة، يمكن تعريف فعل الاستثمار أو التصرف الاستثماري بأنه ذلك التصرف الذي يقوم من خلاله أحد الأشخاص بتثبيت إحدى أصوله لكي يحصل على زيادة في قيمتها¹⁸ أو بأنه توظيف للمال بالمعنى القانوني لمدة زمنية بغية الحصول على عائد مع تحمل المخاطر.

وإذا اعتبرنا أن العقد، وفقا للمادة 54 من القانون المدني الجزائري، هو "اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"، فإن عقد الاستثمار يمكن تعريفه من خلال المزج بين المادتين السابقتي الذكر بأنه "كل اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين باقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، توسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل والمساهمات في رأسمال شركة".

ويمكن تعريفه أيضا بأنه: "عقد للقيام بتوظيف الأموال إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، أو بطريقة غير مباشرة كسواء السهم والسندات لأجل تحقيق ربح يتم توزيعه على الأطراف بحسب النسب المتفق عليها"¹⁹.

وأما إذا استفاد المستثمر من وعاء عقاري مملوك للدولة فحينئذ نكون أمام عقد إداري يسمى عقد الامتياز قائم على دفتر شروط معد سلفا.

وهكذا، واستنادا على التعاريف السابقة، يمكن أن يوجد عدد كبير من العقود المندرجة ضمن عقود الاستثمار، سواء تعلق الأمر بالعقود العقارية أو غيرها، إذ منها تلك المتعلقة بالشركات الاستثمارية بمختلف أنواعها، ومنها تلك الخاصة بعقود الامتياز وتفويضات المرفق العام الاقتصادي، ومنها ما يرتبط بالشراكة العمومية الخاصة والخاصة/الخاصة وغيرها، مما يجعل المجال واسعا أمام الموثق للقيام بدور مهم في توثيق هذه العقود.

¹⁸ Xavier Lagarde, (2010), p 12.

¹⁹ أحمد حسين جلاب الفتلاوي، (2017) ص 19، ذكر في: فارح وليد، بن أحمد الحاج، (2021) ص 340.

1.3 الطابع الرسمي للعقود العقارية عموماً:

من المعلوم أن المشرع الجزائري أخضع بعض العقود، إلى قاعدة الرسمية وهو ما تنص المادة 324 من القانون المدني بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه"،

وأما المادة 324 مكرر 1 من نفس القانون، فقد خصت العقود العقارية بالذكر حينما نصت على ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية

عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل 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، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد. كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد"

وورد في المادة 29 نص قانون التوجيه العقاري²⁰ ما يلي: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري."

ومن جهته فرض قانون الشهر العقاري الجزائري الطابع الرسمي في جميع العقود التي تستوجب الشهر لدى المحافظة العقارية، في حين اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1976 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يوثقها لدى مصلحة التسجيل والطابع²¹.

²⁰ القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

²¹ المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (ج ر عدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، (ج ر عدد 34 بتاريخ 23 ماي 1993).

وفي نفس السياق، نص الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."²². ومن جهة أخرى، نصت المادة 904 من القانون المدني على أنه "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار..."، وأضافت المادة 905 من نفس القانون ما يلي: "يسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري".

وهكذا يتبين لنا أن الشكلية وسيلة إثبات تحمي المتعاقدين أنفسهم، بمعنى المصالح الخاصة وتؤدي أيضا دور خدمة عمومية، وبذلك تساهم في تخفيض عدد المشاكل المعروضة أمام القضاء²³.

2.3. الطابع الرسمي لعقود الاستثمار الواردة على العقار

نلاحظ أن عقود الاستثمار المنصبة على عقار تخضع لبدورها لمبدأ الرسمية والشهر إذ يتم توثيقها من طرف الإدارة المعنية أو الموثق، وفي ذلك تأكيد على دور هاتين الجهتين في إكسابها حجية قانونية في كامل التراب الوطني²⁴.

و يتم استغلال العقارات الخاصة للدولة نظرا لأهميتها في مجال الاستثمار، وتتنازل عنها الدولة لفائدة المستثمرين وفقا لآلية قانونية مهمة تندرج ضمن عقد الاستثمار ألا وهي عقد الامتياز، وهو عقد معروف في القانون الإداري بأنه "عقد أو اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته، وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق، من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة، وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويتم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم

²² أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، (ج.ر عدد 92، بتاريخ 18 نوفمبر 1975).

²³ Hygin Didace AMBALOU, (2008).p 12. « C'est pourquoi, simultanément, elle (la forme) protège les contractants, eux-mêmes, c'est-à-dire les intérêts privés et remplit ainsi un rôle d'intérêt public... Parce qu'ainsi est diminuée la quantité de problèmes soumis au verdict de la juridiction contentieuse ».

²⁴ تنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني على ما يلي: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني"

بتحصيل رسم من المنتفعين من المرفق²⁵، كما أنه يعتبر أحد أساليب تفويض المرفق العام الواردة ضمن المادة 210 من قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام²⁶ وكذلك ضمن المرسوم التنفيذي المتضمن تفويض المرفق العام²⁷.

ويتم منح الامتياز في العديد من المجالات العقارية ومنها العقار الصناعي، العقار الفلاحي، العقار السياحي بالإضافة إلى الامتياز الذي يمنح في مجال الأراضي الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وغيرها من المجالات، ولعل دور الموثق إن وجد، يبدو أكثر جلاء في المسائل العقارية نظراً للحماية الكبيرة التي خص بها المشرع العقار بإخضاعه أكثر من غيره إلى طابع الشكلية، ولذلك سنحاول التركيز في دراستنا هذه على هذا النوع من الامتياز في المجالات المذكورة للبحث عن أي دور محتمل للموثق فيه.

أ. في مجال العقار الصناعي:

يعتبر عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي من الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لفائدة مشاريع الاستثمار التي تريد أن تستغل الأملاك العقارية الخاصة للدولة. وعقود الامتياز على العقار الصناعي يجب أن تشهر وت قيد في المحافظة العقارية حتى تكتسب حجية تجاه الغير ولذلك يجب على المستثمرين تسجيلها وقيدتها حتى يتسنى لهم الاستغلال الأمثل لها²⁸.

وعقد الامتياز عقد إداري إذ تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز²⁹، وتمتد مدته من ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد إلى تسع

²⁵ عمار بوضيف، (2007) ص 356.

²⁶ مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق 16 سبتمبر سنة 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

²⁷ المرسوم التنفيذي رقم 18-199 مؤرخ في 2 غشت 2018، ج ر عدد 48 مؤرخة في 5 غشت 2018 يتعلق بتفويض المرفق العام.

²⁸ لالوش سميرة، (2022) ص 253.

²⁹ المادة 10 من الأمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 49 بتاريخ 03 سبتمبر 2008).

وتسعين (99) سنة كحد أقصى³⁰ ، وهو من العقود التي وإن كان يتجلى فيها مبدأ سلطان الإرادة في جوانب جزئية ومحددة³¹، إلا أنه يبقى عقدا إداريا تلعب فيه إدارة أملاك الدولة عدة أدوار: " دور المتعاقد، دور الخبير، دور موثق الدولة، دور المالك للأملاك العقارية والمنقولة، دور المتابع والمراقب ودور موقع الجزاء"³²، وبالتالي فإن الموثق ليس له دور في تحرير وتوثيق هذه العقود اللهم إلا إذا عهدت له بذلك إدارة أملاك الدولة حيث يمكنها أن تطلب من المستفيد من العقار اللجوء إلى الموثق للقيام بإجراءات التوثيق والإشهار، أو إذا نص القانون صراحة على ذلك، وفي هذه الحالة، يمكن للموثق أن يلعب دورا مهما، إلى جانب إدارة أملاك الدولة في توثيق عقود الامتياز الخاصة بالعقار الصناعي وإشهارها وذلك للتخفيف من العبء الواقع على هذه الإدارة في هذا المجال والتقليل من البيروقراطية التي تعتبر من المعوقات الأساسية للاستثمار.

ب. في مجال العقار الفلاحي

يكون الامتياز في مجال العقار الفلاحي بمقتضى عقد يتم بين المستثمر صاحب الامتياز و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعنية، وبالتالي فإنه عقد إداري يبدو أنه لا دخل للموثق فيه، غير أن المشرع خول لصاحب الامتياز إمكانية إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين جزائريين خاضعين للقانون الجزائري، وفي هذا الإطار تنص المادة 21 من القانون رقم 10-03³³ على ما يلي: "يمكن للمستثمرة 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 وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"

وهكذا يبرز دور الموثق بجلاء في عقد الشراكة الذي يعتبر عقدا رسميا يحجر أمام الموثق، حيث يتوجب على هذا الأخير أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت طائلة البطلان، وهو ما ينص

³⁰ المادة 4 من الأمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

³¹ بن جيلالي سعاد، (2017) ص 169.

³² مراد بلكعبيات، (2012)، ص 232.

³³ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 بتاريخ 18 غشت 2010.

عليه المنشور الوزاري المشترك الحامل لرقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 بقوله: "يجب تحرير عقد الشراكة في شكل رسمي أمام الموثق، ويصبح لهذه الشركة المدنية شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة وأهلية للتقاضي عن طريق تحديد شخص يملكها وعادة ما يكون الشريك وليس صاحب حق الامتياز"³⁴. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يكون للموثق دور كذلك في عملية رهن المستثمر لحقه العيني العقاري الناتج عن الامتياز لدى الهيئات المقرضة، نظير تقديم طلب الحصول على قرض موسمي، أو استثماري مثل قرض التحدي الذي يمنحه بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي الزراعية الغير مستغلة تابعة للمتعاملين الخواص أو الملكية الخاصة للدولة.، حيث نصت المادة 12 من القانون 10-03 على ما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"، وبذلك يكون عقد الامتياز الفلاحي قد خص بحق تأسيس رهن وذلك خروجاً عن القواعد العامة في رهن العقار والحقوق العينية المترتبة عنه، وهو ما أدى إلى إنشاء قواعد خاصة في مجال رهن حق الامتياز³⁵.

وبما أنه لم تتم الإشارة، وجب تطبيق القواعد الواردة في كل من قانون المالية لسنة 2003³⁶، والمرسوم التنفيذي رقم 06-132³⁷، وهي التي تنص على أن تحرير عقد الرهن وتسجيله لدى المحافظة العقارية يكون من طرف ممثل البنك الذي سيستند على اتفاقية القرض في تحريره لهذا العقد، وهكذا فإن البنك، بواسطة ممثله، هو الذي يحزر عقد الرهن الذي اعتبره البعض عرفياً يفتقد إلى الرسمية³⁸. ومع ذلك فإن الإشارة إلى دور الموثق، على الأقل، في عقد الشراكة لدليل على أهمية العقد التوثيقي في هذا النوع من العقود، وكان يجدر بالمشرع أن يكلف أيضاً الموثق بتحرير عقد الرهن وتسجيله لدى المحافظة العقارية خاصة وأن الواقع العملي يبين أنه في العديد من الأحيان، يطلب البنك من عميله القيام بذلك عوضاً عن ممثله.

³⁴ بوط سفيان، ص 261

³⁵ آسية هتشان، (2021) ص 378.

³⁶ القانون 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، المؤرخ في 2002/12/24، ج ر عدد 86.

³⁷ المرسوم التنفيذي المتضمن الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية المؤرخ في 3 أبريل 2006 ج ر عدد 21 بتاريخ 5 أبريل 2006.

³⁸ أمينة عبدلي، (2020) ص 4.

ج. في مجال العقار السياحي

يتمثل العقار السياحي في "ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"³⁹، ويخضع الاستثمار فيه لحق امتياز حسب دفتر شروط طبقاً للقانون، ويصب في قالب قانوني هو عقد الامتياز. وهكذا يمكن أن يستغل العقار السياحي عن طريق الامتياز وذلك بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية، ويعتبر الآلية الغالبة لاستثمار العقار السياحي⁴⁰.

وعقد الامتياز السياحي بدوره، عقد إداري نظراً لاحتوائه على شروط غير مألوفة مثل وجود دفتر الأعباء نفسه وما يتضمنه هذا الأخير من شروط، ناهيك على أن المادة 10 من الأمر رقم 04-08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، تنص صراحة على أن الامتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويكون مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز، وبالتالي فالأمر يتعلق بعقد إداري خاضع للقانون العام لا يظهر فيه دور الموثق جلياً، ومع ذلك، وعلى غرار عقد الامتياز الخاص بالعقار الصناعي وذلك المتعلق بالعقار الفلاحي، يمكن للموثق أن يكون له دور في عملية رهن الحق العيني العقاري من طرف المستثمر لدى الهيئات المقرضة، وذلك بتكليفه، إلى جانب ممثل هذه الهيئات، بتحرير وتوثيق هذا الرهن.

4. خاتمة:

³⁹ المادة 20 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر عدد 11 بتاريخ 19 فبراير 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

⁴⁰ عبد الحق لخذاري، (2019)، ص ص 253-266.

وهكذا يمكن ملاحظة أن دور الموثق في توثيق عقود الاستثمار عموماً، مهم جداً خاصة مع تطور النشاط الاستثماري، إلا أن دوره في مجال الامتياز العقاري يبقى ضئيلاً نظراً لأن هذه العقود إدارية بطبيعتها فإن الإدارة المتعاقدة هي التي تمنح الامتياز وهي التي تضطلع بمهمة التوثيق والإشهار وكل الإجراءات المرتبطة بذلك.

غير أن دور الموثق يمكن أن يكون أكثر من ذلك، خاصة من خلال تشجيع الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين على الاستثمار، وحضوره إلى جانبهم لنصحهم وتزويدهم بالمشورة القانونية والعملية الضروريتين لنشاطهم الاستثماري.

وهكذا نلاحظ أن الموثق يمكن أن يوجد في قلب عمليات الاستثمار خاصة في جانبها العقاري، فهو صانع سند الملكية والمتخصص في الأمن العقاري، وهو الذي تقف وراءه الدولة كضامن وحمي للعقود الاستثمارية التي يوثقها، مما يوفر لهذه الأخيرة أماناً كاملاً.

ولا شك أن الأمن القانوني، وخاصة الأمن العقاري، يعتبر ضماناً للتنمية الاقتصادية بشتى أبعادها نظراً لأهميتها في استقطاب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، خاصة في ظل ارتفاع أسعار العقارات في الجزائر، ومن ثم فإن تطهير العقار عموماً من كل ما يشوبه، وإصدار عقود ملكية موثقة من شأنه أن يحد من النزاعات، ويكرس الأمن العقاري، اللهم إلا ما تعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، بل وحتى في هذه الحالة، يعتبر العقد التوثيقي حجة في يد صاحبه يمكنه من الحصول على تعويض عادل ومنصف.

وبالمقابل، فإن انعدام أو بالأحرى قلة الأمن العقاري من شأنه أن يثبط عزيمة المستثمرين خاصة الأجانب، وأن يكون عاملاً كبح للنمو الاقتصادي للبلد، غير أنه ولمنع هؤلاء، أي الأجانب، من المضاربة في العقارات التي يستفيدون منها، يجب الإبقاء على مقتضيات الأمر رقم 04-06 المؤرخ في أول سبتمبر

2008، وذلك بخصوص منع تحويل عقود الامتياز إلى عقود تنازل، مع مراعاة الأنظمة السائدة المتعلقة بتملك المستثمرين الأجانب للعقارات⁴¹ في الجزائر.

إن سلطة الموثق في التأكد من المحررات أو العقود وتوثيقها ومراعاة صحتها ودقتها، لن تكتمل إلا إذا كانت وظيفة الموثق لا تنحصر فقط في تلقي إرادة المتعاقدين، وإنما لا بد من أن تستند إلى التأكد من وجود وصحة هذه الإرادة عن طريق منحه سلطة مراجعتهم فيها، وذلك بما يساهم في الإقلال من المنازعات التي قد تتور أثناء إجراء التنفيذ الجبري بموجب هذه المحررات⁴².

ومن خلال الملاحظات السابقة، ولتحقيق فعالية أفضل في أداء الموثق في أعماله المرتبطة بعقود الاستثمار خاصة تلك المنصبة على العقار الاستثماري، يمكن القيام بما يلي:

- تمكين الموثقين من تصحيح الأخطاء القلمية في العقود التوثيقية التي يحررونها ويصادقون عليها، وذلك تحت مسؤوليتهم، خاصة وأنهم يعتبرون في نظر القانون شهودا ممتازين وشهادتهم تعلق على كل شهادة.
- إيجاد آلية للفصل بين الخطأ المهني والتزوير وإعادة النظر في المادة 61 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة التوثيق، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار أن مهنة الموثق مهنة مقننة تخضع لأحكام خاصة، والقول بأن مسؤولية الموثق مسؤولية مهنية ولذلك يجب محاسبته على أساس الخطأ المهني لا على أساس الخطأ المدني، ويترد في حالة قيامه بالتزوير، وفي حالة عدم إيجاد هذه الآلية، تمكين الموثقين من إكتتاب تأمين مهني جماعي إجباري يغطي مسؤوليتهم المدنية، وذلك للزيادة في ضمان الأمن القانوني للعقود التي يبرمونها⁴³.

- إيلاء الدور الاستشاري للموثق أهمية كبيرة خاصة وأن المستثمرين في حاجة ماسة إلى جميع المعلومات القانونية المتعلقة باستثماراتهم وذلك للوقاية من النزاعات في المستقبل، مع إعادة النظر في مبلغ الأتعاب الخاصة بهذا النوع من الاستشارة بصيغة تناسبية مع قيمة الاستثمارات.

⁴¹ لمزيد من الاطلاع على هذا الموضوع، يمكن الرجوع إلى المقال التالي:

كرفوف خالد، بودالي خديجة، (2021)، ص ص 251-269.

⁴² بخيت محمد بخيت علي، المرجع السابق، ص 35.

⁴³ فاتح جلول، المرجع السابق، ص-ص 81-82.

- نظراً لأن المعاملات الاستثمارية تتضمن أسرار أعمال (أسراراً مهنية) يخشى أصحابها من أن تنتقل إلى المنافسين في السوق، يستحسن أن يتم النص صراحة على أن يكون حق الخيار للمستثمرين في اللجوء إلى الموثقين أو إلى ممثلي الإدارات لتوثيق معاملاتهم المرتبطة باستثماراتهم بما فيها الرهن العقاري.

- تكوين الموثقين المستقبليين والتكوين المستمر للموثقين الحاليين، دون إقصاء باقي موظفي مكاتب التوثيق الذين يتعاملون مباشرة مع جميع فئات المستثمرين بما فيهم الأجانب، وفيها الصدد، يجب أن يشمل هذا التكوين مجال اللغات أيضاً، مثل الإنجليزية، خاصة وأن القانون الجزائري يرتب البطلان على العقود التي تحرر بغير اللغة العربية، ولذلك يستحسن أن يعرف الموثق هذه اللغة لكي يستطيع التواصل مع المستثمرين الأجانب.

5. قائمة المراجع:

المؤلفات:

أولاً: باللغة العربية:

بخيت محمد بخيت علي، (2008) القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر.

عمار بوضياف، (2007)، الوجيز في القانون الإداري، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر.

جلول فاتح، (2014)، إشكالية تكييف مسؤولية الموثق عن أعماله ومعيار التفرقة بين الخطأ المدني والخطأ الجزائي، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

ثانياً: باللغة الفرنسية:

Hygin Didace Ambalou, Le notaire et le service public », Ed l'Harmattan, paris, 2008, 88 pages.

Thomas Lardeux, La sécurité juridique et le contentieux international des investissements- Etude du contentieux CIRDI, Ed L'Harmattan, paris, 2021, 175 pages.

المقالات:

أولاً: باللغة العربية:

صفية بردان، (2017) "الواجبات المهنية الملقاة على عاتق الموثق الجزائري"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدينة، العدد 2، ص-ص 168-188.

عثمان بقنيش، (2014) "دور المحافظة العقارية وعلاقتها بمسح الأراضي"، مجلة القانون العقاري والتنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، لمجلد 2، العدد 2، ص-ص 1-15، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/537/2/2/87542> (تاريخ الزيارة 2022/04/06) مراد بلكعبيات، (2012)، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 7، ص-ص 228-239. على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/120/4/7/51436> (تاريخ الزيارة 2022/03/30) سعاد بن جيلالي، (2017) "النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة" المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر. ص-ص 167-179، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/526/2/2/109690> (تاريخ الزيارة 2022/03/20)

مقني بن عمار، (2015)، "إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري" مجلة البحوث القانونية والسياسية"، العدد الرابع، ص-ص 78-107 على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/560/2/4/114711> (تاريخ الزيارة 2022/03/20)

سفيان بوط، (2021) "الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكمييات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة" دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 2، ص-ص 259-270، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/595/9/2/171707> (تاريخ الزيارة 2022/03/14)

ملیكة جامع، (2021) "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 2، عدد 7، ص-ص 359-392، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/419/2/4/93706> (تاريخ الزيارة 2022/03/07) كوتر زهدور، (2019)، "التأمين والمسؤولية عن الأخطاء المتعلقة بالعقارات في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 7 عدد 1، ص-ص 9-32. على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/537/7/1/87244> (تاريخ الزيارة 2022/04/18) وليد فارح، الحاج بن أحمد، (2021) "عقود الدولة الاقتصادية بين التوطين والتدويل"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 8، العدد 1، ص-ص 332-357، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/137/8/1/151567> (تاريخ الزيارة 2022/03/28)

أمينة عبدلي، (2020) "الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في التشريع الجزائري"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 12، العدد 3، السنة الثانية عشر، ص-ص 634-643، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/595/9/1/154322> (تاريخ الزيارة 2022/03/28)

خالد كرفوف، خديجة بودالي، (2021) "مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر"، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 01، ص-ص 251-269، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/120/13/1/141402> (تاريخ الزيارة 2022/03/25)

سميرة لالوش، (2022) "آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، ص-ص 242-260، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/537/10/1/177689> (تاريخ الزيارة 2022/03/15)

عبد الحق لخداري، حسبية زغلامي، (2019) "الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، ص-ص 253-266، على موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/76/6/1/75728> (تاريخ الزيارة 2022/03/22)

آسية هتشان، (2021) "رهن حق الامتياز الفلاحي"، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، ص-
ص 377-395، على موقع:

الزيارة تاريخ <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/595/9/1/154322>
(2022/03/28)

ثانيا: باللغة الفرنسية:

Lagarde Xavier. (2010) « L'ACTE D'INVESTISSEMENT. Les concepts émergents en droit des affaires » LGDJ, fihal-02156886f. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02156886/document> (consulté le 27/03/ 2022).

Jean-Pierre Marguénaud, Corine Dauchez, Benjamin Dauchez. (2017), « Le notaire, "magistrat de l'amiable" au regard du juge européen des droits de l'Homme : Commentaire de l'arrêt Ana Ionita c/ Roumanie du 21 mars 2017 (req. n° 30655/09) ». La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, LexisNexis, Jurisprudence commentée 1257 (36), pp. 45. fihal-01591383f <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01591383/document> (consulté le 20/03/2022)

Didier Nourissat, (2011) « Le rôle des notaires en faveur de la sécurité foncière : Le titrement de la propriété immobilière », 31^{ème} Congrès 2008 de Lomé sous le thème « Le rôle du droit dans le développement économique » sur le site de l'IDEF, p1-11 [foncier_bamako_Nourissat_cle0984b1.pdf](https://www.ief-bamako.org/IMG/pdf/foncier_bamako_Nourissat_cle0984b1.pdf) (consulté le 10/03/ 2022).