جامعة العقيد أكلي محند أولحاج – البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السندات المحررة من قبل الموثق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانونالخاص

تخصص:عقود ومسؤولية

إعداد الطالبة

مردود نعيمة

إشراف الأستاذة

د: معزوز دليلة

لجنة المناقشة

الدكتورة:/ بركات كريمة.....رئيسًا

الدكتورة: / معزوز دليلة.....مُشْرِفًا ومقرّرًا

الدكتور: / العشاشي محمد.....ممتحنا

السنة الجامعية

2015/2014

﴿ يأيّها الّذين ءامنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مّسمّى فاكتبوه وليكتب بّينكم كاتب بالعدل ولا يأب كاتب أن يكتب كما علّمه الله فليكتب وليملل الّذي عليه الحقّ وليتّق الله ربّه ولا يبخس منه شيئا فإن كان الذّي عليه الحقّ سفيها أو ضعيفا أو لا يستطيع أن يملّ هو فليملل وليّه بالعدل واستشهدوا شهيدين من رّجالكم فإن لّم يكونا رجلين فرجل ومرأتان ممّن ترضون من الشّهداء أن تضلّ إحداهما فتذكّر إحداهما الأخرى ولا يأب الشّهداء إذا ما دعوا ولا تسئموا أن تكتبوه صغيرا أو كبيرا إلى أجله ذلكم أقسط عند الله وأقوم للشّهادة وأدنى ألّا ترتابوا إلّا أن تكون تجارة حاضرة تد يرونها بينكم فليس عليكم جناحا ألّا تكتبوها وأشهدوا إذا تبايعتم ولا يضارّ كاتب ولا شهيد وإن تفعلوا فإنّه فسوق بكم واتّقوا الله ويعلّمكم الله والله بكل شيء عليم ﴾

«صدق الله العظيم»

[سورة البقرة الآية 282]

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

من قال فيهما الله عز وجل: «وبالوالدين إحسان»

*أبي العزيز وأمي الغالية، أدماهما الله تاجا على رأسي وأعانني على برهما.

* إخوتي: عادل، سفيان، وليد، فريد زوجته وأولاده.

* أخواتي: ملعيد، فريدة، عودة، وأزواجهم، وأبنائهم.

* إلى أختي الغالية مليكة.

* إلى كل العائلة الكريمة كبيرا وصغيرا، خاصة كريمة وعليلو.

* إلى روح الغالية زوجة عمي رحمها الله وأسكنها فسيح جناته.

* إلى كل الصديقات: كهينة، كريمة، كهينة، سامية، أمل، ياسمينة، سهام، فاطمة، فاطمة، فطوم، جميلة، فتيحة...

* إلى كل الزملاء والزميلات بجامعة أكلي محند ولحاج.

* إلى كل طالب علم.

مردود نعيمة

الشكر والتقدير

«أشكر الله العلي العظيم الذي أعانني على إتمام هذه المذكرة»

*أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتي المحترمة الدكتورة معزوز دليلة التي قبلت الإشراف على هذا البحث، والتي لم تبخل علي بنصائحها وتوجهاتها لإنجاز هذا البحث بهذه الكيفية والشكل.

* وأشكر لجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذه المذكرة، وعلى التوجيهات والملاحظات التي سوف تقدمها لي.

* كما أشكر الأستاذ الدكتور الموثق بركات كريم، والأستاذة الموثقة قاري نعيمة على تقديم المساعدة لي.

* كما أشكر الأستاذ الدكتور شهاني سمير الذي أمدني بالنصح والمراجع.

* كما أتقدم بالشكر إلى كل أستاذ علمني حرفا، وإلى كل شخص قدم لي يد المساعدة حتى لو كانت هذه المساعدة مجرد كلمة طيبة.

مردود نعيمة

مقـــدمـة

الإثبات من الناحية القانونية يعني إقامة الدليل أمام القضاء، بالطرق التي حددها القانون على صحة واقعة قانونية متنازع عليها، يؤكدها أحد أطراف الخصومة (الدائن) وينفيها الطرف الاخر (المدين) وهو ما أكدته المادة 323 ق م ج بنصها: «**على الدائن إثبات الالتزام، وعلى المدين إثبات التخلص منه**»[1].

لقد تعددت طرق الاثبات ووسائله من كتابة، بينة، وقرائن...إلخ من وسائل الاثبات، وباعتبار الكتابة تنقسم إلى قسمين رسمية وعرفية، فسنحاول من خلال هذا البحث التركيز على الكتابة الرسمية التي تعد أهم وسائل الاثبات في العصر الحديث، نظرا لما توفره من ضمان واستقرار للمعاملات، إذ تعتبر أداة فعالة في خلق جو الثقة والائتمان بين الأشخاص في استقرار معاملاتهم والحفاظ على حقوقهم واستقرار مراكزهم القانونية، ولهذا فقد أولها المشرع الجزائري اهتمام كبيرا، حيث عرف المشرع الجزائري السند الرسمي من خلال نص المادة 324 ق م ج التي تنص على أنه: « **العقد الذي يثبت فيه موظف عام 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**».

التصرف القانوني الذي تجب فيه الكتابة يكون مؤكد وثابتا، ولقد تعددت السندات الرسمية بتعدد الجهات المصدرة لها إذ منها القضائية **(كالأحكام والقرارات)**، والإدارية **(كالقرارات الإدارية والقوانين)**، والتوثيقية **(أي المحررة من قبل الموثق)** والتي تعد أهم هذه السندات لتميزها بتدخل إرادة الأطراف، وهذه الأخيرة هي التي سنحاول معالجتها من خلال موضوع دراستنا.

كما لا ننسى أن أحكام الشريعة الإسلامية قد كرست مبدأ الكتابة في المعاملات منذ أكثر من خمسة عشرة 15 قرنا مضت، إذ يقول الله سبحانه وتعالى في محكم تنزيله:﴿ **يأيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فأكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل...واتقوا الله ويعلمكم الله**

(1) أمر رقم 75 /58 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج. ر، العدد78، مؤرخ في 1975/09/30.

والله بكل شيء عليم﴾[1]، يؤكد الله سبحانه وتعالى على أهمية الكتابة والتوثيق في حياة الافراد والأمم، وتكمن أهمية وهدف الكتابة إفراغ هذه المعاملات في قالب رسمي.

لهذا كان من المساعي التي تسعى الدول المعاصرة إلى تحقيقها وتكريسها، ومن بينها الجزائر هي إيجاد المؤسسات والأليات، وسن التشريعات، والقوانين الكفيلة بخلق جو الثقة والائتمان بين الأشخاص بمختلف تعاملاتهم وعلاقتهم، وتعد وظيفة التوثيق أحد أهم الأليات التي تسعى الدولة من خلالها إلى تكريس استقرار المعاملات، إذ تكتسي مهنة التوثيق درجة كبيرة من الأهمية في حياة المجتمعات المعاصرة باعتبارها وسيلة أساسية لحفظ حقوق الافراد واستقرار مراكزهم القانونية، ونظرا لما أصبح لمهنة التوثيق من أهمية خاصة في تقوية الاستقرار والسلم الاجتماعي، فقد سعت الجزائر إلى إعطاء هذه المهنة المكانة التي تليق بها[2].

عرفت مهنة التوثيق في الجزائر مراحل مختلفة إلى حد الساعة وإلى غاية صدور القانون الحالي 02/06 الذي ينظم مهنة الموثق[3]، حيث كان السند العرفي الثابت التاريخ يعامل كعقد رسمي قبل صدور قانون رقم 91/70 الذي يتضمن مهنة الموثق، الذي استوجب الشكل الرسمي في التصرفات المتعلقة بالعقار تحت طائلة البطلان، وهذا بموجب المادة 12 منه، إلا أن اشتراط الشكل الرسمي في التصرفات الواقعة على العقار بقي متذبذبا في القضاء إلى غاية صدور قانون رقم 14/88 المعدل والمتمم للأمر 85/75 المتضمن للقانون المدني، حيث كان من القضاة من يعتمد القانون المدني ولا يطلب الشكل الرسمي إذ كانوا يرون أن المادة 12 جاءت لتمويل الخزينة العمومية، وهناك من يعتمد قانون التوثيق ويشترط الرسمية.

---

(1) سورة البقرة الأية 282

(2) كريم بركات، مذكرة التربص التطبيقي لمزاولة مهنة الموثق، المديرية الفرعية للأعوان القضائيين، الغرفة الوطنية للموثقين، وزارة العدل، دفعة 2008،2007، ص ص(1، 2)

(3) قانون رقم 02/06 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج. ر، العدد 14، مؤرخ في 06/08 /2006.

إلا أنه بعد صدور قانون رقم 14/88 كرست الرسمية بموجب المادة 324 مكرر 1 ق م ج وهي نفسها المادة 12 من قانون التوثيق 91/70، إلا أن قانون المالية لسنة 1993 قد سمح بتسجيل عقود عرفية لمصلحة الضرائب، مما أعطى فكرة للقضاء بأن المشرع الجزائري لا يزال يعترف بالعقود العرفية، وإلا لما سمح بتسجيلها لاسيما في القضاء المدني والإداري. لكن بصدور قرار المحكمة العليا في 28 فيفري 1997 تم التأكيد على بطلان العقود العرفية بطلان مطلق سواء أمام القضاء المدني والإداري، واستوجب الشكلية الرسمية في المعاملات الواقعة على العقارات.

صدور القانون 02/06 المتضمن قانون التوثيق الذي أعطى نفسا جديدا ووضع لبنة أخرى في تطور المهنة، لاسيما في مجال التكوين ورفع مستوى التأهيل المهني والكفاءة المهنية[1]. فمن خلال نص المادة 3 من ق ت 02/06 نجد أن الموثق مفوض من قبل السلطة العامة لتحرير السندات وإضفاء الصبغة الرسمية عليها سواء بموجب القانون، أو باتجاه أطراف السند نحو إعطاء تعاملهم شكل رسمي، بهدف منحها الحجية المطلقة فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، بشرط أن تحرر هذه السندات وفق إجراءات وشكليات قانونية واضحة.

السند المحرر من طرف الشخص المؤهل قانونا لذلك، والمفوض من قبل السلطة العامة، بموجب حيازته لختم الدولة، يتمتع بالصفة الرسمية ، لكن رغم تمتعه بالصبغة الرسمية الواجبة قانونا، وذلك إذا ما حرر وفقا لشروط المنصوص عليها في المادة 324 ق م ج، إلا أنه لا ينتج أثاره القانونية فيما بين أطرافه أو في مواجهة الغير إلا إذا استوفى بعض الإجراءات الإدارية على مستوى الهيئات والمصالح الإدارية، ذات الصلة بمكتب التوثيق، ومن هذه الإجراءات ما يتعلق بجميع السندات دون استثناء كإجراء التسجيل الضريبي، ومنها ما يخص بعض السندات فقط كالشهر العقاري بالنسبة للمعاملات الواقعة على العقارات وذلك بحسب طبيعة ونوع كل سند.

(1) عمر زيتوني، النظام القانوني لمهنة التوثيق والمسؤولية التأديبية للموثق، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد01، الجزائر، يونيو 2013، ص17.

نظرا لما للسندات المحررة من قبل الموثق من أهمية بالغة في المجتمعات المعاصرة، ما دفعنا الى البحث عن مكانة هذه السندات في الإثبات ثم كيفية تنظيمها وعليه نطرح الإشكالية التالية: **هل تكتسب السندات المحررة من قبل الموثق قوة الإثبات المطلقة؟**

لإنجاز هذه الدراسة استعنت بجملة من المناهج التي تتطلبها طبيعة الموضوع حيث إعتمدنا على المنهج الوصفي، وذلك بعرضنا لمختلف جزيئات الموضوع وتحليلها من خلال لغة بسيطة وسهلة. ثم المنهج التحليلي وذلك بتحليلنا لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالقانون المدني، وقانون التوثيق، وقانون التسجيل...، وغيرها من القوانين المتعلقة بالمحررات التوثيقية.

للإجابة على الإشكالية حاولت معالجة هذا الموضوع وفقا لخطة ثنائية تنقسم إلى فصلين أساسين:

الفصل الأول تعرضت من خلاله لماهية السندات التوثيقية بدراسة نظرية، وذلك بتقسيمه إلى مبحثين، نتعرض في (المبحث الأول) لمفهوم السندات التوثيقية وذلك بتبيان تعريف وأنواع هذه السندات وشروط صحتها وجزاء تخلف إحدى أو كل هذه الشروط وفي (المبحث الثاني) سنتطرق إلى حجية السندات التوثيقية سواء من حيث الاثبات أو التنفيذ.

أما في الفصل الثاني تعرضت للجانب العملي الاجرائي الذي يتبعه الموثق لتحرير السند، ونقسمه بدوره إلى مبحثين نتطرق في (المبحث الأول) إلى المراحل والإجراءات التطبيقية لتحرير السند التوثيقي، وسنشرح من خلاله مرحلة ما قبل تحرير السند ثم نتطرق إلى مرحلة تحرير السند التوثيقي في شكله النهائي، وذلك ببيان الخطوات التي يتبعها الموثق لتحرير السند في شكل سليم وقانوني ومن خلال(المبحث الثاني) سنتطرق الى مرحلة الإجراءات الشكلية المرتبطة بالسند التوثيقي، سواء الإجراءات الإدارية المتعلقة بهذا السند التوثيقي التي يقوم بها الموثق أمام بعض المصالح الادارية، أو إجراءات حفظه وتسليمه نسخ من هذه السندات للأطراف المتعاقدة.

وفي الأخير نختم دراستنا بخاتمة نبين من خلالها النتائج والملاحظات التي توصلنا اليها من خلال بحثنا في هذا الموضوع.

الفصل الأول

ماهية السندات التوثيقة

الأصل في العقود الرضائية، وهي القاعدة العامة والأصلية، وتعد ركن أساسي لانعقاد العقد، ومبدأ هام تنص عليه نظرية القواعد العامة فنجد مثلا المادة 106ق م ج تنص على مبدأ التراضي في العقود والتي جاء فيها: «العقد شريعة المتعاقدين ...» إلا أنه لم تعد التصرفات القانونية تعتمد فقط على الرضائية لانعقادها، بل هناك بعضا منها تستوجب الشكلية.

إذ أن تطور الدول وتقدم البشرية وتشعب المعاملات وكثرتها، وحب الناس للأموال وحرص كل واحد على ما له من أموال ، ومن أجل المحافظة على أموالهم بدأ الناس يتجهون نحو توثيق معاملاتهم، من أجل الحفاظ على أموالهم ومن أجل استقرار مراكزهم واستتباب الأمن والثقة، ومن أجل اصطناع أداة إثبات في أيدهم تضمن حقوقهم أمام القضاء وتحافظ عليها في حالة وجود نزاع ، وكانت الشريعة الإسلامية السباقة إلى إرساء مبدأ الكتابة منذ قرون كما أسلفنا الذكر، وذلك من خلال الآية الكريمة:﴿ **يأيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فأكتبوه ...**﴾[1].

ولذلك بدأت الدولة الحديثة تهتم بتنظيم المعاملات وضمان الائتمان، وذلك بفرض الكتابة التوثيقية في بعض التصرفات، كالتصرفات الواردة على العقارات، الشركات السفن، المحلات التجارية...إلى غير ذلك، نظرا لما ترتبه من أثار سلبية في حالة غياب الكتابة الرسمية، ذلك أن الكتابة الرسمية تخلق جو من الثقة والائتمان وكذا الطمأنينة عند الأشخاص، إذ تعد الكتابة الرسمية وسيلة أساسية في حفظ الحقوق واستقرار المراكز القانونية.

ولهذا سنحاول من خلال هذا الفصل بيان مفهوم هذه السندات التوثيقية سواء من حيث تعريفها، أو من حيث الأشخاص القائمين بتحريرها، وكذا بيان الشروط الواجب توفرها في هذه السندات لاكتسابها الصبغة الرسمية، والتطرق إلى الجزاء المترتب عن تخلف إحدى أو كل هذه الشروط الواجبة في تحرير السند، وبيان قيمته القانونية في حالة بطلانه في (المبحث الأول) وبعدها سنحاول بيان حجية هذه السندات التوثيقية في الاثبات بالنسبة لذوي

(1) سورة البقرة الأية 282

الشأن وفي مواجهة الغير، وحتى بالنسبة لصور هذه السندات في حالة وجود أصل السند أو عدم وجوده.

وبعد ذلك نبين كيفية سقوط أو دحض هذه الحجية بسبب الطعن فيها بالتزوير، ولذلك جعل المشرع لشخص الذي يريد أن يشكك في أمانة الموثق إتباع إجراءات معقدة وصعبة وهي إجراءات الطعن بالتزوير، لنبين بعد ذلك القوة التنفيذية لهذه السندات سواء كانت سندات محررة داخل الوطن، أو حررت ببلد أجنبي والتي يتم تنفيذها وفق شروط يقتضها القانون في (المبحث الثاني)

المبحث الأول
مفهوم السندات التوثيقية

تعتبر السندات التوثيقية دليل لإثبات الالتزامات الناشئة سواء بين الأطراف المتعاقدة، أو في مواجهة الغير، في جميع المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية وغيرها، ولهذا فقد أحاطها المشرع الجزائري بعناية خاصة، فحدد تعريف السند الرسمي وشروطه، وجزاء تخلف هاته الشروط، ولهذا سأعرض من خلال هذا المبحث لمفهوم السندات التوثيقية في مطلبين، وذلك بعرض تعريفها، وبيان أنواعها من خلال(المطلب الأول) ثم بيان الشروط الواجب توفراها لاكتسابها صفة الرسمية، وأيضا بيان الجزاء المترتب عن تخلف إحدى أو كل هذه الشروط من خلال(المطلب الثاني).

المطلب الأول
تعريف السندات التوثيقية وأنواعها

نظرا لما تتميز به السندات التوثيقية من أهمية بالغة في التشريعات الحديثة إذ تعد أهم طريق من طرق الإثبات، حيث تحوز حجية في إثبات الحقوق التي تحفظها، ونظرا لإمكانية إعدادها وقت نشوء التصرف القانوني وقبل وجود النزاع، ولأنها صالحة لإثبات جميع الوقائع القانونية، سنتناول تعريف السندات الرسمية، لكن قبل ذلك نقوم بعرض مدلول التوثيق سواء من الناحية اللغوية أو الاصطلاحية وحتى القانونية، وبعدها نبين تعريف هذه السندات الرسمية سواء من خلال مفهومها الواسع أو الضيق الذي يتبين لنا من خلالها تعريف السندات التوثيقية في (الفرع الأول)، ثم سنتطرق لبيان أنواع هذه السندات التوثيقية سواء التعاقدية أو التصريحية منها في(الفرع الثاني).

الفرع الأول
تعريف السندات التوثيقية

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف السندات التوثيقية من خلال قانون التوثيق لكن

لكن بالرجوع للقانون المدني نجد أنه عرف السندات الرسمية بمفهومها الواسع وهذا من خلال المادة 324 من ق م ج، ولهذا سنحاول بيان تعريف التوثيق أولا سواء كان تعريفا لغويا، أو اصطلاحيا، أو قانونيا، ثم الانتقال إلى تعريف السند الرسمي سواء كان تعريفا واسعا، أو تعريفا ضيقا والذي من خلاله يتبين لنا تعريف السندات التوثيقية.

أولا: تعريف التوثيق

قبل التطرق لتعريف السندات الرسمية، يتوجب علينا أولا عرض تعريف التوثيق الذي يعد أهم وسيلة لحفظ الحقوق واستقرار المراكز القانونية، والذي أولته التشريعات الحديثة أهمية بالغة بسنها قوانين تنظم هذه المهنة، وقد كرست الشريعة الإسلامية توثيق المعاملات منذ قرون، ولهذا سنبين تعريف التوثيق من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية.

أ-تعريف التوثيق لغة

التوثيق لغة يعني التثبيت، ويقال وثق يعني الاستمساك بالعقد، ويقال وثق بمعنى أحكم الأمر، الوثيقة ما يحكم به الامر، الوثاق ما يشد به كالحبل وغيره، الموثق من يوثق العقود بالطريق الرسمي[1]، وقد وردت مشتقات كلمة التوثيق في القرآن الكريم في عدة مواضيع منها " **وإذ أخذنا ميثاقكم...**"[2]، ويفسر الامام القرطبي رحمه الله الميثاق بأنه العهد المؤكد باليمين[3].

(1) مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، وزارة التربية والتعليم، مصر،1994، ص 660؛ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، ط 04، مصر، 2004، ص، ص 1011 - 1012.

(2) سورة البقرة الأية 63 .

(3) وردية بن محاد، مهنة التوثيق في ظل قانون 88 /27 الموافق ل 12 جويلية1988، رسالة لنيل شهادة الاجستير جامعة الجزائر،2001، ص 29.

ب- تعريف التوثيق اصطلاحا

هو علم يبحث في كيفيات إثبات العقود، والتصرفات، والالتزامات ونحوها في السجلات والمكاتبات التي تتم في المعاملات على وجه الاحتجاج [1]، فهو علم ينظم كيفية إثبات المعاملات المالية بصفة عامة، كالبيع والشراء.

ج-تعريف التوثيق قانونا

التوثيق عبارة عن مجموعة من الإجراءات القانونية التي يقوم بها الموثق ليضفي على السند صفة الرسمية، سواء للعقود التي يلزمه القانون بها أو التي يود الأطراف إعطاءها الصبغة الرسمية، وهذا استنادا للمادة 03 ق ت 02/06 التي عرفت الموثق، وهو الشخص المكلف بالتوثيق.

ثانيا: تعريف السندات الرسمية

لقد عرف المشرع الجزائري السندات الرسمية في نص المادة 324 ق م ج على أنه: **«العقد الذي يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديها وما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه»** [2].

من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع قد آتى بمصطلحات جديدة في النص الجديد، حيث استعمل مصطلح العقد عوضا عن المصطلح الورقة المعمول بها قبل تعديل قانون 1988[3]، رغم أن مصطلح الورقة أصح من مصطلح العقد، لأن هناك اختلاف بين

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 30 ؛ أحمد حمزة، أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، خروبة، الجزائر،2009، 2010، ص 12.

(2) أمررقم58/75 ، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(3) قانون رقم 14/88 مؤرخ في 1988/05/03، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج. ر العدد 18، مؤرخ في 04/ 1988/05.

التصرف القانوني الذي يتم بتوافق إرادتين ويسمى عقدا، وبين الورقة التي كتب عليها ما اتفق عليه المتعاقدين والتي تعد أداة إثبات [1]. كذلك نجد في النص مصطلح جديدا آخر وهو مصطلح الضابط العمومي وهو الوصف الذي جاء به قانون 27/88[2]، والذي أطلقه المشرع على الموثق، تماشيا مع التعديلات التي سنها في مجال تحرير بعض المهن، كالتوثيق.

تعريف السند الرسمي الذي جاءت به المادة 324 ق م ج هو نفس التعريف الذي جاءت به أغلب التشريعات العربية منها قانون الإثبات المصري[3] في المادة 10 منه.

أ-التعريف الواسع لسندات الرسمية

يقصد بالسند الرسمي ذلك السند المحرر من طرف موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، أو ضابط عمومي، طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، وهذا حسب نص المادة 324 ق م ج السالفة الذكر.

من خلال نص المادة، نجد أن المشرع قد عرف السند الرسمي دون النظر إلى الجهة التي صدر عنها السند، وإنما التعريف يشمل جميع السندات الرسمية، فالقاضي موظف عام بالنسبة للأحكام التي يقوم بتحريرها، والموثق بالنسبة لجميع العقود التي يتلقها أو يلزمه القانون بإعطائها الصفة الرسمية، كالرهن الرسمي، مثلا حسب نص المادة 883 ق م ج، وكذا بالنسبة للتصرفات التي نصت عليها المادة 324 مكرر 1 ق م ج حيث جاء فيها «**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**

(1) أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2000، 2002، ص 10.

(2) قانون رقم 27/88 مؤرخ في 12 جويلية 1988 يتضمن مهنة التوثيق، ج. ر العدد 18، الصادر في1988/07/13 (ملغى).

(3) قانون رقم 25/68 مؤرخ في سنة 1968 يتضمن قانون الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ج. ر، العدد22 مؤرخ في 1968/05/30، معدل ومتمم بالقانون 23/92 مؤرخ في سنة 92 والقانون 18/99 مؤرخ في 1999.

عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود ايجار 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، اثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد».

ب- التعريف الضيق لسندات الرسمية

يقصد بالسندات الرسمية بمعناها الضيق تلك السندات المحررة من قبل الموثق المكلف بإبرام العقود بين أشخاص طبيعية كانت أو معنوية، وإضفاء الصبغة الرسمية عليها لاستقرار المعاملات التعاقدية بصفة عامة، والعقارية بصفة خاصة، وبث الطمأنينة في نفس أطراف العقد[1]، وتعتبر السندات التوثيقية احدى مظاهر العقود الرسمية[2]، إن لم يكن أهمها، وأكثرها عددا واستعمالا، خاصة في ظل نظام اقتصاد السوق[3].

الفرع الثاني
أنواع السندات التوثيقية

السندات التوثيقية نوعان: سندات تعاقدية، وسندات تصريحية.

أولا: السندات التوثيقية التعاقدية

وهي تلك السندات التي يتوفر فيها تطابقا الإرادتين، أي الايجاب من طرف والقبول من طرف آخر، مثل عقد البيع، والوصية، والهبة، وسأتعرض لكل من هذه العقود كل على حدى.

(1)عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2014/2013، ص 41.

(2) السندات الرسمية: هي سندات توثيقية، سندات قضائية، سندات إدارية.

(3) زيدان بوروس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين العدد03، الجزائر، أكتوبر 2001، ص 20.

أ- عقد البيع

يعرف المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 ق م ج بأنه: «**هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأنه ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي**» ويعتبر عقد البيع المنصب على الحقوق العينية العقارية من أهم السندات الناقلة للملكية العقارية، فقد اشترط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 324 مكرر 1 ق م ج إفراغه في قالب رسمي وإلا وقع تحت طائلة البطلان.

بما أن عقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها سواء المبنية أو غير المبنية هو اليوم أكثر العقود تداولا بين الناس، وبالتالي من أهم مجالات تدخل الموثق[1]، وهذا ما جاء به القرار الصادر عن المحكمة العليا: «**حيث أن الشكل الرسمي في عقد البيع يعد شرط ضروري لصحته، وأن تحرير عقد البيع في شكل أخر يخالف القانون يؤدي إلى بطلان ذلك العقد**»[2].

ويقع التزام على عاتق المشتري قبل تسلمه العين المبيعة، وهو التزامه بأن يدفع للموثق خمس (5/1) ثمن المبيع[3]، وهذا حسب المادة 256 من قانون التسجيل المعدلة بالمادة 23 من القانون 02/97[4]، حيث تنص المادة 256/1 من قانون التسجيل على أنه:«**إن خمس (5/1) ثمن نقل الملكية في جميع العقود المؤقتة المتضمنة نقل الملكية لقاء عوض لكامل الملكية أو لملكية الرقبة أو حق الانتفاع لعقارات أو حقوق عقارية و كذلك المحلات التجارية أو الزبائن، يجب أن يدفع لزوما بمرأى وبين يدي الموثق، محرر العقد**» ويجب على الموثق أن يقوم بإجراءات التسجيل والشهر لكي تنتقل الملكية.

---

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004، ص 19.

(2) قرار رقم 136156، مؤرخ في 1997/02/18 مجلة قضائية، العدد 01، ص 10

(3) قبل قانون المالية لسنة 1998، كان ثمن المبيع يدفع بكامله بين يدي الموثق، أما بعد صدور قانون المالية 1998 أصبح المبلغ فقط خمس 5/1 ثمن المبيع (أي ثمن نقل الملكية) هو الذي يدفع للموثق.

(4) قانون رقم 02/97 مؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج. ر، العدد 89، لسنة 1997

أ- الوصية

تعتبر الوصية من أهم التبرعات بالأموال وهي تصرف مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع، فلقد عالجتها الشريعة الإسلامية، وقانون الأسرة الجزائري حيث يقول الرسول صلى الله علية وسلم: «**استوصوا بالنساء خيرا فإنهن عندكم عوان**» [1]، وكذلك تعرض المشرع الجزائري لتعريف الوصية من خلال نص المادة 184 ق أ ج التي تنص: «**الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع**»[2].

والوصية مشروعة بالكتاب والسنة حيث يقول الله عز وجل في كتابه العزيز﴿ **من بعد وصية توصون بها أو دين** ﴾[3].

ومن شروط توثيق الوصية يجب أن تتحقق أربعة شروط وهي: وجود الوصي والموصى له، والموصى به، والصيغة المنشئة، إذ على الموثق أن يراعيها في تحريره لعقد الوصية، وأن تحرر وفقا للأشكال القانونية، إذ يجب أن تحرر في سند رسمي وأن يكون ذلك بحضور شاهدين[4]، لأنه في حالة تحرير السند دون حضور الشهود، فإن السند يعتبر باطلا بطلان مطلق وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر3 ق م ج: «**يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان، العقود الإحتفائية بحضور شاهدين**».

فيجب أن يكون الشهود كاملي الأهلية، ولا مصلحة لهما في الوصية ولا تربطها بالموثق أو المتعاقدين صلة قرابة أو مصاهرة[5]، ويجب على الموثق أن يسجل الوصية

(1) سنن إبن ماجة، كتاب النكاح إلا بولي، رقم 1851، (599/1).

(2) قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الاسرة الجزائري، معدل ومتمم، ج. ر، العدد 24 مؤرخ في 06/12 /1984

(3) سورة النساء، الأية 12.

(4) الشهود ثلاثة أنواع: فقد يكون الشهود، شهود تشريف وحضورهم في مجلس العقد لا يكون إلا على سبيل التشريف وليس لهم قيمة قانونية، وهناك شهود التعريف (شهود إثبات) وهؤلاء، يضمنون هوية المتعاقدين، وحضورهم ليس واجبا إذا كان الموثق لا يجهل هوية الأطراف، وهناك شهود العقد (شهود العدل) وهم الذين يساهمون في إنشاء وتكوين العقد وحضورهم إجباريا في العقود الاحتفائية كالوصية، الهبة، والزواج، راجع: عمر بوسلاحة، شهادة الشهود في العقود التوثيقية مجلة التوثيق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد10 ،الجزائر، 2000 ، ص، ص 14- 17.

(5) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 27.

بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب برسم ثابت مادامت عقد كسائر العقود، وتسلم نسخة منها للموصى، والموصى له إن كان موجودا [1].

ونلاحظ أن المشرع الجزائري قد أوجب في المرسوم 63/76[2]، شهر عملية انتقال الملكية العقارية، بالوصية والميراث بعد الموت، بواسطة شهادة موثقة، وقيدها في البطاقة العقارية المخصصة للعقار، وهذا حسب نص المادة 39 منه بنصها: «**عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد الوفاة تثبت الانتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياع وبالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبينا في الشهادة**».

ج-الهبة

عرف المشرع الجزائري الهبة في قانون الأسرة الجزائري من خلال نص المادة 202 ق أ ج التي تنص: «**الهبة تمليك بلا عوض، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له بالقيام بالتزام يتوقف تماما على إنجاز الشرط**».

فالهبة إذن عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بما له إلى شخص أخر يسمى الموهوب له دون مقابل، ومن مضمون المادة نلاحظ أن المشرع لم يبين إن كانت الهبة عقد أم لا، ولكن بالرجوع لنص المادة 206 من نفس القانون يتبين أن المشرع تدارك الأمر وبين أن الهبة عقد، وذلك من خلال عبارة " **تنعقد الهبة**" مما يجعلها عقد كسائر العقود.

باستقراء نص المادة 206 ق أج نجد أن للهبة أربعة أركان، وهي: الإيجاب والقبول، الحيازة، والشكل الرسمي أي إتباع إجراءات التوثيق، وفي حالة تخلف أحد هذه

(1) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2004، ص 60.

(2) مرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج. ر العدد 30، مؤرخ في 04/13/ 1976.

الأركان تبطل الهبة، ولهذا فمن شروط الهبة تمكين الموهوب من وضع يده على الشيء الموهوب، قصد السيطرة المادية عليه، بغية الظهور بمظهر صاحب الحق، وهو ما نصت عليه المادة 206 ق أج: «**تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والاجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة**».

فإذا كانت الهبة منقولا يجب على الموثق التأكد من الإجراءات الإدارية الخاصة بنقل ملكية بعض المنقولات، مثال إن كانت الهبة سيارة، فيجب استخراج البطاقة الرمادية باسم الموهوب له حتى تنتقل الملكية[1]، أما إن كان محل الهبة عقارا، فعلى الموثق إتباع إجراءات التسجيل والشهر، وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 ق م ج.

لكن بالرجوع لنص المادة 208 ق أج نجدها تنص على أن التوثيق والإجراءات الإدارية تغني عن الحيازة إذا كان الواهب ولي للموهوب له، أو زوجه أو كان الشيء الموهوب مشاعا بالنسبة للعقارات أو المنقولات[2]،حيث تنص المادة 208 «**إذا كان الواهب ولي الموهوب له، أو زوجه أو كان الموهوب مشاعا فإن التوثيق والاجراءات الادارية تغني عن الحيازة**»[3].

ثانيا: السندات التوثيقية التصريحية

هذه السندات يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من الزبون، ويحرر بشأنها سند في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالفا للقانون، ومن جملة السندات التوثيقية التصريحية في التشريع الجزائري، نجد عقد الشهرة، وعقد اللفيف.

(1) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 18.

(2) أحمد حمزة، المرجع السابق، ص153.

(3) قانون رقم 11/84، المرجع السابق.

أ- عقد الشهرة

عبارة عن سند رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود اختصاصه وسلطته، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح الزبون طالب السند[1].

استحدث هذا السند بموجب المرسوم 352/83[2]، المتضمن سن إجراءات لإثبات اكتساب الملكية بالتقادم وإعداد عقد الشهرة.

عقد الشهرة هو مجرد عقد تصريح بالشرف يصادق عليه في البلدية، وبعد إيداع التصريح بالشرف لدى الموثق، يقوم هذا الأخير ببعض الإجراءات، وهي مراسلة الإدارات العمومية، منها مديرية أملاك الدولة، الحفظ العقاري، ومصالح المسح، والبلدية، لكي يحدد الوضعية القانونية للعقار، وكذا إعلام الأفراد من خلال نشر عريضة تحرير عقد الشهرة في البلدية المعنية من أجل إثارة الاحتجاجات والاعتراضات، وعند إنتهاء المدة القانونية لذلك وهي 4 أشهر بدون إثارة أي اعتراض أو احتجاج، يحرر الموثق عقد الشهرة ويشهر في المحافظة العقارية [3].

أما بالنسبة لحجية عقد الشهرة، فإن حجيتها نسبية لأن عقد الشهرة يحرر بناء على تصريحات الأطراف، وهذا ما جاء به القرار الصادر عن المحكمة العليا: « **وبما أن عقد الشهرة حرر بناء على تصريحات للشهود المتعلقة بالحيازة عملا بالمادة827 من القانون المدني فإن تقدير هذه الشهادة مما يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ولا رقابة عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا، سيما أن عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريري يقتصر على مجرد الإثبات**»[4].

---

(1) وهيبة عثامنة، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع والقضاء الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة، الجامعية، 2008، 2009، ص 64.

(2) مرسوم 352/83 المؤرخ في 21 /1983/05، يتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر، العدد 21، مؤرخ في 1983/05/04(ملغى).

(3) مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني دراسة تحليلية للمرسوم 83 /325 مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، عدد 10، الجزائر، 2003، ص، ص17- 24.

(4) قرار رقم 190541 مؤرخ في 2000/03/29 ، مجلة قضائية عدد 01، 2000، ص154.

ب- عقد اللفيف

عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود، ومثالها عقد لفيف زواج، الذي يتم بناء على طلب أحد الزوجيين، أو الأبناء، أو الاباء، حيث يشترط لنكون أمام عقد لفيف زواج، أن يكون أحد الزوجين متوفي أو كلاهما، حيث يطلب الموثق ممن له مصلحة سواء الزوج أو الزوجة، أي من الشخص الذي يكون على قيد الحياة، أو حتى من الأبناء أو الإباء تقديم كل ما من شأنه إثبات الزواج العرفي[1]، والوثائق المطلوبة لتحرير العقد هي:

-شهادة عدم تسجيل الزواج.

-شهادة ميلاد الزوجين من البلدية.

-شهادة ميلاد الأبناء.

-شاهدين ممن حضروا مجلس العقد العرفي، يكون لهما معرفة بالزوجين ويشترط أن يكونوا من كبار السن.

المطلب الثاني

شروط صحة السندات التوثيقية والجزاء المترتب عن تخلفها

من خلال نص المادة 324 ق م ج، نلاحظ أنه لكي يعتبر السند التوثيقي رسميا يجب أن يتوفر على شروط يقتضها القانون لصحة هذا السند، لكن في حالة تخلف هذه الشروط فما مصير هذا السند؟ أو ما هو الجزاء المترتب عن تخلف إحدى أو كل هذه الشروط؟ ولهذا ستناول من خلال هذا المطلب فرعين سنعرض في (الفرع الأول) الشروط الواجب توفرها في السند لإكتساب الصفة الرسمية، وفي (الفرع الثاني) سنبين مصير هذا السند في حالة تخلف إحدى أو كل هذه الشروط.

(1) سعد عبد الله، الزواج وشروطه في عقد اللفيف والاقرار، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10 الجزائر، ماي 2000، ص 18.

الفرع الأول
شروط صحة السندات التوثيقية

نص المشرع في نص المادة 324 ق م ج على توافر ثلاثة شروط لاكتساب السند الصيغة الرسمية وهي:

- أن يصدر السند من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون الموظف العام مختصا من حيث الموضوع، المكان، والأشخاص.
- أن يراعي هذا الموظف أو الضابط العمومي في تحريره للسند الأوضاع والأشكال التي يحددها القانون، لذا سوف نقوم بشرح هذه الشروط:

أولا: أن يصدر السند من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة

لاكتساب السند التوثيقي الصبغة الرسمية، يشترط المشرع الجزائري توفر بعض الشروط الواردة في نص المادة 324 ق م ج والتي تنص: «**العقد الذي يثبت فيه موظف عام 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**»

باستقراء نص المادة يتبين لنا، أنه يجب أن يكون السند صادرا إما من موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، وصدور السند من أحد هؤلاء الأشخاص لا يستلزم أن يكتب السند بيده، أو أن يقوم بتحريره بخطه، بل يكفي أن يكون صادرا باسمه وموقعا بإمضائه[1]، لهذا سنحاول أن نعرف كل شخص من هؤلاء الأشخاص كل على حدى، بتقديم شرح وجيز عليهم.

أ-الموظف العام

يقصد بالموظف العام كل من يسند إليه بصفة دائمة أو مؤقتة أداء عمل، في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام، وأن يتم شغل الوظيفة وفقا لإجراءات

(1) محمد حسن قاسم، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003 ص 113.

قانونية صحيحة سواء عن طريق قرار إداري أو عقد إداري أو انتخاب، وأن يكون تابعا لمرفق عام يدار بطريق مباشرا سواء بأسلوب مركزي أو لامركزي[1]، أي أن الموظف العام هو كل شخص تعينه الدولة، ليقوم بعمل من أعمالها، ويخضع لقانون الوظيف العمومي وقد عرفته المادة 04 من القانون 03/06[2]، بنصها: «**يعتبر موظفا عاما كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة السلم الإداري، والترسيم هو الاجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته**». من خلال نص المادة فالموظف هو كل شخص عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم فيها بناء على التدرج التسلسلي في السلم الإداري[3].

كما يعرفه القانون الإداري بأنه «الشخص الذي يعهد إليه بعمل في خدمة مرفق عام تسيره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام الأخرى بالطريق المباشر»[4].

إذ قد يكون الموظف العام تابعا لإحدى سلطات الدولة، التشريعية، القضائية والتنفيذية، وقد يكون موظف في إحدى الإدارات المحلية [5].

ب-الضابط العمومي

تم استحداث صفة الضابط العمومي بموجب التعديلات التي طرأت على التشريع الجزائري، بعدما كان يحمل صفة الموظف العام، وهذا بموجب القانون المدني 14/88[6]

(1) نبيل إبراهيم سعد، همام محمد محمود زهران، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2001، ص، ص197.

(2) قانون رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، متضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، ج. ر العدد 46، مؤرخ في 2006/07/16.

(3) عبد الرزاق بوفرح، حجية السندات الرسمية والعرفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية، 2013، 2014، ص 13.

(4) نقلا عن عابد فايد عبد الفتاح فايد، نظام الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية الأول القاهرة مصر، 2006، ص 100.

(5) أحمد عبد العال أبو قرين، أحكام الاثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء الفقه والتشريع والقضاء، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة، القاهرة، مصر،2006، ص 58.

(6) قانون رقم 14/88 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المعدل والمتمم، وكذا بموجب قانون التوثيق رقم 27/88[1] الذي أطلق صفة الضابط العمومي على الموثق.

الضابط العمومي هو شخص له مؤهلات قانونية، تشهد بها شهادة جامعية، يبلغ من العمر خمسة وعشرون عاما على الأقل، يتمتع بالجنسية الجزائرية يسند إليه تسير مكتب عمومي لحسابه الخاص، وتحت مسؤوليته، ويتقاضى أجره من ذوي الشأن[2]، ومثاله المترجم، المحضر القضائي، والموثق.

يمكن تعريف الضابط العمومي كما عرفه الأستاذ عمر زيتوني بأنه: « شخص يضطلع بممارسة جزء من السلطة العامة التنظيمية على سبيل التفويض بمقتضى القانون من أجل إرادة وتسير مرفق عام»[3].

صدور السند التوثيقي من الضابط العمومي يشهد عليه توقيعه، ويستوي في ذلك بالسندات الصادرة سابقا من القاضي الشرعي[4]، وهذا ما كرسته المحكمة العليا في قرارها في الأحكام الإجرائية المدنية: « من المستقر فقها وقضاء، أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون، تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الاعوان العمومين وتعد عنوانا على ما يفرض فيها من اتفاقيات»[5].

---

(1) قانون رقم 27/88 يتضمن مهنة التوثيق، المرجع السابق.

(2) عبد الرزاق بوفرح، المرجع السابق، ص 13.

(3) عمر زيتوني، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 03، الجزائر، سبتمبر أكتوبر 2001 ، ص 38.

(4) سعاد ناصف، الأحكام الإجرائية المدنية لمضاهاة الخطط لتزوير في المحررات العرفية والرسمية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 2011/2010، ص 48.

(5) قرار رقم40097، مؤرخ في 1989/06/03، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1992، ص119.

ويختلف الضابط العمومي عن الموظف العام في عدة أوجه [1]، كما يوجد بينهما أوجه التشابه[2].

ج – الشخص المكلف بخدمة عامة

هو كل شخص يقوم بخدمة عامة أيضا سواء خضع لقانون الوظيف العمومي أو لم يخضع، سواء تلقى أجرا على خدمته أو قام بها مجانا [3].

ثانيا: أن يكون محرر السند مختصا بتحريره

نلاحظ من خلال نص المادة 324 ق م ج، أنه لا يكفي أن يكون السند صادرا عن الموظف العام، أو ضابط العمومي، أو شخص مكلف بحدمة عامة لكي يكتسب هذا السند

---

(1) من أوجه الاختلاف بين الضابط العمومي والموظف العام نجد أن:

– الضابط العمومي لا يخضع لأي سلطة إدارية في ممارسة مهامه، وليس له أية تبعية رئاسية على عكس الموظف العمومي الذي يخضع للتبعية الرئاسية وتدرج السلطة الإدارية.

– الضابط العمومي يطبق القانون بنفسه، دون الحاجة لتعليمات إدارية، ما لم يحل القانون نفسه تطبيق مادة في القانون على التنظيم، على خلاف الموظف العام الذي يطبق القانون بموجب تعليمات إدارية.

– لا يستفيد الضابط العمومي من غطاء المسؤولية الإدارية، رغم كونه قائما بتسيير مرفق عام، سواء كان الخطاء شخصيا أو مرفقيا حتى وإن كان موظفا، وإنما يتحمل المسؤولية المدنية، وهذا مكرس بقانون الحالة المدنية في المواد 26 و27 منه وفي المادة 09 من قانون التوثيق رقم 02/06.

– الضابط العمومي لا يتلقى أجر خدمته من الدولة، إنما يتلقه من ذوي الشأن على عكس الموظف العام الذي يتلقى أجره من الدولة.

– الضابط العمومي مفوض لممارسة مهامه بموجب القانون،الذي يحدد له صلاحياته واختصاصاته على خلاف الموظف العام الذي يمارس مهامه بتفويض من السلطة العامة.

(2) و من أوجه الشبه بين الضابط العمومي والموظف العام نجد أن:

– كلاهما يعين من طرف السلطة الإدارية العامة وتنتهي بنفس الكيفيات.

– يخضع كلاهما لنظام المسؤولية التأديبية، مع اختلاف في نظام الهيئات وتسيرها.

– كلاهما يخضع لتشديد العقوبات على الجرائم التي يرتكبها أثناء تأدية مهامه، أو بمناسبتها.

– كلاهما يستفيد من الحماية القانونية المقررة ضد جرائم التعدي، والإهانة التي يتعرضان لها أثناء تأدية مهامهما أو بمناسبتها.

– كلاهما يضفي الطابع الرسمي على التصرفات، والأعمال التي يصدرها في حدود السلطة والاختصاص الممنوح.

أنظر عمر زيتوني، حجية العقد الرسمي، المرجع السابق، ص 38.

(3) سعاد ناصف، المرجع السابق، ص48 .

الصفة الرسمية، وإنما يجب أيضا أن يكون هذا الشخص قد تولى تحرير السند في حدود سلطته واختصاصه.

أ- المقصود بالسلطة

السلطة كما يعرفها فقهاء القانون هي ولاية الموظف أو الضابط العمومي، وأهليته في تحرير السند.

1-الولاية

هي تنفيذ القول على الغير والإشراف على شؤونهم، أو القدرة على انشاء العقد نافذا غير موقوف على إجازة أحد[1]، ولهذا يجب أن يكون للموظف ولاية وقت تحرير السند، وحتى يكون الموثق كذلك لابد أن يتم تعينه بقرار من وزير العدل، وأن يحلف اليمين القانونية وفقا للمادتين 7 و8 من ق ت 02/06 حيث تنص المادة 7 على أنه: «**يعين الحائزون على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق بصفتهم موثقين بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام**» أما المادة 8 فتنص:« **يؤدي الموثق، قبل الشروع في ممارسة مهامه، أمام المجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه اليمين الأتية:**

" بسم الله الرحمن الرحيم

أقسم بالله العلي العظيم، أن أقوم بعملي أحسن قيام، وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف، والله على ما أقول شهيد".» وكذلك يجب توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من نفس القانون والتي تنص: «**يشترط في كل مترشح للمسابقة المنصوص عليها في المادة 05 اعلاه:**

- **التمتع بالجنسية الجزائرية،**
- **حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها،**
- **بلوغ خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل،**
- **التمتع بالحقوق المدنية والسياسية،**
- **التمتع بالشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة.**

(1) العربي بلحاج، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، مقدمة، الخطبة، الزواج، الطلاق، الميراث، الوصية، ج1،ديوان المطبوعات الجامعية، ط 4، الجزائر، 2005، ص118.

تحدد الشروط الأخرى وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم».

فلا نتصور أن تسند مهنة التوثيق إلى شخص مصاب بعاهة الصم أو البكم أو العمى أو مصاب بعاهة أخرى تحول دون ممارسة المهنة[1]، وحتى إن عزل الموظف أو أوقف عن عمله، فإن ولايته تزول، ولا يجوز له مباشرة عمله، ويكون السند الذي يحرره باطلا، نتيجة لتخلف شرط من شروط صحته، أما في حالة عدم علمه بعزله أو بتوقيفه، أو بإنهاء مهامه وكذا ذوي الشأن كانوا حسني النية، لا يعلمون بذلك فإن السند الذي يحرره في هذه الظروف يكون صحيحا، حماية للوضع الظاهر المصحوب بحسن النية لذوي الشأن، باعتبار أن الموظف في هذه الحالة موظفا فعليا[2].

2-الأهلية

هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، أي القدرة على التعبير بنفسه عن إرادته تعبيرا منتجا لأثاره القانونية في حقه وذمته[3]، ولهذا يجب أن يكون الموظف العام، أو الضابط العمومي، أو الشخص المكلف بخدمة عامة أهلا لإصدار السند لأن الموظف الذي يكون به مانع شخصي لا يكون أهلا لإصدار السند، كأن يكون مجنونا، أو معتوها، أو تكون له مصلحة شخصية في إصداره، أو تكون بينه وبين أطراف السند صلة قرابة أو مصاهرة لغاية الدرجة الرابعة، حيث نص المشرع الجزائري على حالات يمنع فيها الموثق من ممارسة مهامه وهي تكمن في المواد من 19 إلى 21 من قانون التوثيق، حيث تنص المادة 19 على أنه: «**لا يجوز للموثق أن يتلقى العقد الذي:**

- يكون فيه طرفا معينا أو ممثلا أو مرخصا له بأية صفة كانت،

- يتضمن تدابير لفائدته،

- يعني أو يكون فيه وكيلا، أو متصرفا، أو أية صفة أخرى كانت:

أ - أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب، حتى الدرجة الرابعة،

---

(1) لعبيدي ابن مدخن، الطعن في المحررات التوثيقية، الطعن بالتزوير والطعن بالبطلان، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007/2004، ص30.

(2) مصطفى أحمد أبو عمير، نبيل إبراهيم سعد، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي، ط 1 بيروت، لبنان، 2011، ص 88؛ سليمان مرقس، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية في القانون المصري مقارنا بتقنينات سائر البلاد العربية، الأدلة المطلقة، عالم الكتب لنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، د. س. ن، ص، ص151،150

(3) محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2006، ص 150.

ب-أحد أقاربه أو أصهاره تجمعه به قرابة الحواشي ويدخل في ذلك العم وابن الأخ وابن الأخت». وفي نفس الصدد نصت المادة 20 على أنه: «**لا يجوز لأقارب أو أصهار الموثق المذكورين في المادة السابقة، وكذلك الأشخاص الذين هم تحت سلطته، أن يكونوا شهودا في العقود التي يحررها»**.
ت-غير أنه يجوز لأقارب أو أصهار الأطراف المتعاقدة أن يكونوا شهود إثبات.» كذلك نجد المادة 21 تنص على أنه: «**لا يجوز للموثق العضو في مجلس شعبي محلي منتخب أن يستلم العقد الذي فيه الجماعة المحلية التي هو عضو في مجلسها طرفا فيه»**.

من حالات المنع التي ينص عليها قانون التوثيق، أن يتلقى الموثق عقد يكون فيه طرفا معينا أو ممثلا أو مرخصا له بأية صفة كان، أو يتضمن العقد الذي يتلقه تدابير لفائدته...إلخ، لأنه في حالة تحرير الموثق لسند لا يدخل ضمن اختصاصه، كأن يحرر شهادة ميلاد، أو شهادة وفاة التي تدخل ضمن اختصاص ضابط الحالة المدنية حسب نص المادة 3 من ق ح م[1]، فإن هذا السند يعد باطلا.

وهناك كذلك حالات تتنافى مع ممارسة مهنة التوثيق وهي الحالات المذكورة في نص المادة 23 ق ت 02/06 والتي تنص: « **تتنافى ممارسة مهنة التوثيق مع:**

- **العضوية في البرلمان.**
- **رئاسة أحد المجالس الشعبية البلدية المنتخبة.**
- **كل وظيفة عمومية أو ذات تباعية.**
- **كل مهنة حرة أو خاصة»**[2].

في حالة إخلال الموثق بإحدى الحالات المذكورة أعلاه فإنه يتعرض لعقوبة جزائية وكذا لعقوبة العزل وهوما نصت عليه المادة 25 ق توثيق 02/06: «**دون الإخلال بالعقوبات الجزائية، يتعرض الموثق إلى عقوبة العزل عند الإخلال بإحدى الحالات المذكورة في المادة 23 أعلاه»**.

(1) قانون رقم 08/14 مؤرخ في 13 شوال 1435 الموافق ل 2014/08/09، يعدل ويتمم الأمر رقم 20/70 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1389 الموافق ل 1970/02/19 يتضمن قانون الحالة المدنية، ج. ر العدد 49، مؤرخ في 08/20/ 2014.

(2) القانون رقم 02/06 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

ب-اختصاص الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة نوعيا وإقليميا في إصدار السند التوثيقي

السندات الرسمية متعددة بتعدد الهيئات التي تصدرها، ولكل هيئة اختصاص في تحرير نوع معين من السندات وتحرير في مجال إقليمي معين كذلك ولهذا سنحاول بيان مجال اختصاص الموثق في تحرير السندات الرسمية سواء كان هذا الاختصاص نوعي أو إقليمي.

1- الاختصاص النوعي

الموثق ليس له سلطة مطلقة في تحرير السندات الرسمية، وإنما له سلطة في حدود نوع معين من السندات، أي سلطة توثيقها لطبيعة هذه السندات، لذلك فإن الموثق يختص بإصدار وتحرير جميع العقود التي يقتضي القانون ضرورة توثيقها من طرفه كالرهن الرسمي والهبة، والوصية، وكل السندات التي أشارت إليها المادة 324 مكرر1 ق م ج، فالموثق مختص بإفراغها في قالب رسمي، وإصباغها بالصبغة الرسمية، وكذلك السندات التي يتفق أطرافها على إثباتها بسند رسمي.

أما في حالة قيام الموثق بإصدار سند لا يدخل ضمن اختصاصه فإن هذا السند لا يعد رسميا، فكل سند رسمي يختص بتحريره موظفا معين بحسب اختصاصه ونوعية المحرر، فالقاضي يحرر الأحكام القضائية، والمحضر القضائي يعلنها وينفذها[1].

حيث أن المجال التوثيقي وتحرير السندات التوثيقية لا تكمن فقط في السندات التي يحررها الموثق، إذ هناك هيئات أخرى لها صلاحيات ومهام ذات طابع توثيقي، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته موثق البلدية واختصاصه وارد على سبيل الحصر فيما يتعلق بعقود الحالة المدنية، الميلاد، الزواج والوفاة، كما أنه مختص بتحرير العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية في إطار الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية[2]، وانتهى اختصاصه في هذا المجال بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري، الذي أسند عملية

(1) رمضان أبو السعود، مبادئ الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر،2007، ص، ص 257، 258.

(2) أمر رقم 26/74 المؤرخ في 1971/02/20، يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر،العدد 19 سنة 1974.

تسيير الأملاك العقارية البلدية إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقارية الحضاريين[1].

وكذا مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة المفوض من طرف وزير المالية طبقا للقرار المؤرخ في 20 جانفي1992 المتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة بالولاية، إعداد السندات التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، باستثناء أملاك الدولة الخاصة التي انسدت إدارتها وتسيرها للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لأن اختصاص تحرير عقودها يعود للموثق بموجب القانون كقانون التنازل عن أملاك الدولة[2].

2- الاختصاص الإقليمي

يرتبط الاختصاص الإقليمي لكل موظف عمومي في السلك الإداري بدائرة اختصاص الهيئات الإدارية التابع لها، فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى إقليم البلدية، واختصاص مدير أملاك الدولة يمتد إلى كامل الولاية وهكذا [3]، حيث يتعلق الاختصاص الإقليمي عموما بأحد الأمرين:

1- موطن الأطراف أو محل إقامتهم أو الموطن المختار من طرفهم لإبرام العقد أو مكان حصول الواقعة القانونية كما هو الحال في عقود الزواج وسائر عقود الحالة المدنية.

2- موقع ومحل وجود الأموال موضوع السند، لاسيما في المعاملات، الواردة على العقار.

حيث نجد أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4]، قد أرسى قواعد عامة للاختصاص المحلي قائمة كلها على أساس المسألتين السابقتين وذلك من خلال نصوص المواد 37، 38، 39، 40 منه.

---

(1)عمر زيتوني، قواعد الاختصاص الإقليمي والنوعي في العمل التوثيقي، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003، ص 13.

(2) عمر زيتوني، المرجع نفسه، ص 13.

(3) عمر زيتوني، حجية العقد الرسمي، المرجع السابق، ص 38.

(4) قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 موافق ل25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر العدد21 ، مؤرخ في 23 أفريل 2008.

إلا أن قانون التوثيق سواء في القانون رقم 27/88، أو القانون الحالي 02/06 قد أرسى قاعدة جديدة غير مألوفة من قبل في قواعد الاختصاص الإقليمي، إذ جعل اختصاص المكاتب العمومية للتوثيق يمتد إلى كامل التراب الوطني، وهذا من خلال نص المادة 2 من ق ت 02/06 التي تنص: «**تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق، تسري عليها أحكام هذا القانون، وأحكام التشريع المعمول به، ويمتد اختصاص الإقليمي إلى كامل التراب الوطني**».

فمن خلال النص نلاحظ أن الموثق يختص إقليميا بتحرير جميع السندات في مكتبه مهما كان موطن الأطراف، وأينما وجد محل العقد منقولا كان أو عقارا، لكن اختصاص الموثق الوطني لا يعني أن ينتقل كيفما يشاء، ويتلقى العقود خارج مكتبه، بل بالعكس فإن القانون يمنع الموثق من تلقي العقود خارج مكتبه، حتى ولو كانت بدائرة اختصاص المحكمة أو المجلس القضائي الذي يقع به مكتبه إلا في حالة الضرورة المبررة قانون [1].

ثالثا: أن يراعي الموظف الأوضاع القانونية التي قررها القانون في تحريره للسند التوثيقي

لاكتساب السند لصفة الرسمية، لا يكفي أن يصدر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفي حدود سلطته واختصاصه، وإنما يجب على هذا الشخص المختص أن يراعي في إصداره لسند الأوضاع القانونية سواء كانت موضوعية أو شكلية في تحريره للسند، ومن أمثلة الأوضاع القانونية التي قررها القانون ما نصت عليه المادة 26 قت02/06 التي تنص: «**تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد وواضح، تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص.**
وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.
ويصادق على الاحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف وعند الاقتضاء الشهود والمترجم» [2].

(1) عمر زيتوني، قواعد الاختصاص الإقليمي والنوعي في العمل التوثيقي، المرجع السابق، ص 11.
(2) قانون رقم 02/06 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

يتبين لنا من استقراء نص المادة أن المشرع قد أوجب على الموثق كتابة السند التوثيقي باللغة العربية وبخط واضح تحت طائلة البطلان، كذلك أن يكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على السند بالحروف وأن تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.

كما أوجب عليه كتابة وذكر البيانات الدالة على الشخص الموثق ومقر مكتبه، وكذا البيانات المتعلقة بذوي الشأن والشهود والمترجم، وكذا توقيعهم، وكذا بيان محل التصرف وهو ما جاءت به المادة 29 ق ت 02/06 التي تنص: «**دون الاخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الاتية:**

- **اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه،**
- **اسم ولقب وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسيتهم،**
- **اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء،**
- **اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء.**
- **تحديد موضوعه.**
- **المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه.**
- **وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل.**
- **التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف، النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.**
- **توقيع الأطراف، والشهود، والموثق، والمترجم عند الاقتضاء».**

في حالة عدم معرفة أو قدرة الأطراف أو الشهود التوقيع على السند على الموثق أن يبين ذلك، في أخر السند بتصريحاتهم في هذا الشأن، ويبصمون على ذلك وهو ما نصت عليه المادة 1/324 مكرر2 ق م ج: « **توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء ويؤشر الضابط العمومي على ذلك في أخر العقد، وإذا كان من بين الأطراف والشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع يبين الضابط العمومي في أخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر».**

وفضلا عن ذلك، إذا كان الموثق يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف يشهد على ذلك شاهدين بالغان تحت مسؤوليتهما[1]، إضافة إلى ذلك فقد حرص المشرع على وجوب تضمن العقد الناقل للملكية العقارية على محتوى أصل الملكية، وذلك

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء، دار الهدى للنشر والتوزيع، عن مليلة، الجزائر، 2011، ص 53.

بعرض أسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحولات المتتالية، وذلك قصد تفادي التصرف في ملك الغير، مع ضرورة بيان حدود العقار بطريقة نافية للجهالة، وذلك من ناحية موقعه، رقمه، مساحته، معالمه الحدودية[1]وهي المقتضيات التي تناولتها المادة 324 مكرر4 ق م ج: «**يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية**».

الفرع الثاني

الجزاء المترتب عن تخلف شروط صحة السند التوثيقي وقيمة السند في حالة بطلانه

صحة السند واكتسابه لصبغة الرسمية، تستلزم توافر شروط قانونية نصت عليها المادة 324 ق م ج التي سبق وأن فصلنا فيها، لكن السؤال المطروح في حالة تخلف إحدى هذه الشروط أو تخلفها كلها ما مصير هذا السند؟ وإن تم بطلان هذا السند نتيجة لتخلف إحدى هذه الشروط، فما قيمة هذا السند من الناحية القانونية؟ وهذا ما سنحاول بيانه من خلال هذا الفرع وذلك ببيان الجزاء المترتب عن تخلف إحدى شروط صحة السند التوثيقي (أولا) وبعدها نبين القيمة القانونية لسند في حالة بطلانه (ثانيا).

أولا: الجزاء المترتب عن الاخلال بشروط صحة السند التوثيقي

يكتسب السند الصبغة الرسمية إذا ما حرر من قبل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وأن يكون هذا الشخص مختصا وله سلطة في تحرير السند مراعيا في ذلك الأوضاع والشكليات المقررة قانونا، إلا أنه في حالة مخالفة الأوضاع أو اختلال شرط من الشروط السالف ذكرها يبطل السند، ويفقد قرينة الرسمية التي يتمتع بها وبالتالي يفقد الحجية كسند رسمي ولو كان التصرف القانوني موضوع السند صحيحا، إذ لم يحدد القانون المدني الحالات التي يترتب عليها بطلان السند الرسمي بحكم القانون ما عاد

(1) كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004، 2005، ص 24.

حالتين وهما: عدم دفع الثمن لضابط العمومي، وتلقي الضابط العمومي لسند الاحتفالي بدون شاهدين[1].

إلا أنه من أمثلة السند الباطل، نجد السند الذي يحرره شخص من غير الأشخاص المذكورين في المادة السابقة، أو أن يحرر السند من طرف الأشخاص المذكورين آنفا، دون مراعاتهم للأوضاع القانونية والشكليات المقررة قانونا في تحريره، وبالنسبة لشرط الأخير فإنه يجب التفرقة بين البيانات الجوهرية التي يؤدي تخلفها إلى بطلان السند، وبين البيانات غير الجوهرية التي لا يؤدي تخلفها إلى بطلان السند[2].

أ – البيانات الجوهرية التي يترتب عن تخلفها بطلان السند التوثيقي

بالرجوع لنص المادة 326 مكرر2 ق م ج التي تنص: «**يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي، أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف**».

نجد أن المشرع من خلال هذه المادة نص فقط على أمرين يؤدي تخلفهما إلى فقدان السند لصبغة الرسمية وهما، عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي، وكذا انعدام الشكل مما يعني أن تخلف الشكليات الأخرى لا يؤدي تخلفها إلى فقدان السند لصبغة الرسمية.

لكن باستقراء نصوص قانون التوثيق 26، 27، 29 يتبين أنه من الأوضاع والإجراءات الجوهرية التي يؤدي تخلفها إلى بطلان السند التوثيقي، وزوال الصبغة الرسمية عنه، هو عدم ذكر اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه، وذكر أسماء وألقاب ذوي الشأن، والشهود والمترجم عند الاقتضاء وتوقيعهم، وعدم توثيق السند باللغة العربية، وإثبات حضور الشهود وقت التوقيع وعدم إثبات الموثق لإيداع الأموال لديه في بعض المعاملات (العقود المؤسسة والمعدلة لشركة)، مكان وتاريخ التوثيق (السنة والشهر واليوم).

(1) محمد رضا خان، حجية السندات الرسمية، مجلة المنتدى القانونية، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 07، أفريل 2010، ص314.

(2) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 36.

وكذا بيان أن السند التوثيقي قد شرحت جميع الاثار والالتزامات التي سيخضع لها الأطراف، ويجب على الموثق أن يختم الصور التنفيذية والنسخ والمخالصات بختمه، وفي حالة إنابة الموثق بزميل له، لابد من الإشارة إلى ذلك على أصل المحرر، ثم توقيعه من طرف هذا الأخير، أو أن يثبت أن للموثق الذي حرر السند مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة[1].

ب – البيانات غير الجوهرية التي لا يترتب عن تخلفها بطلان السند التوثيقي

تتضمن السندات التوثيقية بيانات لا يعد وجودها جوهريا، وتخلفها في السند لا يؤدي إلى بطلانه مثلا: كدفع الرسوم والحقوق، أو عدم تسطير الفراغات، وكذا وجود إضافات أو تحوير أو كتابة بين الأسطر[2]، لأنها باطلة أصلا وهو ما نصت عليه المادة 27/2 قانون التوثيق 02/06 «**تعتبر الكلمات المحورة أو المكتوبة بين الاسطر أو المضافة باطلة...**» وكذلك عدم ذكر ساعة تحرير السند، أو ترقيم صفحاته، أو عدم تثبت الموثق من شخصية المتعاقدين عن طريق شاهدين[3].

ثانيا: قيمة السند التوثيقي الباطل

سبق الإشارة أنه لتمتع السند بالصبغة الرسمية يجب توافر شروط معينة، وإن تخلف إحداها أو كلها لسبب من الأسباب، يترتب عن ذلك بطلان السند كسند رسمي، لكن هذا لا ينفي تحول هذا السند إلى سند عرفي، متى استوفى شروط هذا الأخير من كتابة وتوقيع الأطراف عليه، وهذا شبيه بتحويل السند الباطل إلى سند أخر صحيح متى توفرت أركانه، واتجهت نية الأطراف المتعاقدة إليه، وهذا ما بينته المادة 326 مكرر2 ق م ج بنصها: «**يعتبر العقد غير رسمي، بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي، إذا كان موقعا من قبل الأطراف**».

(1) أحمد ميدي المرجع السابق، ص 37.

(2) عبد الرزاق بوفرح، المرجع السابق، ص 22.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الاثبات، أثار الالتزام ج2، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 2005، ص 136.

ولكن يجب التمييز بين السند الرسمي والتصرف القانوني الذي يثبته السند، فبطلان السند لا يستلزم بطلان التصرف القانوني الذي يبقى قابلا للإثبات بالوسائل الأخرى التي يسمح بها القانون، حيث يمكن إثبات التصرف بالسند الباطل نفسه باعتباره سند عرفيا في حالة توفر أركان هذا الأخير، لكن بشرط ألا تكون الرسمية شرطا لإنعقاد العقد، كما هو الحال بالنسبة لعقد الشركة، والعقود المتضمنة نقل الملكية العقارية، طبقا 324 مكرر 1 ق م ج، وألا يكون الأطراف قد إتفقوا، على أن يكون التصرف في سند رسمي، تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، لتصبح بذلك الشكلية شرط لإنعقاد التصرف[1].

المبحث الثاني
حجية السندات التوثيقية

إذا توفر السند التوثيقي على الشروط القانونية المحددة في نص المادة 324 من ق م ج وكان المظهر الخارجي للسند يدل بوضوح على الشكلية الرسمية، قامت قرينة سلامته المادية، وقرينة صدور هذا السند ممن وقعوا عليه، وهم الموثق وأصحاب الشأن، والشهود والمترجم إذا اقتضى الأمر ذلك، فهو يعد حجة بنفسه حتى يطعن فيه بالتزوير.

السند التوثيقي لا يحتاج الى الإقرار به على عكس السند العرفي، فمجرد إنكار أحد أطراف السند لتوقعه، يكلف هذا الانكار المتمسك بالسند إثبات صحة التوقيع، فهو إذن ليس حجة إلا إذا حصل الإقرار به صراحة أو ضمنيا، وذلك بعدم إنكار التوقيع، ولهذا سنحاول دراسة هذا المبحث من خلال مطلبين، نبين حجية السند التوثيقي في الإثبات وسقوط حجيته بالطعن بالتزوير في (المطلب الأول) وحجيته من حيث التنفيذ في (المطلب الثاني).

(1) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 47.

المطلب الأول

حجية السندات التوثيقية في الإثبات وسقوط حجيتها بالطعن بالتزوير

تعتبر السندات التوثيقية حجة على الناس كافة، لما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهامه واختصاصه، أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره، ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانونا[1]، ولهذا فإن السند التوثيقي السليم يشمل على جميع الشروط الواجب توفرها، فيعتبر حجة فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير إلا إذا ثبت تزويره، وهذا ما تبين من خلال نص المادة 324 مكرر5 ق م ج والتي تنص: «**يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذ في كامل التراب الوطني**».

كذلك المادة 324 مكرر6 ق م ج: «**يعتبر العقد حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن**»، سنعرض حجية هذه السندات التوثيقية في الاثبات في (الفرع الأول) وزوال هذه الحجية عن السندات التوثيقية بثبوت تزويرها في(الفرع الثاني).

الفرع الأول

حجية السندات التوثيقية في الإثبات

للسندات التوثيقية حجية مطلقة في الاثبات سواء بين الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة كافة الناس إلا أن هذه الحجية لا تمس جميع البيانات، إذ هناك بيانات يتضمنها السند التوثيقي وحجيتها نسبية يمكن إثبات عكسها بكل طرق الاثبات لصدورها من ذوي الشأن دون أن يتحقق الموثق من صحتها فهي لا تمس أمانة الموثق، وبيانات لها حجية مطلقة لا يمكن إسقاطها إلا عن طريق الطعن بالتزوير وهذا ما سنبينه من خلال هذا العنوان حجية هذه السندات التوثيقية فيما بين أطرافها المتعاقدة (أولا) وكذلك حجيتها بالنسبة للغير(ثانيا) وأخيرا نبين حجيتها فيما يتعلق بصورها (ثالثا).

(1) الطرق المقررة قانونا هي تلك الطرق التي نصت عليها المادة 179 ق إ م إ ج وهي تزيف أو تغيير عقد تم تحريره، وذلك من خلال إضافة معلومات مزورة إليه.

أولا: حجية السندات الرسمية التوثيقية فيما بين أطرافها

تعتبر السندات التوثيقية حجة بين الناس كافة ما لم يثبت تزويرها ذلك أن السند التوثيقي ساهم في تكوينه فرقان هما، أصحاب الشأن الذين يدلون بما عندهم من البيانات أو التصريحات، والموظف العام أو الضابط العمومي (الموثق) الذي يقوم بتحرير هذا السند ويضفي عليه الصبغة الرسمية، ولهذا فإن البيانات التي يتضمنها السند التوثيقي ليست على درجة واحدة من حيث حجيتها، وقابليتها لأن يطعن فيها بالتزوير[1] ولذلك وجب التفرقة بين نوعين من البيانات المدونة فيه.

أ – حجية البيانات المدونة في السند التوثيقي الصادرة بمعرفة الموظف العام أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة

تعتبر البيانات المدونة في السند التوثيقي بمعرفة الموثق حجة على الناس كافة، ولا يمكن نقض حجيتها إلا عن طريق الادعاء بالتزوير باعتبار أن الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة بتحرير السندات وإصباغها بالصبغة الرسمية وهو ما نصت عليه المادة 03 من قانون التوثيق 02/06: «**الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة**».

البيانات التي تتم بمعرفة الموثق، تاريخ السند، وتأكد من شخصية المتعاقدين وذلك بتوقيع ذوي الشأن، وكذلك بشهادة شهود التعريف، أو مستند رسمي مثل بطاقة التعريف، جواز السفر، وكذا تأكده من أهلية المتعاقدين ورضائها عن طريق التأكد من تطابق الايجاب والقبول، وصدور الكتابة منه، إذ أن العقود التوثيقية كلها تستهل بكلمة " **أمامنا** " " **تم لدينا** " إذ أن هذه الكلمات تدل على أن السند تم بمعرفة الموثق.

البيانات العامة التي أثبتها الموثق في السند هي التاريخ، اسم الموثق ومقر مكتبه، وبيان ما إذا كان التوثيق قد تم في مكتبه أو مكان أخر، حضور الشهود اسم كل منهما،

(1) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 27.

حضور المترجم، فهذه البيانات لا يمكن دحض حجيتها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير[1]. أما البيانات التي وقعت من ذوي الشأن في حضور الموثق، فإن أكثرها يتعلق بموضوع السند الذي قام بتوثيقه، كأن يكون الموضوع بيعا، فإن الموثق يثبت أن البائع قرر البيع، والمشتري قرر أن يشتري، بالشروط المدونة في السند، وقد يقوم المشتري بدفع الثمن إلى البائع أمام الموثق، فعلى الموثق ذكر ذلك في السند، فكل هذه البيانات التي وقعت من ذوي الشأن أمام الموثق، وقد أدركها هذا الأخير بالسمع والبصر تكون لها حجية في الاثبات إلى أن يطعن فيها بالتزوير[2].

الحكمة من إعطاء هذه البيانات الصادرة عن الموثق (الضابط العمومي) الحجية المطلقة، والتي لا يمكن دحض حجيتها إلا عن طريق الادعاء بالتزوير، تكمن في اعتبار الموظف العام أو الضابط العمومي(الموثق) الذي يتولى تحرير السند بمثابة شاهد ممتاز، تتميز شهادته بقيمة استثنائية، فإذا ما إدعى أحد تزوير عمله، فإن المشرع لا يسمح بإثبات ذلك بالطرق البسيطة والسهلة، وإنما قرر في شأن ذلك إجراءات بالغة التعقيد، وهي طريقة الطعن بالتزوير في السند الرسمي[3].

ب – حجية البيانات المدونة في السند التوثيقي عن ذوي الشأن والتي أثبتها الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة

إن البيانات التي أوردها الموثق في السند التوثيقي باعتبارها واردة على لسان ذوي الشأن، ويدونها الموثق على مسؤوليتهم، دون أن يكون في استطاعته التأكد أو التحقق من صحتها، لاتصل حجيتها إلى حد الطعن فيها بالتزوير، بل تعتبر صحيحة حتى يثبت صاحب المصلحة عكسها، بطرق الإثبات المقررة قانونا.

والطعن في هذه البيانات لا يمس أمانة الموثق، مثلا: كأن يقر المشتري بتسلم المبيع ويقر البائع بتسلم الثمن، ففي هذه الحالة فإن الموثق (الضابط العمومي) يدون هذا الإقرار لأنه وقع في حضوره مستعملا عبارة " **لدينا** " لأنه وقع في حضوره، فلا يجوز دحضه إلا

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص147.

(2) المرجع نفسه، ص 148.

(3) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 29.

عن طريق التزوير كما رأينا، ولكن هذا البيان لا تلحقه الرسمية من حيث دلالته على تسليم المبيع أو تسلم الثمن، لأن هذه الواقعة لم يتحقق منها الموظف العام أو الضابط العمومي(الموثق) ولم تتم في حضوره، ولهذا فإنه يجوز نقضه بطرق الاثبات العادية[1].

ثانيا: حجية السندات التوثيقية بالنسبة للغير

إن حجية السند التوثيقي لا تقف عند أطراف السند فقط، بل تمتد هذه الحجية إلى الغير، أي إلى كافة الناس، فلا يستطيع أي شخص إنكار إحدى البيانات التي لحقتها صفة الرسمية، إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، أما بالنسبة للبيانات التي لم تلحقها هذه الصفة فيمكن إثبات عكسها بكافة طرق الاثبات العادية[2].

لكن من خلال نصوص المواد 324 مكرر6[3]، والمادة 324 مكرر7، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حصر هذه الحجية فيما بين أطراف السند وخلفهم، دون أن تتعدى إلى الغير عكس المشرع المصري الذي كان واضحا من خلال نص المادة 11 من قانون الاثبات المصري لسنة 1968[4]، التي نصت على أن: «**المحررات الرسمية حجة على كافة الناس كافة، بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته ، ووقعت من ذوي الشأن في حضوره، مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانون**» فالمشرع لم يكن واضحا بهذا الشأن.

إلا أنه بالرجوع لنص المادة 324 مكرر5 التي تنص: «**يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذ في كامل التراب الوطني**». نجد أن النص ورد بصيغة مطلقة على حجية السند على خلاف المادتين 324 مكرر6 و7، ومنه أن السند حجة على الكافة وليس على الأطراف المتعاقدة وخلفهم فقط، بل يسري على الغير ما يسري على أطراف

(1) عباس العبودي، شرح أحكام قانون الاثبات المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، عمان، الأردن،2011 ص130.

(2) أنور سلطان، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر،2005 ص 52.

(مترادفين 3) من خلال دراسة نص المادة 324 مكرر6 ق م ج، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحين وذلك بالإشارة إليهما على أنهما مختلفين (الأطراف المتعاقدة، وذوي الشأن) رغم أن هذين المصطلحين يشيران إلى نفس المعنى وهما أصحاب العقد.

(4) قانون رقم 25/68 يتضمن قانون الإثبات المصري، المرجع السابق.

السند فيما يتعلق بحجة السند، فلا يستطيع أي شخص أن ينكر ما ورد من بيانات يلحقها وصف الرسمية إلا عن طريق الادعاء بالتزوير، كأن ينكر حصول التعاقد أمام الموثق، أما إذا كان ما يراد نقضه من بيانات لا يثبت لها وصف الرسمية كأن يدعي الغير[1] مثلا أن التصرف المدون في السند التوثيقي ليس بيعا كما تدل عليه، وإنما هو هبة مستترة فإنه بإمكانه أن يثبت ذلك بكافة طرق الاثبات المختلفة[2].

ثالثا: حجية صور السندات التوثيقية

تتمتع السندات التي يحررها الموثق بحجية مطلقة سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير، إلا أن هذه الحجية لا تمس كل البيانات التي يتضمنها السند التوثيقي، لأن من البيانات التي تحتويها هذه السندات، بيانات دونها الموثق بمعرفته وتحقق منها، وبيانات أخرى يدونها من تصريحات ذوي الشأن دون التحقق منها، ولهذا السندات التي يحررها الموثق نوعان:

- سندات يحررها ويحتفظ بأصلها في مكتبه وتحت مسؤوليته، ولا يسلم الأطراف إلا صورا منها، وتحفظ الأصول ضمن الأرشيف التوثيقي في مكتب الموثق.
- سندات يحررها ويصادق عليها دون أن يحتفظ بها وإنما يسلمها لذوي الشأن مباشرة وهذا ما أشارت إليه المادة 11 من قانون التوثيق 02/06: «**يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون، بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها أو المستخرجات، والعقود التي لا يحتفظ تأصلها**»، إلا أنه من الناحية العملية فالموثق يحتفظ بجميع أصول السندات التي يقوم بتحريرها.

نص المشرع في الماد 325 ق م ج على أنه: «**إذا كان أصل الورقة الرسمية موجودا، فإن صورتها الرسمية خطية كانت أو فوتوغرافية تكون حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل، وتعتبر**

(1) يقصد بالغير من لم يكن طرفا في العقد ولا متلقيا للحق عنه كالوارث والمشتري فمثلا إذا باع شخص عينا، فإن هذا البيع يسري على ورثته، وإذا رهن شخص عقارا ثم باعه بعد ذلك لشخص أخر يسري الرهن على المشتري، ومعنى ذلك أن الغير آسوه بالمتعاقدين فلا يستطيع أن يطعن في البيانات التي يكون الموثق مسؤولا عنها إلا عن طريق الطعن التزوير.

(2) محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 60.

الصورة مطابقة للأصل ما لم ينازع في ذلك أحد الطرفين، فإن وقع تنازع ففي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل».

وتنص المادة 326 ق م ج على أنه: **«إذا لم يوجد أصل الورقة الرسمية كانت الصورة حجة على الوجه الآتي:**

يكون للصورة الرسمية الأصلية، تنفيذية كانت أو غير تنفيذية، حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل.
ويكون للصور المأخوذة من الصور الأصلية الحجية ذاتها، ولكن يجوز في هذه الحالة لكل من الطرفين أن يطلب مراجعتها على الصورة الأصلية التي أخذت منها.
أما ما يؤخذ من صور رسمية للصورة المأخوذة من النسخ الأولى، فلا يعتد به إلا على سبيل الاستئناس تبعا للظروف».

من خلال دراستنا للمادتين 325 و326 ق م ج المقابلتين للمادة 12 و13 من قانون الإثبات المصري يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد تناول حالتين:

- حجية الصورة الرسمية للسند إذا كان أصل السند الرسمي موجود.
- حجية الصورة الرسمية إذا كان أصل السند غير موجود.

أ – حجية الصورة الرسمية للسند إذا كان أصل السند التوثيقي موجود

باستقراء نص المادة 325 ق م ج السلفة الذكر نلاحظ أنه لكي تكون لصورة السند التوثيقي حجية الأصل، يجب أن يتوفر شرطين: أولهما أن يكون أصل السند موجودا وثانيها أن تكون صور السند مطابقة للأصل تماما، فبتوافر هذين الشرطين تصبح لصور السند الرسمي نفس قيمة الأصل وقوته الثبوتية تماما، ويستوي في ذلك أن تكون هذه الصورة فتوغرافية أو خطية.

كما يستوي أن تكون صورا نقلت عن الأصل مباشرة أو صورا أخذت عن صور الأصل بواسطة موظف مختص ما دام أنها رسمية، أما في حالة إنكار مطابقة الصورة

الرسمية للأصل، من صاحب المصلحة يتعين على المحكمة مراجعة الصورة على الأصل لتكون قوتها في الإثبات إذا تحققت المطابقة، أو استبعادها إذا لم تتحقق المطابقة[1].

وعليه فإن الصورة الرسمية للسند الأصلي، تكون حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل، وتبقى كذلك مالم ينازع فيها أحد الأطراف، وإن كان مجرد المنازعة يكفي لإسقاط قرينة المطابقة إلا أنه ينبغي أن تكون هذه المنازعة صريحة في انعدام المطابقة متسمة بالجدية في إنكارها[2].

ب – حجية الصورة الرسمية إذا كان أصل السند التوثيقي غير موجود

هذه الحالة تنطبق على صور السندات الرسمية، وذلك في حالة ضياع أصل السند الرسمي لأسباب قاهرة مثل الحريق أو السرقة، وقد أشارت المادة 326 ق م ج إلى ثلاثة أوضاع للصورة الرسمية في حالة عدم وجود أصل السند الرسمي وهي كالآتي:

1 – حالة الصورة الرسمية الأصلية المأخوذة من الأصل

الصورة الرسمية الأصلية هي تلك الصورة التي تنقل من الأصل مباشرة بواسطة الموثق سواء كانت صورة تنفيذية، أو غير تنفيذية فهذه الصورة تكون لها نفس حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل[3]، أما إذا كان مظهرها الخارجي يوحي بالشك، كأن يكون عبث بها، أو أن يكون هناك كشط أو محو، أو حشر، فإن الصورة في هذه الحالة تسقط حجيتها[4]، والصور الرسمية الأصلية التي تكون لها حجية الأصل على النحو السابق هي:

(1) عبد الرزاق بوفرح، المرجع السابق، ص 35.

(2) أنور طلبة، الوسيط في شرح قانون الاثبات، عبئ الاثبات، التحقيق...الحجية، المكتب الجامعي الحديث للنشر والتوزيع الإسكندرية، مصر،2004، ص 224.

(3) أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الدراسات البحثية في قانون الاثبات في الفقه والقضاء المصري والفرنسي، المحررات الورقية والالكترونية حجية الحكم الجنائي والمدني، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 58.

(4) محمد حسن قاسم، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003 ص 149.

الصورة التنفيذية: هي لا تسلم إلا لمن يعتبر دائنا في السند، بإلتزام يجب على الطرف الاخر تنفيذه، ولا تسلم إلا مرة واحدة، مثلا: كالمشتري الذي لم يتسلم المبيع، فيحصل على الصورة التنفيذية لعقد البيع لتنفيذه لسند تسلم المبيع[1]، ولكن في حالة ضياع النسخة التنفيذية الأولى يمكن تسليم نسخة ثانية، بشرط أن يكون ذلك بأمر صادر عن رئيس محكمة تواجد مكتب التوثيق الذي حرر فيه السند، وهو ما نصت عليه المواد31 و32 ق ت 02/06 حيث تنص المادة 31 على أنه: «**تسلم النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي وفقا للتشريع المعمول به ويسري عليها ما يسري على تنفيذ الأحكام القضائية، ويؤشر على الأصل بتسليم النسخة التنفيذية**».

كما تنص المادة 32 من نفس القانون على أنه: «**لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة تحت طائلة العقوبات التأديبية، غير أنه يمكن تسلم نسخة تنفيذية ثانية بأمر صادر عن رئيس محكمة تواجد المكتب ويرفق الأمر الصادر بالأصل**».

الصورة الاصلية الأولى: هي التي تنقل عن الأصل عقب التوثيق، وتسلم لذوي الشأن، دون أن توضع عليها الصيغة التنفيذية[2]، بعد أن يؤشر الموثق بالتسليم في أصل السند ويوقع هذا التأشير.

الصورة الاصلية البسيطة: تنقل أيضا مباشرة من الأصل، لكن بعد إتمام التوثيق بمدة من الزمن ويجوز إعطائها لذوي الشأن في أي وقت[3]، جميع هذه الصور تستفيد من حجية الأصل المفقود، متى كان مظهرها الخارجي لا يدع مجالا للشك في مطابقتها للأصل، لأنه في هذه الحالة، فهي لا تستمد حجيتها من الأصل لأنه غير موجود، بل تستمدها من ذاتها ما دام مظهرها سليما.

(1) محمد حسن قاسم، المرجع نفسه، ص 150.

(2) عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية مصر، 2005، ص 177.

(3) محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 15.

2 – حجية الصورة الرسمية المأخوذة عن الصورة الرسمية الأصلية

الصورة الرسمية المقصودة هنا هي تلك الصورة التي لم تنقل عن الأصل مباشرة، وإنما نقلت عن الصورة الأصلية المأخوذة عن الأصل[1]، والتي تكون لها نفس حجية الصورة الأصلية، وتعتبر مطابقة لها مالم يحدث هناك نزاع من أحد أطرفها، أما في حالة المنازعة أوجب المشرع مراجعتها على الصورة الأصلية، للتأكد من مطابقتها وهو ما أشارت إليه المادة 2/326 ق م ج، لكن المشرع الجزائري لم يبين لنا مصير هذه الصورة في حالة عدم وجود الصورة الرسمية الأصلية، وهنا اختلف الفقه في مدى قوة الصورة غير الأصلية في الإثبات في حالة عدم وجود الصورة الرسمية الأصلية.

– إذ ذهب الأستاذ أحمد نشأت والأستاذ السنهوري إلى اعتبار أن ما يؤخذ من صور للصور المأخوذة من الصورة الأصلية لا يعتد به إلا لمجرد الاستئناس[2].

–أما الأستاذ سليمان مرقس: يرى أنه يمكن اعتبار الصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الرسمية الأصلية بمثابة الصورة الرسمية الأصلية المفقودة، وإجراء حكم الفقرة الأولى عليها[3].

3– حجية صور الصور الرسمية المأخوذة من الصورة الرسمية الأصلية(مستخرج) هذه الصور تنقل عن صور رسمية غير أصلية، أي تكون الصور الرسمية مأخوذة عن الصورة المأخوذة عن النسخة الأولى، وهنا يكون مسافة بين الصورة والأصل، فهي صورة أي الصورة الثالثة ففي هذه الحالة لا تكون لصورة أي حجية، وإنما يمكن أن تؤخذ على سبيل الاستئناس[4]، وهذا ما أشارت إليه المادة 3/326 ق م ج والتي تقابلها المادة 3/13 من قانون الاثبات المصري، لكن بعد دراسة هذه الفقرة، نجد أن المشرع استخدم عبارة " تبعا للظروف " في آخر الفقرة، فهل يعني هذا أنه في حالة ما أقر الخصم بهذه الصورة تصبح

(1) أحمد نشأت، رسالة الاثبات، أركان الاثبات شهادة الشهود، ج1 مكتبة العلم للجميع للنشر والتوزيع، ط 01، بيروت لبنان، القاهرة، مصر، 2005، ص 255.

(2) أحمد نشأت، المرجع السابق، ص 255؛ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. ص 169، 170.

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص. ص 186،187.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. ص 170، 171.

لها حجية في الاثبات، وتكتسب حجية الصورة الاصلية؟ أو تؤخذ فقط على سبيل الاستئناس حتى ولو تم الإقرار بها من طرف الخصم؟

الفرع الثاني

سقوط حجية السندات التوثيقية بالطعن فيها بالتزوير.

نظرا لما أولاه المشرع الجزائري للسندات التوثيقية من أهمية، إذ جعل لها حجية مطلقة في الاثبات، والتي تستمدها من الثقة الموضوعة في الشخص محررها، والممنوحة له بموجب القانون، متى استوفت هذه السندات لشروط المذكورة في نص المادة 324 ق م ج السالفة الذكر، فإن زوال أو سقوط حجية ما دون في هذه السندات من أمور وقعت من طرف الموظف العام، أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة في حدود سلطته واختصاصه، لا يتأتى إلا باتباع إجراءات معقدة وصعبة، وهي إجراءات الطعن بالتزوير.

سنحاول من خلال هذا العنوان أن نبين أولا المقصود بالطعن بالتزوير التي قررها المشرع الجزائري سواء كان الادعاء بالتزوير فرعيا، أو أصليا، والتي نظمها المشرع الجزائري من خلال نصوص المواد من 179 إلى 188 ق إ م إ ج ثم نبين شروط كل دعوى على حدى وكذلك الجهة المختصة ثم الإجراءات المتبعة في ذلك.

أولا: المقصود بالطعن بالتزوير

بين المشرع الجزائري المقصود بالطعن بالتزوير من خلال نص المادة 179 ق إ م إ ج التي تنص: «**الادعاء بالتزوير ضد العقود الرسمية هو الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزيف أو تغيير عقد سبق تحريره أو إضافة معلومات مزورة إليه. وقد تهدف أيضا إلى إثبات الطابع المصطنع لهذاالعقد...**»

من خلال نص هذه المادة فالتزوير في السندات التوثيقية يقصد به إحداث تغيير مخالف للحقيقة في السند، بإحدى الطرق التي بينها القانون، تغييرا من شأنه أن يسبب ضررا للغير[1]، ويقع تحت طائلة العقوبات.

(1) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 335.

أما الادعاء بالتزوير فهو القيام بإجراءات معينة نظمها المشرع قصد إثبات مدى صحة السندات الرسمية[1]، لأن السندات لا يكفي لهدم أو دحض حجيتها إنكارها ممن يحتج بها عليه، وإنما هي حجة على الناس كافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته، ووقعت من ذوي الشأن في حضوره ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانون[2].

ثانيا: أنواع التزوير

التزوير الذي يصيب السندات الرسمية، قد يكون تزويرا ماديا، كما قد يكون تزويرا معنويا وهذا ما سنبينه.

أ- التزوير المادي

التزوير المادي قد يأخذ شكلين مختلفين، ويظهر في شكل اصطناع سند توثيقي، وإسناد أو نسبة تحريره إلى موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وإما أن يأخذ شكل آخر، وهو وقوع التزوير على السند التوثيقي[3].

الشكل الأول: هو اصطناع تحرير سند توثيقي وذلك بتقليد جميع الاشكال والبيانات القانونية فيه، من إمضاء، وختم، مما يوحي أن هذا السند صادر عن شخص مؤهل ومختص قانونا، ونسبته إلى موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة[4].

الشكل الثاني: هو ذلك التزوير الذي يقع على سند توثيقي حقيقي، وليس مصطنع وذلك بإحداث تغيير فيه سواء بإضافة كلمات أو حشو بين السطور أو محو فيها، وهو ما نصت عليه المادة 179 ق إ م إ ج «...**إثبات تزيف أو تغيير عقد سبق تحريره أو إضافة معلومات مزورة إليه**...»، ويمكن أن يصدر التزوير من شخص عادي أو ضابط عمومي.

ب - التزوير المعنوي

التزوير المعنوي عكس التزوير المادي، لا يتضمن إضافات مادية على السند التوثيقي وإنما الضابط العمومي الذي يحرره يقوم بتغيير حقيقة ما دون فيه، كأن يذكر تاريخ مخالفا

(1) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص. ص 84، 85.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، 316.

(3) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 86.

(4) أحمد ميدي المرجع نفسه، ص 86.

للتاريخ الحقيقي، أو يذكر واقعة تمت بحضوره، كقبض ثمن المبيع، أو تسليم الشيء المبيع وهو في الحقيقة غير ذلك، والتزوير المعنوي يكون دائما أثناء تحرير السند[1].

أشرنا سابقا، أن البيانات الجائز الطعن فيها بالتزوير، هي تلك البيانات التي تدخل ضمن اختصاص الموظف العام، أو الضابط العمومي، أو شخص مكلف بحدمة عامة، وتلك التي وقعت من ذوي الشأن بحضوره، وهو ما نصت عليه المادة 324 ق م ج أما البيانات التي لا يجوز الطعن فيها بالتزوير، فهي تلك البيانات التي يدلي بها ويصرح بها ذوي الشأن أمام الموثق، ويقوم هذا الأخير بتدوينها تحت مسؤوليتهم، لأنه يجوز إثبات عكسها بكل طرق الإثبات المقررة قانونا.

ثالثا: أنواع دعاوى التزوير

شرع المشرع ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصوصا قانونية تنص على طريقتين لرفع دعوى الطعن بالتزوير في السندات الرسمية، وذلك من أجل حماية الحقوق، وهاتين الطريقتين متمثلتين في الادعاء بالتزوير الفرعي، أو الادعاء بالتزوير الأصلي وهو ما نصت عليه المادة 179/3 ق إ م إ ج:« **يقام الادعاء بالتزوير بطلب فرعي أو دعوى أصلية**».

أ- دعوى التزوير الفرعية

الغالب هو أن يثار الادعاء بالتزوير بصفة عرضية، وبصدد دعوى قائمة يستند فيها أحد الخصوم على سند معين، فيقوم الطرف الاخر، أي الخصم بالطعن بالتزوير في هذا السند، ويعد طعنه هذا دعوى التزوير الفرعية[2]، حسب نص المادة 179/3 ق إ م إ ج والتي تقابلها المادة 49 من قانون الاثبات المصري.

لقبول دعوى التزوير الفرعية يشترط القانون توفر شروط خاصة لمباشرتها، إلى جانب الشروط العامة المنصوص عليها في نص المادة 13 ق إ م إ ج، والتي تشترط في جميع الدعاوى وهي الصفة، والمصلحة قائمتين، وهذه الدعوى تتم وفق إجراءات خاصة بها[3].

(1) سعاد ناصف، المرجع السابق، ص 43.

(2) محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 199.

(3) نورة أرحمون، المرجع السابق، ص 56.

1- الشروط الخاصة بالادعاء الفرعي للتزوير

الرجوع لنصوص المواد 180 و181 ق إ م إ، نجدها تنص على الشروط الخاصة لمباشرة وقبول الادعاء بالتزوير الفرعي، فيمكن حصرها في ثلاثة شروط:

- وجود تزوير.
- أن يكون الادعاء بالتزوير في السند التوثيقي، قدم كدليل في الدعوى الاصلية.
-أن يكون السند منتجا في الدعوى الأصلية.

1-1 وجود التزوير

يشترط لقيام دعوى التزوير الفرعية، أن يكون هناك تزوير في سند رسمي، سواء كان تزويرا ماديا وهو الذي يلحق صلب السند، ويكون التزوير معاصرا لتحرير السند أو لاحقا له أو كان التزوير معنويا، وذلك بقيام الموثق محرر السند التوثيقي، بتغير الحقيقة عن طريق وضع ما يخالفها، وعكس ما وقع أو تم في حضوره، كوضع تاريخ غير التاريخ الحقيقي لتحرير السند[1].

2- 1 أن يكون هناك دعوى أصلية قائمة

لا يكفي لقبول دعوى التزوير الفرعية، وجود التزوير في السند فقط، لكن لقبول هذا الادعاء يشترط القانون، أن يكون هناك دعوى أصلية قائمة لم يتم الفصل فيها نهائيا، فإن كانت الدعوى منظورة أمام المحكمة الابتدائية، ويجب تقديم الادعاء بمذكرة أمام القاضي المعروض عليه الدعوى الاصلية، أما إذا كانت القضية على مستوى درجة الاستئناف، أي أمام المجلس القضائي، فإن الادعاء بالتزوير في هذه الحالة يتم إثارته بمذكرة أمام التشكيلة المنظور أمامها الاستئناف [2].

(1) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 73.

(2) نورة أرحمون، المرجع السابق، ص 57.

الادعاء بالتزوير من الدفوع الموضوعية، فإنه يجوز تقديمه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى حسب نص المادة 48 ق إ م إ ج [1]، شريطة إثارته قبل إقفال باب المرافعات، وألا يكون قد صدر حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، لأن ذلك ينهي الخصومة الأصلية، وفي هذه الحالة لا يمكن لمن له مصلحة الطعن بصفة فرعية ضد السند الصادر بموجبه الحكم ضده، وما عليه إلا اللجوء لطريق الادعاء بالتزوير الاصلي[2].

3-1 أن يكون الادعاء بالتزوير منتجا في الدعوى الاصلية

يقبل الادعاء بالتزوير إذا كان السند المدعى تزويره، يتوقف عليه الفصل في الدعوى الاصلية، وللقاضي السلطة التقديرية في قبول الادعاء من عدمه، فإن رأى أن السند لا يؤثر على حكم استبعده، ومنه عدم قبول الدفع بالتزوير، ويصدر حكمه دون الاسناد إلى ذلك السند، وهو ما نصت عليه المادة 181 ق إ م إ ج وفي جميع الأحوال على القاضي تسبب حكمه، فيما قضى به في قبول الادعاء بالتزوير أو رفضه له[3].

2 - الجهة القضائية المختصة بدعوى التزوير الفرعية

يتبن لنا من خلال نص المادة 180/1 ق إ م إ ج أن الاختصاص في نظر دعوى التزوير الفرعية، يؤول للقاضي الذي ينظر في الدعوى الاصلية، سواء أمام المحكمة أو أما المجلس القضائي، أما بالنسبة لاختصاص المحكمة العليا في نظر دعوى التزوير، فإنه لم يرد النص على الطعن بالتزوير أمام المحكمة العليا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، رغم أنه كان منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية القديم حيث نصت المادة 291 منه على أنه: **«لا يقبل الادعاء بالتزوير في مستند مقدم أمام المحكمة العليا إلا إذا كان هذا المستند لم يسبق عرضه على الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو القرار المطعون فيه»**[4]

---

(1) المادة 48 ق إ م إ: «الدفوع الموضوعية هي وسيلة تهدف إلى دحض ادعاءات الخصم، ويمكن تقديمها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى».

(2) محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 201.

(3) نورة أرحمون، المرجع السابق، ص 58.

(4) قانون154/66 المؤرخ في 08/06/ 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية معدل ومتمم، ج. ر العدد 47، مؤرخ في 1966/06/09. (ملغى)

ولا يكون ذلك إلا بمناسبة تقديم طعن بالنقض في هذا الحكم أو القرار[1].

فكما هو معروف فقها وقضاء، أن المحكمة العليا محكمة قانون، أي أنها لا تبت في موضوع الحق، فلا تناقش، ولا تحقق في الموضوع ولا تفصل فيه، وأن مجال اختصاصها محدد بالقانون، إلا أن قانون الإجراءات المدنية الملغى، قد منح المحكمة العليا صلاحية تلقى الطعون، أو الطعن بالتزوير ضد الوثائق والمستندات المعروضة عليها، تبعا للطعن بالنقض في الاحكام والقرارات النهائية في آخر درجة، ولكن تم إلغاء ذلك في القانون الجديد[2].

3 – إجراءات الادعاء بالتزوير الفرعي

إجراءات الادعاء بالتزوير الفرعي تشمل إجرائيين هما:

1– إيداع مذكرة أمام قاضي الدعوى الأصلية.

2– تبليغ المذكرة إلى الخصم.

قبل التطرق إلى هذه الإجراءات، يجب أن نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يبين لنا الوقت الواجب فيه تقديم دعوى التزوير، عكس ما فعله المشرع المصري[3]، في المادة 49 من قانون الاثبات المصري لسنة 1986 بنصها: « **يكون الادعاء بالتزوير، في أية مرحلة تكون عليها الدعوى بتقرير في قلم الكتاب وتبين في هذا التقرير كل مواضيع التزوير المدعى بها وإلا كانت باطلة**».

يفهم من صياغة المواد القانونية 175 و180 ق إ م إ ج، أنه يجوز تقديم الادعاء بالتزوير في أية مرحلة من مراحل الدعوى الأصلية، ما دام لم تنته بحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه[4]، لأن الادعاء بالتزوير بطريقة فرعية يعتبر دفع موضوعي في الدعوى الاصلية، لذلك يجوز رفعه في أي مرحلة تكون عليها الدعوى حسب نص المادة 48 ق إ م إ ج كما أشارنا إلى ذلك سابقا.

---

(1) سعاد ناصف، المرجع السابق، ص 61.

(2) المرجع نفسه، ص 62.

(3) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص99.

(4) سعاد ناصف، المرجع السابق، ص 63.

3-1إيداع المدعي مذكرة أمام قاضي الدعوى الاصلية

تنص المادة 180/1 ق إ م إ ج على أنه:« **يثار الادعاء الفرعي بالتزوير بمذكرة تودع أمام القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية، وتتضمن هذه المذكرة الأوجه التي يسند عليها الخصم لإثبات التزوير تحت طائلة عدم قبول الادعاء**».

يتبن لنا من خلال النص الطريقة الواجبة الاتباع، والإجراءات المقررة لممارسة حق الادعاء بالتزوير الفرعي المنسوب إلى أي سند رسمي، لإثبات حق أو مركز قانوني وذلك من خلال مراعاة الأوضاع القانونية، وكذا القواعد الإجرائية، وذلك بإيداع مذكرة أمام القاضي الذي ينظر الدعوى الاصلية من قبل مدعي التزوير، سواء كان أمام المحكمة أو المجلس القضائي، كما أوجب القانون أن تتضمن هذه المذكرة الأوجه [1]، التي يستند عليها لإثبات التزوير تحت طائلة عدم قبول الادعاء.

نلاحظ في هذا الخصوص أن عدم القبول مقرر لمصلحة المدعى عليه بالتزوير، فلا تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها[2]، ولا يكون الادعاء بالتزوير بصفة مبهمة غير مقطوع فيه بشيء فلابد أن يكون محددا وواضحا فإن كان التزوير الذي يدعيه ماديا، يتعين على المدعي أن يوضح المحو، أو الشطب أو حشر أو الكشط، وإن كان معنويا يجب أن يبين ويوضح الوقائع التي يثبت بها عدم صحة البيانات الواردة في السند محل الادعاء بالتزوير [3].

3-2 تبليغ مذكرة الادعاء بالتزوير الفرعي للمدعى عليه

بعد قيام المدعي بإيداع المذكرة أمام القاضي الذي ينظر في الدعوى الاصلية، يقوم بإبلاغ خصمه أي المدعى عليه بخصوص هذه المذكرة، لكي يكون على علم بها، ويكون

(1) يقصد بأوجه التزوير، الوقائع والقرائن والظروف التي تشهد على ادعاءات المدعي.

(2) نبيل صقر، الوسيط في شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للنشر والتوزيع عين مليلة، الجزائر، ص 218.

(3) سعاد ناصف، المرجع السابق، ص 64.

في وسع هذا الأخير إعداد دفوعه بخصوص الأدلة أو تلك الأوجه التي قام المدعي ببناء ادعائه عليها[1].

المشرع الجزائري لم يحدد أجل للمدعي لتبليغ خصمه، كما ترك تحديد أجل رد المدعى عليه عن ادعاءات خصمه لسلطة التقديرية للقاضي، هذا ما نلاحظه من خلال نص المادة 180/2 ق إ م إ ج ، فهل هذا يعني هذا أن المدعي غير ملزم بتبليغ المدعى عليه في وقت محدد؟ أو أن له كل الوقت لذلك؟ وهل عدم تحديد ميعاد الرد للمدعى عليه عن ادعاءات خصمه أفضل من تركها للسلطة التقديرية للقاضي؟ أم كان تحديدها أفضل؟

المشرع بعدم تحديده لأجل التبليغ سوف يؤدي إلى إطالة الإجراءات، ويبقى الموضوع الأصلي في الدعوى معلقا بيد المدعي الذي سيحاول المماطلة، بغرض إطالة مدة التقاضي، دون أن يكون جديا في اتخاذ الاجراء، عكس المشرع المصري الذي حدد الاجل بثمانية أيام التالية لإيداع التقرير، وقد رتب على عدم مراعاة الميعاد المنصوص عليه ثمانية أيام التالية لإيداع التقرير، بجواز الحكم بسقوط الادعاء بالتزوير أي ترك الامر بيد القاضي إذ أن الميعاد المقرر في المادة 49/2 من قانون الاثبات المصري ميعاد تهديدي، وليس ميعاد سقوط[2].

كذلك من خلال المادة 180 ق إ م و إ ج فإن المشرع الجزائري قد منح للقاضي سلطة تقديرية في تحديد أجل رد المدعى عليه، ولم يحدده بمدة معينة، لكن كان من الأفضل لو حدده بمدة قانونية تكون ملزمة.

ب- دعوى التزوير الأصلية

دعوى التزوير الأصلية هي دعوى تحفظية أعطاها المشرع لكل من يخشى الاحتجاج عليه بسند رسمي، وصورة دعوى التزوير الاصلية هو أن يعلم شخص أن بيد شخص أخر سند رسمي مزور، ويخشى أن يقوم هذا الأخير حائز السند، بالاحتجاج عليه بهذا السند مستقبلا في حقه وضياعه، فيرفع هذا الشخص دعوى أصلية على من بيده السند من أجل

(1) أنور طلبة، المرجع السابق، ص 274.

(2) سعاد ناصف، المرجع السابق، ص 69.

الحكم على أن هذا السند سند مزور، مما يؤدي إلى هدم حجيته، وعدم إمكانية الاحتجاج به مستقبلا [1].

تباشر دعوى التزوير الأصلية طبقا للقواعد المقررة لرفع الدعوى، أمام المحكمة المختصة نوعيا وإقليميا، وطبقا للقواعد العامة في الاختصاص حسب نص المادة 186 ق إ م إ ج[2]، ما دام أنه لم يرد نص خاص بشأنها، على أن يأمر القاضي بإيداع المستند محل الطعن بالتزوير لدى أمانة ضبط المحكمة خلال أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام حسب المادة 187 ق إ م إ ج.

يتم التحقيق في التزوير بدعوى أصلية بإتباع نفس الإجراءات المتعلقة بالادعاء بالتزوير الفرعي، وذلك بإتباع جميع الإجراءات المنصوص عليها في المواد 165،176 إلى 170 و174 المتعلقة بالادعاء بالتزوير الفرعي، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 187 ق إ م إ ج على أنه: « **يأمر القاضي بإيداع المستند المطعون فيه بالتزوير لدى أمانة الضبط خلال أجل لا يتعدى ثمانية أيام، وتتبع الإجراءات المنصوص عليها في المواد 165، 167 إلى170، 174 من هذا القانون**».

المطلب الثاني

حجية السندات التوثيقية في التنفيذ

بعد عرضنا لحجية السندات التوثيقية، وقوتها في الإثبات تبين لنا أنه متى استوفى السند الرسمي لشروط المذكورة في نص المادة 324 ق م ج، يكون السند حجة فيما بين أطرافه، وحجة في مواجهة كافة الناس نتطرق في هذا المطلب لحجية هذه السندات وقوتها من حيث التنفيذ سواء بالنسبة لتلك السندات الصادرة من الجهات الوطنية في (الفرع الأول) أو تلك الصادرة عن جهات أجنبية في (الفرع الثاني).

(1) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 318.

(2) نص المادة 186 ق إ م إ: « يرفع الادعاء بالتزوير طبقا للقواعد المقررة لرفع الدعوى».

الفرع الأول
السندات التوثيقية الصادرة عن الجهات الوطنية

تعتبر السندات التي يحررها الموثق، من أهم السندات الرسمية في نظر القانون المدني، وقد نصت المادة 324 مكرر5 منه بأنه: «**يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني**»، وقد منح القانون للموثق حق تسليم الصيغ التنفيذية للسندات التي يحررها، وهذا ما نصت ما نصت عليه المادة 11 من قانون التوثيق 02/06[1].

اعتبر المشرع الجزائري السندات التوثيقية سندات تنفيذية، وهذا من خلال نص المادة 600 ق إ م إ ج التي نصت: «**لا يجوز التنفيذ إلا بموجب سند تنفيذي والسندات التنفيذية هي العقود التوثيقية، لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة...**».

والصيغة التنفيذية التي يسلمها الموثق، هي نفس تلك الصيغة التي توضع على الأحكام أو القرارات التنفيذية، فهي تلك التي نصت عليها المادة 601 ق إ م إ ج على أنه: «**لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية الاتية:**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

وتنتهي بالصيغة الاتية:

وبناء على ما تقدم، فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعوا وتأمر جميع المحضرين وكذا كل الاعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا القرار وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مديد المساعدة اللازمة لتنفيذه وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية وبناء عليه وقع هذا الحكم...»

(1) نص المادة 11 ق ت02/06 :« يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها، أو نسخ عادية منها أو المستخرجات والعقود التي يحتفظ بأصلها».

وبناء على هذه المادة فإن الصيغة التنفيذية تبدأ "**بالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**" وتنتهي بالصيغة الأتية " **وبناء على ما تقدم...**" وعادة ما تمنح هذه الصيغة لسندات التي ترتب التزامات متبادلة بين الأطراف، وتحتاج إلى التنفيذ الجبري، كعقد الاعتراف بدين مثلا: فيجوز للدائن بعد حلول أجل التسديد، ولم يوفي المدين بالتزامه أن يحصل على الصيغة التنفيذية لذلك السند والتي تقوم مقام الحكم القضائي من حيث الأثر، ويستطيع تنفيذه بالوسائل المقررة قانونا، ويخضع لنفس الإجراءات المتبعة في تنفيذ الأحكام القضائية[1].

انتقد شراح القانون إسناد المشرع القوة التنفيذية للسندات المحررة من قبل الموثقين نتيجة لمخالفته للمبدأ العام بعدم جواز اقتضاء الشخص حقه لنفسه بيده، وكذا بجعل السندات التوثيقية في مرتبة الاحكام القضائية التي تتمتع بصفة الالزام، والتي تفتقر إليها السندات الرسمية التي تتضمن عادة تعهد الشخص بالقيام بالعمل أو الامتناع عنه ويرى هؤلاء أنه كان على المشرع أن يقيس هذه السندات على أحكام المحكومين، التي لا يجوز تنفيذها إلا بإمر صادر عن رئيس الجهة القضائية بذيل أو بهامش أصل الحكم ويتضمن الاذن للكاتب بتسليم نسخة رسمية ممهورة بالصيغة التنفيذية[2].

لكن ما نستخلصه من خلال نص المادة 600/1ق إ م إ ج أنه ليس كل السندات التي يحررها الموثقين، تمنح لها الصيغة التنفيذية، وإنما نجد أن المشرع الجزائري قد ذكر تلك السندات التي تمنح لها الصيغة التنفيذية على سبيل المثال.

المشرع بمنحه الصيغة التنفيذية لهذه السندات، التي تتضمن تنفيذ التزام من أحد أطراف السند، اعتمد أصلا على نزاهة وكفاءة الموثق من جهة، ومن جهة أخرى حث الموطنين أو المتعاقدين لتوجه إلى مكاتب التوثيق، لتحرير مثل هذه العقود التي تتم عادة بالتراضي وبدون أي نزاع، ثم إن منح الصيغة التنفيذية لهذه العقود، لا يعني أنها مستقلة عن

(1) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 67.

(2) المرجع نفسه، ص. ص 67، 68.

القضاء، بل إن جزءا كبيرا من هذه السندات لا تنفذ إلا بتدخل القضاء، نتيجة الإشكالات في التنفيذ[1]

الفرع الثاني

السندات التوثيقية الصادرة عن الجهات الأجنبية

السندات التوثيقية الصادرة عن جهات أجنبية هي تلك السندات الصادرة من قبل موظفين عمومين أجانب أو حتى من قنصلية أجنبية بأرض الوطن، فالقنصل مثلا يعتبر موثق الجالية الجزائرية في الخارج، غير أن اختصاصه محدود وهذه الصفة مخولة للقناصل بموجب أحكام أمر رقم 12/77 المؤرخ في 02 مارس1977المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية، فهذه السندات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا في البلد الذي صدرت باسم سيادته[2]، و حتى تكون قابلة للتنفيذ في الجزائر لابد أن تتوفر على الشروط التي نصت عليها المادة 606 ق إ م إ ج التي تنص: «**لا يجوز تنفيذ العقود والسندات المحررة في بلد أجنبي في إقليم الجزائري إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية متى استوفت الشروط الآتية:**

-توفر الشروط المطلوبة لرسمية السند وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه.

- توفر على صفة السند التنفيذي وقابليته للتنفيذ وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه.

-خلوه مما يخالف القوانين الجزائرية والنظام العام والآداب العامة في الجزائر».

من خلال المادة، نلاحظ أن المشرع الجزائري يشترط من أجل تنفيذ عقد أو سند صادر عن جهة أجنبية استصدار حكما قضائيا ممهورا بالصيغة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية المختصة بحسب مكان تنفيذ العقد، أو موطن المنفذ عليه، وهذا حسب نص المادة 607 ق إ م إ ج التي تنص: «**يقدم طلب منح الصيغة التنفيذية للأوامر والاحكام والقرارات والعقود والسندات التنفيذية الأجنبية، أمام مقر المجلس التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المنفذ عليه أو محل التنفيذ».**

(1) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 68.

(2) عمر زيتوني، الاختصاص الإقليمي والنوعي في العمل التوثيقي، المرجع السابق، ص 13.

التنفيذ يكون في حدود ما تقضي به الجهة القضائية الجزائرية، ويكون هذا بعد النظر في مدى تطبيق القانون الأجنبي، وسلامته من الناحية الإجرائية والموضوعية وعدم تعارضه مع النظام العام والآداب العامة بالجزائر[1].

يشترط أن لا يكون تنفيذ هذه السندات مخالفة لبنود اتفاقية دولية أو معاهدة دولية وهذا ما نصت عليه المادة 608 ق إ م إ ج التي تنص: «**إن العمل بالقواعد المنصوص عليها في المادتين 605 و606 أعلاه لا يخل بأحكام المعاهدات الدولية والاتفاقيات القضائية التي تبرم بين الجزائر وغيرها من الدول**»، مثلا الاتفاقية الدولية التي صادق عليها مؤتمر الأمم المتحدة في نيويورك بتاريخ 10جوان1958 والخاصة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذية، التي انضمت إليها الجزائر في سنة 1988 بموجب قانون 18/88المؤرخ في 1988/06/12[2].

(1) أحمد ميدي، المرجع السابق، ص 69.

(2) جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، مؤرخ في 1988/07/13 نقلا عن أحمد ميدي، المرجع نفسه،ص70.

الفصل الثاني
المراحل والإجراءات المتبعة في
تحرير السند التوثيقي

انطلاقا من الأهمية التي تكتسبها مهمة تحرير الموثق للسندات التوثيقية، ودور هذه السندات وتأثرها في المجتمعات المعاصرة، وذلك بما توفره من دعم وتعزيز الثقة والائتمان بين أفراد المجتمع، وبما تضمنه من حقوق الافراد وحمايتها من خلال الحجية المطلقة والتي تكتسبها فيما تضمنه من حقوق، ومراكز قانونية، فقد حظيت مهنة التوثيق بالاهتمام على مستوى الاجتماعي، والاقتصادي والتشريعي، وذلك من خلال إحاطة هذه المهنة بمنظومة قانونية وتشريعية تحدد بشكل دقيق مهام الموثق وصلاحياته، ومختلف الإجراءات المتعلقة بعمله وكذا مسؤوليته والتزاماته سواء من الناحية القانونية أو من ناحية تعامله مع زبائنه.

حيث نجد أن المشرع الجزائري قد واكب التطور الحاصل في مهنة التوثيق، وذلك منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بتشريع قواعد خاصة بهذه المهنة، وذلك من خلال سن قوانين تنظم مهنة التوثيق مثل قانون 91/70[1]، وقانون 27/88 إلى غاية القانون المعمول به حاليا وهو 02/06، المتضمن لجميع المراحل والإجراءات العملية التي يقوم بها الموثق لأداء مهامه القانونية، من أجل تحرير العقود والتصرفات القانونية بين الأشخاص في شكلها الرسمي، سواء تلك العقود أو السندات التي ألزم القانون تحريرها في الشكل الرسمي، أو تلك التي أراد الأطراف إعطاءها هذه الصبغة.

تمر عملية تحرير العقود والتصرفات القانونية بسلسلة من المراحل المترابطة وكذا بمجموعة من الإجراءات، وذلك لبلوغ الهدف المنشود وهو صياغة السند في الشكل الرسمي، مستوفيا لجميع الشروط القانونية التي يشترطها القانون، سواء القانون المدني، التجاري، العقاري، التوثيق...إلى غير ذلك من القوانين، ليصبح بذلك سندا رسميا تثبت من خلاله الحقوق والالتزامات الواردة فيه، والتي لا يمكن دحضها أو إنكارها إلا بالطعن بالتزوير، نتيجة لما يتمتع به الموثق من الأمانة التي أولها إياه القانون، ولهذا سنحاول من خلال هذا الفصل عرض معظم المراحل التي يمر بها السند التوثيقي (المبحث الأول) وبعدها نبين الإجراءات التي يقوم بها الموثق حتى يصبح السند رسمي متمتع بالحجية المطلقة سواء بين أطرافه أو في مواجهة الغير (المبحث الثاني).

(1) القانون رقم 91/70 مؤرخ في 1970/12/12 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر، العدد 10، مؤرخ في 12/25/ 1970.

المبحث الأول

المراحل التطبيقية لتحرير السند التوثيقي

نظرا لما تكسبه السندات المعدة من قبل الموثق من أهمية بالغة في الإثبات سواء في المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية وغيرها، ولهذا ولتحرير هذا السند فعلى الموثق القيام ببعض المهام المنوطة به، والتي تتجسد في عدة خطوات يجب إتباعها للوصول إلى صياغة السند في الشكل الرسمي وبشكل سليم وقانوني.

وتتسم هذه المراحل بالترابط فيما بينها، بحيث أن كل مرحلة تكمل المرحلة التي قبلها وذلك بدءا من حضور الزبون إلى مكتب التوثيق إلى غاية تحرير السند، ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى المراحل التطبيقية التي يمر بها السند التوثيقي وذلك من خلال مرحلتين مرحلة ما قبل تحرير السند في (المطلب الأول) ومرحلة تحرير السند في (المطلب الثاني)

المطلب الأول

مرحلة ما قبل تحرير السند التوثيقي

تبدأ عملية تحرير السند التوثيقي بحضور الزبون إلى مكتب التوثيق وذلك بغية تحريره عقدا أو تصرفا قانونيا في مظهره الشكلي، أو بغية الاستفسار عن عقد من العقود وذلك بغية تحديد طبيعته القانونية، ويبدأ دور الموثق من لحظة حضور الزبون إلى مكتب التوثيق، يستقبله ثم يقدم له النصح والإرشاد، وهذا ما سنبينه من خلال (الفرع الأول) وبعد مناقشة الموثق ومحاورته مع الزبون يتبين للموثق الطبيعة القانونية للعقد المراد إبرامه وتحريره وسنبين هذا في (الفرع الثاني) وعندما يحدد الموثق لطبيعة العقد تأتي مرحلة أخرى وهي مرحلة تحديد البيانات الواجب توافرها في السند المراد إبرامه ، وهو ما سنتطرق إليه في(الفرع الثالث)

الفرع الأول
مرحلة استقبال الزبون وتقديم النصح له

اتصال الزبائن بالموثق يكون القصد منه في الغالب إبرام العقد وصياغته في الشكل الرسمي، لكن قد يحدث أن يكون الهدف من وراء ذلك مجرد الحصول على معلومات، ولهذا على الموثق أن يستقبل زبونه في مكبيه وأن يكون المكتب لائقا لإستقبالهم وهذا ما سنبينه من خلال مرحلة إستقبال الموثق للزبون في مكتبه (أولا) وبعدها تأتي مرحلة إسداء النصح والارشاد له (ثانيا)

أولا: مرحلة استقبال الزبون من طرف الموثق

مرحلة تحرير السند التوثيقي تبدأ من وقت حضور الزبون إلى مكتب التوثيق من أجل تحرير عقدا أو تصرفا قانونيا في شكله الرسمي، ولهذا فعلى الموثق عند استقباله لزبونه أن يوفر له الجو الملائم والامكانيات اللازمة لذلك، كتوفير قاعة استقبال ملائمة مجهزة بمقاعد لائقة، مع وضع جرائد ومجلات، كمجلة الموثق على الخصوص في متناول المنتظرين، وذلك لتمكينهم من أخذ فكرة ولو بسيطة عن الموثق ودوره الفعال في المجتمع.

توفير وسائل التهوية والتدفئة حسب الفصول، وتوفير النظافة اللازمة للمكان لشعور الزبون بالراحة، وعدم القلق، وهو ما نصت عليه المواد 7 و8 من المرسوم التنفيذي 242/08[1]، حيث تنص المادة 7 على أنه: «**يجب أن يكون مكتب التوثيق لائقا ومناسبا لممارسة مهنة الموثق، وأن يكون متميزا عن المحلات التي تمارس فيها نشاطات أخرى**».

وتنص المادة 8 على أنه: «**يشترط ألا تقل مساحة مكتب التوثيق عن 60 متر مربع، وأن يتضمن ثلاث (03) غرف على الأقل تخصص الأولى للمكتب، والأخرى للأمانة والأخيرة تستعمل كقاعة انتظار، كما يجب أن يشمل على المرافق الصحية...**».

(1) مرسوم التنفيذي رقم 242/08 مؤرخ في 03 غشت 2008 يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج، ر عدد45 المؤرخ في 06 أوت 2008.

أما من حيث معاملته مع زبائنه، فعلى الموثق اختيار مستخدمه وتعليمهم كيفية التعامل مع الزبائن، وكيفية مسألتهم عن احتياجاتهم بمجرد دخولهم إلى المكتب، فإن كانت حاجاتهم يمكن أن تلبي من طرف المساعد أو المستخدم، فيمكن لهذا الأخير أن يلبيها دون أن يضيع وقت الزبون ولا الموثق[1].

زبائن الموثق وطالبي خدماته مختلفين من حيث مستوياتهم، مما يستوجب على الموثق مراعاة خصوصية كل واحد منهم، إذ يرد على مكتب التوثيق المتعلم والمثقف والإطار، والفلاح... وغيرهم ولكل من هؤلاء طريقته في طرح انشغالاته والتعبير عنها ولهذا على الموثق أن يكون صبورا في تعامله متسع الصدر في استماعه وإنصاته إلى زبائنه للوصول إلى استخلاص نواياهم[2]، وهذا من خلال استعمال لغة وأسلوب حوار يختلف من زبون لأخر حسب مستوى كل منهم، وكذا خلال طرح أسئلة على الزبون لإزالة الغموض، ومعرفة حقيقة إرادته من أجل تحديد الطبيعة القانونية للتصرف، والشكل القانوني لسند الذي يصب فيه إرادته ويمكن تصنيف طالبي خدمات الموثق إلى فيئتين.

الفئة الأولى: الأشخاص الذين يتجهون إلى مكتب التوثيق وهم على دراية كافية بالتصرف أو بطبيعة السند المراد إبرامه، بمجرد الدخول إلى مكتب التوثيق يعلنون رغبتهم في إبرام عقد البيع، أو الهبة، أو الوصية، أو الايجار...إلى أخره وفي هذه الحالة ما على الموثق سوى التحقق من توفر الشروط القانونية (موضوعية كانت أو شكلية) ثم يقوم ببيان الإجراءات التي يتطلبها السند والاثار المترتبة عنه[3]، وهو ما نصت عليه المادة 12 ق ت 02/06 [4].

الفئة الثانية: هذه الفئة عكس الفئة الأولى، إذ يذهب الشخص إلى مكتب التوثيق دون نية تحرير السند، وإنما يلجأ للموثق بغية الاستفسار عما يشغله، ويدور في ذهنه من أمور

(1) زيدان بوروس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثقي، ج1، المرجع السابق، ص21.

(2) كريم بركات، مذكرة التربص التطبيقي لمزاولة مهنة التوثيق، المديرية الفرعية للأعوان القضائيين، الغرفة الوطنية للموثقين، وزارة العدل، دفعة 2008/2007، ص25.

(3) المرجع نفسه، ص 25.

(4) المادة 12 ق ت: «يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها، وتضمن تنفيذها.

كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم، ويبين لهم الاثار والالتزامات التي يخضعون لها...»

وكيفية صب موضوعها في عقد من العقود التي تحفظ حقه أو مركزه القانوني، أوقد يلجأ الشخص إلى الموثق دون أن يحدد طبيعة العقد الذي يريد إبرامه، حيث لا يكون لشخص صورة واضحة عن طبيعة السند وعن أحكامه التي تنظمه، وعلى الموثق في مثل هذه الحالة تقديم الارشادات والتوجيهات التي يستفسر بشأنها الأشخاص حتى دون تحرير السند وهو ما نصت عليه المادة 13 ق ت 02/06 على أنه: «**يمكن للموثق أن يقدم في حدود اختصاصه وصلاحيته استشارات كلما طلب منه ذلك، وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الاثار المترتبة عن تصرفاتهم دون ان يؤدي ذلك إلى تحرير عقد**».

من خلال المادة نجد أنه على الموثق تقديم الاستشارة لطالبيها وإعلامهم بحقوقهم والتزاماتهم اتجاه بعضهم، وكذا الأثار التي قد تترتب عن تصرفاتهم دون أن يؤدي هذا إلى تحرير العقد أمامه، ذلك باعتبار أن الموثق مستشار قانوني في حدود اختصاصه وصلاحيته[1].

ثانيا: مرحلة تقديم النصح والإرشاد لزبون

يعد التزام تقديم النصح والإرشاد لزبون من أهم الالتزامات المهنية التي تقع على عاتق الموثق، باعتبار أن الموثق شخص مؤهلا للقيام بهذه المهمة وهو الامر الذي يفرضه عليه القانون بموجب المادة 12 ق ت 02/06 السالفة الذكر.

يتبين لنا من خلال المادة أنه على الموثق بعد تأكده من عدم مخالفة العقد للقوانين السارية المفعول وكذا للنظام العام والآداب العامة أن يقدم النصح والإرشاد للأشخاص الدين يقصدون مكتبه، حتى تكون للأطراف صورة واضحة عن طبيعة السند الذين هم بصدد إبرامه، وكذا معرفة أحكامه التي تنظمه، والالتزامات التي تقع على عاتقهم وكذا الاثار المترتبة عن السند اتجاه كل واحد منهم، فالموثق ملزم بتقديم خدماته لكل من يطلبها في حدود ما يسمح به القانون[2]، حتى لا يحدث تنازع فيما بين أطراف السند بعد تحريره، لأنه

(1) فاتح جلول، إشكالية تكييف مسؤولية الموثق عن أعماله ومعيار التفرقة بين الخطأ المدني والخطأ الجزائي، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 38.

(2) حمان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات والمراحل التي يمر بها، مجلة الموثق صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ج1، العدد 10، الجزائر، 2003، ص 34.

لا يمكن بأي حال من الأحوال لأي طرف تعديله بإرادته المنفردة، ولا الطعن فيه عن طريق التزوير [1].

نظرا لأهمية هذا الالتزام، فقد أولى له المشرع الجزائري أهمية بالغة، وذلك من خلال النص عليه في المادة 12 والمادة 13 من ق ت 02/06 اللاتي سبق ذكرهما وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في قرارها الذي جاء فيه: «**حيث أنه، لو كان من مهامه إضفاء الرسمية على العقود التي يبرمها الأطراف، فالموثق غير معفى من واجب النصح الذي عليه والذي يكون بتنوير المتعاقدين بكل ما يتصل بديونهم وضماناتها، وإعلامهم بالحقيقة لضمانها...**» وكذلك من خلال قرار أخر بقولها: «**الموثق ملزم بإعلام المتعاقدين التأكد من نفاذ وفعالية العقود التي يبرمها**»[2].

الموثق في إطار قيامه بواجب النصح والإرشاد، عليه أن يتأكد من أمرين هما: نفاذ العقود التي يبرمها وذلك بأن يختار أحسن شكل قانوني يعبر عن التصرف الذي ينوي الأطراف القيام به وهو ما نصت عليه المادة 12 ق ت 02/06.الأمر الثاني يكمن فيما إذا لاحظ الموثق أن العقد مخالف للنظام العام والآداب العامة أو أنه مخالف للقوانين السارية المفعول فيجوز له رفض تحرير هذا العقد وهو ما نصت عليه المادة 15 ق ت 02/06: «**لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه، إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها**»

الزبائن المتجهة نحو مكتب التوثيق فئتين أو نوعين : زبائن تلجأ للموثق ولها صورة كاملة وواضحة عن العقد الذي هو بصدد إبرامه، وفئة ثانية تقصد الموثق فقط للحصول على معلومات وطلب الاستشارة، وفي كلتا الحالتين، فإن الموثق يلعب دورا هاما يتمثل في تزويدهم بالمعلومات والاحكام القانونية التي هم بحاجة إليها لاتخاذ القرارات الصحيحة والسليمة.

---

(1) محمد لمين مسعودي، المسؤولية المدنية لأصحاب المهن الحرة (الموثق، المحضر القضائي، المحامي)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2004 /2005، ص 26.

(2) نقلا عن محمد لمين مسعودي، المرجع نفسه، ص 27.

يكون الموثق بهذه الصفة هو المكلف بمقتضى القانون بتقديم الاستشارات والنصائح إلى كل من يحل بمكتبه، فعليه أن يكون فقيها في الدين وخبير في النظريات الاقتصادية والاجتماعية مجتهدا ومسايرا للقانون وواسع الاطلاع[1]، وملما بكل القوانين التي تحكم مختلف المعاملات في شتى مجالات الحياة، وأن يكون مطلعا باستمرار على النصوص الجديدة والمعدلة التي تصدرها السلطة التشريعية، لكي يضمن التأقلم والتكيف الدائم مع المعطيات الجديدة، ولكي يتمكن من إسداء النصح والإرشاد لزبائنه من أجل شرعية معاملاتهم وحماية حقوقهم، ومراكزهم القانونية[2].

الفرع الثاني

مرحلة تحديد الطبيعة القانونية للسند التوثيقي المراد إبرامه

باستماع الموثق إلى زبائنه الذين يقصدون مكتبه، وكذا محاورتهم ونصحهم وارشادهم لجميع الجوانب القانونية المرتبطة بالسند الذي يريدون إبرامه، يتمكن الموثق من تحديد الطبيعة القانونية لهذا التصرف وتكيفيه إن كان تصرفا تبرعيا أو عقد تبادليا أو مجرد تصريح، أو التزام من جانبين أو جانب واحد[3].

الشخص الذي يصرح مثلا بتنازله عن داره لفائدة أحد أولاده بشرط أن يضل هو المتصرف فيها إلى أن يتوفاه الله، يعد تصريحا واضحا بالنسبة لهذا الشخص، أما بالنسبة للموثق، فهو غامض لأنه يحمل عدة أشكال من التصرف، فإذا كان يقصد بالتصرف أنه عقد هبة، فإن شرط الاحتفاظ بحق التصرف في داره يتناقض مع أحكام عقد الهبة، الذي

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 72.

(2) دحمان صبايحية عبد القادر، مهنة التوثيق بين إرث الماضي والتطلع إلى المستقبل، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، الجزائر، نوفمبر 1997، ص 09.

(3) زيدان بورويس، المراحل والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، ج1، المرجع السابق، ص19؛ كريم بركات المرجع السابق، ص27.

ينقل ملكية الشيء الموهوب إلى الموهوب له بمجرد توقيعه من الطرفين والشهود والموثق دون الاخلال بالإجراءات الشكلية[1].

أما الشخص الذي يبرم عقد هبة عقار ويحتفظ بحق الانتفاع به طيلة حياته يعتبر تصرفه باطلا، لأنه من أركان عقد الهبة الحيازة، وفي هذا الموضوع نصت المادة 777 ق م ج[2]، على أن التصرف يعتبر وصية وتجري عليه أحكام الوصية وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 52240 على انه: «**من المقرر قانونا أنه يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد وراثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته مالم يكن هناك دليل يخالف ذلك.**

ومن المقرر أنه لا وصية لوارث إلا إذا أجازها باقي الورثة» [3].

لهذا على الموثق استدراج صاحب التصريح بالأسئلة إلى أن يتجلى مقصد هذا الأخير بالضبط، ويحدد الموثق من وراء تصريحاته العقد أو التصرف الذي يريد إبرامه، وبعد تكييف الموثق لطبيعة السند، يقوم بتحديد الإجراءات التي يتطلبها تحرير السند[4]

الفرع الثالث

مرحلة تحديد البيانات الواجب توفرها في السند

لقد أشرنا فيما سبق أن السند أو التصرف القانوني الذي يحرره الموثق يشكل سندا قاطعا فيما يحتويه من حقوق، ويقره من التزامات، ومراكز قانونية، إذ تكتسي هذه السندات مكانة كبيرة في إنشاء وتعديل المراكز القانونية للأفراد، حتى تضمن استقرار المعاملات. فعلى الموثق عند تحريره لسند أن يراعي الإجراءات والشكليات التي يستوجبها القانون وعليه بيان هذه الشكليات وتفصيلها بالشكل اللازم حتى يضمن نفاذ العقد.

---

(1) زيدان بورويس، المراحل والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، ج1، المرجع نفسه، ص 21.

(2) المادة 777 ق م ج على أنه: «يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها، إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته، مالم يكن هناك دليل يخالف ذلك».

(3) قرار رقم 52240 مؤرخ في 1990/03/05، مجلة القضائية، العدد 03، 1992، ص 57.

(4) كريم بركات، المرجع السابق، ص27.

العناصر الأساسية للسند تختلف باختلاف طبيعة السند، فعناصر السند الذي يكون محله عمل غير عناصر السند يكون محله حق عيني، وحتى عناصر السند الذي يكون محله حق عيني تختلف باختلاف تسميتها، فعناصر عقد الهبة غير عناصر عقد البيع والوصية، وحتى بالنسبة لعقد البيع، فإن عناصره تختلف بحسب محل العقد إن كان عقارا أو منقولا، ورغم ذلك فهذا لا يعني عدم وجود عناصر مشتركة بين كل العقود[1]، لهذا فإن السند التوثيقي يحتوي مجموعة من البيانات والبنود، تحدد بشكل واضح ومتسلسل، وفقا لطبيعة السند وقد حددت المادة29 ق ت 02/06 المتعلق بمهنة التوثيق التي أشرنا إليها سابقا البيانات الواجب ذكرها في السندات الرسمية التوثيقية، لكن دون الاخلال بما تتضمنه بعض النصوص الخاصة في هذا المجال.

من خلال هذا العنوان سنحاول التطرق إلى البيانات الأساسية لتحرير السندات التوثيقية، مع بيان تسلسلها وذكرها في السند التوثيقي، حيث نبين البيانات المتعلقة بأطراف السند، ثم البيانات المتعلقة بمحل السند أو التصرف، وفي الأخير نبين البيانات المتعلقة بالإجراءات والشكليات القانونية لهذا السند.

أولا: البيانات المتعلقة بأطراف السند التوثيقي

يشترك في تحرير السند التوثيقي أطراف متعددة، تتمثل في الموثق محرر السند، وذوي الشأن أي أصحاب السند، وكذلك الشهود والمترجم إذا اقتضى الأمر ذلك، فما هي البيانات الواجبة لكل منهم؟

أ-البيانات المتعلقة بالموثق محرر السند التوثيق

جل العقود التوثيقية يتطلب توثيقها وجود عدة بيانات، التي تعد من بديهيات السند التوثيقي، ويمكن تقسيم هذه البيانات إلى نوعين:

- بيانات متعلقة بالمكتب العمومي للتوثيق
- بيانات متعلقة بالموثق محرر السند التوثيقي

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص53.

1-البيانات المتعلقة بالمكتب العمومي للتوثيق

يستهل العقد التوثيقي بالبيانات المتعلقة بالمكتب العمومي للتوثيق، لا يمكن أن يحرر أي سند دون تحديد الجهة القائمة بتحريره، أي المكتب الذي تم تحرير السند أمامه ويقصد بمكتب التوثيق اسم دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها مقر المكتب مع ضرورة إدراج ذلك بشكل دقيق، حيث يجب أن يذكر اسم ولقب الموثق، وكذا تحديد عنوان المكتب بكل دقة كالشارع، الحي والرقم لتسهيل الرجوع إليه عند الحاجة، مع تسهيل تحديد الجهة القضائية التي يؤول اليها الاختصاص في حالة وقوع نزاع قضائي حول السند الرسمي[1] وكذا تسهيل تحديد الاخصاص الإقليمي لمصالح التسجيل[2].

يتم تحديد هذه البيانات من الناحية العملية في بداية السند التوثيقي كما يلي:

- المكتب العمومي للتوثيق (الاسم واللقب).
- شارع/حي (العنوان): البلدية/الولاية.
- الفهرس/رقم: الرقم التسلسلي للعقد/السنة.
- التاريخ: ../../.... .

2- البيانات المتعلقة بالموثق محرر السند

يستهل نص السند التوثيقي بكلمة "**أمامنا**" أو" **لدينا**" أو " **لدى**" ومهما يكن من هذه العبارات فهي كلها تدل على أن ما جاء في السند تم بمعرفة الموثق محرر السند تحت عينه وسمعه[3]، وهو الأصل في مهنة التوثيق إذ لا يمكن القيام بإجراءات التعاقد أو إتمامها في غياب أو بدون حضور الموثق، وباعتبار أن الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة لتحرير السندات وإعطائها الصبغة الرسمية ، فإنه في حالة شغور مكتب التوثيق يقوم وزير العدل حافظ الأختام بتعين موثق أخر للقيام بهذه المهام، وهذا حسب نص المادة 35 ق ت ج 02/06 :«**عند شغور مكتب التوثيق، بسبب الوفاة، أو العزل أو التوقيف أوفي غيرها من**

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 53.

(2) المادة 1/75 من قانون التسجيل: «لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في كتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم...»

(3) حفيظة سيدي يخلف، المرجع السابق، ص 40.

الحالات، يعين وزير العدل، حافظ الأختام، موثقا بناء على اقتراح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين، تسند له مهمة تسيير المكتب، وتنتهي مهامه بعد الانتهاء من إجراءات التصفية أو زوال المانع».

يعتبر الموثق مسؤولا مسؤولية كاملة عن جميع السندات التي يحررها والمدموغة بختمه، ولا يمكن له أن يفوض غيره من مستخدمه أو أعوانه للقيام بصلاحياته، أو اختصاصاته، كما لا يمكن له أن يفوض موثقا غيره لتولي مهامه بدلا عنه إلا في حالات الانابة المنصوص عليها قانونا، وهذا حسب نص المادة 33 ق ت 02/06 التي تنص على أنه: «**عند غياب الموثق أو حصول مانع مؤقت له، يجب بناء على ترخيص من وزير العدل، حافظ الأختام، تعيين موثق لإستخلافه، يختاره هو أو تقترحه الغرفة الجهوية من نفس دائرة اختصاص المجلس القضائي.**

ويجب أن تحرر العقود باسم النائب ويشار إلى اسم الموثق المستخلف ورخصة وزير العدل، حافظ الأختام، على أصل كل عقد يتم تحريره من قبل الموثق النائب وذلك تحت طائلة البطلان» من خلال النص نلاحظ أنه في حالة الانابة يجب أن يشار إلى ذلك على كل عقد وقعه الموثق النائب، ويشار إلى اسم الموثق المستخلف ورخصة وزير العدل، ويظل الموثق الأول مسؤولا مدنيا عن كل الأخطاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه، وهذا ما نصت عليه المادة 34 ق ت ج 02/06:«**يكون الموثق مسؤولا مدنيا عن الأخطاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود التي يحررها هذا الأخير».**

كذلك من الواجبات المهنية للموثق أن يقوم بتحرير السندات المطلوبة منه بالمكتب العمومي للتوثيق، ولا يمكن له أن يخرج لتحرير عقد ما إلا في الحالات استثنائية محددة قانونا وفقا للأشكال والإجراءات المطلوبة، وهو ما اشارت إليه المادتين 32 و95 من النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين[1]، فجاء في نص المادة 32 على أنه: «**لا يجوز للموثق من حيث المبدأ أن لا يستقبل زبونه إلا في مكتبه، غير أنه يمكن أن ينتقل في حالة الضرورة، مع الحرص على شرف المهنة وكرمتها.**» وتنص المادة 95 على أنه: «**يحضر على لموثق أن يتلقى عقودا أو يقدم إرشادات خارج مكتبه، إلا في حالة الضرورة المنصوص عليها قانونا».**

(1) قرار مؤرخ في 19 جمادي الأول عام 1413 الموافق ل 14 نوفمبر 1992 يتضمن النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين، نقلا عن وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر ،2012، ص138 .

تستهل العقود والتصرفات المبرمة من طرف الموثق بما يفيد أن التصرفات قد تمت أمام مرئ ومسمع الموثق في مكتبه وذلك بالصياغة التالية

- أمام الأستاذ: (الاسم واللقب)، الموثق ب: (العنوان)

.....**حضر**.....

ثم يبدأ بصياغة السند.

ب) البيانات المتعلقة بطرفي السند

بعد التطرق للبيانات المتعلقة بالموثق محرر السند سوف نتناول البيانات المتعلقة بطرفي السند أي ذوي الشأن والتي تستهل بعبارة "**حضر أمامنا**" والتي تفيد أن حضور أطراف السند أو التصرف المطلوب أمر بديهي وأساسي لإبرام هذا التصرف.

على الموثق أن يتأكد من شخصية المتعاقدين، وذلك من خلال الوثائق المعتمدة لإثبات الهوية، وهي بطاقة التعريف الوطنية، ورخصة السياقة، كما يجب عليه التأكد من تطابق الايجاب مع القبول في جميع المسائل الجوهرية في العقد[1]، مثل أهلية الأطراف المتعاقدة، كسلامة العقل، البلوغ، أي أن يكون بالغين راشدين وكاملي الاهلية حسب المواد 40، 44،78 ق م ج، وانتفاء عوارض الأهلية، كالعته، الجنون، وعيوب الرضا، كالإكراه المادي أو المعنوي.

تأكد الموثق من صفة كل طرف في العقد المراد إبرامه مالكا أو حائزا، أو وارثا، أو وكيلا، أو وليا شرعيا، وفي حالة الوكيل يجب التأكد من نوع وشكل الوكالة ومدى اشتمالها على الصلاحيات المراد استعمالها في العقد، لاسيما في التصرفات التي تحتاج إلى وكالة خاصة[2] طبقا للمادة 574 ق م ج[3]، ويجب ان تبقى الوكالة ملحقة بأصل العقد حسب نص المادة 29/7 من ق ت ج 02/06 وهذا نصها: «**وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل**».

(1) حفيظة سيدي يخلف، المرجع السابق، ص 41.

(2) عمر زيتوني، حجية العقد التوثيقي، المرجع السابق، ص 39.

(3) 574 ق م ج على أنه: «لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء...»

يتبن لنا أن كل من يريد أن يبرم عقدا توثيقيا، يتوجب حضوره شخصيا أو بواسطة وكيله أمام الموثق، وفي مكتبه، إذ يمنع على الموثق إبرام أي تصرف أو تحرير أي سند خارج مكتبه، فيقع تحت طائلة العقوبات التأديبية إلا في حالات خاصة، كحالة الإعاقة الجسدية أو مانع قانوني، كالحبس مثلا.

أما في حالة ثبوت عدم حضور أحد الأطراف المتعاقدة أمام الموثق، أو كان غير موجود في المكان والزمان الذين تلقى فيهما الموثق العقد، رغم إقرار هذا الأخير بحضوره، فإن هذا يعرض الموثق للمسألة التأديبية والجزائية بتهمة أو بجرم التزوير، ذلك أنه أقر وقائع وهو يعلم أنها كاذبة[1]، وهذا حسب نص المادة215 ق ع ج التي تنص: «**يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف عمومي أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفية بتزييف جوهرها. أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقرير وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كاذبا بأن وقائع قد اعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغيره عمدا الاقرارات التي تلقاها**»[2].

أما بالنسبة لحضور أطراف العقد في مجلس عقد واحد، فإن القاعدة العامة أن يحضر الطرفين في نفس الزمان ونفس المكان، أي يجب حضورهما مجلس عقد واحد، إلا أنه من الناحية العملية قد يتعذر على الطرفين اجتماعهما في مجلس عقد واحد، نتيجة لظروف كل طرف منهما، ولهذا فإنه بالإمكان أن يحضر كلا الطرفين في المرحلة الأولى، أما عند إمضاء العقد فيمكن لكل طرف أن يحضر لوحده، لكن على الموثق أن يضع تاريخين مختلفين للعقد.

وبالرجوع لنص المادة 29/2 ق ت ج قد حددت بيانات أطراف العقد الواجب ذكرها وتحديدها ضمن بنود السند، وهي كالاتي: «**الاسم واللقب، الصفة، الموطن، تاريخ ومكان ولادة الأطراف، وجنسيتهم**» ونجد أن المادة 138 ق التسجيل[3] قد أضافت رقم بطاقة الهوية ومكان

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 41.

(2) المادة 215 من الأمر أمر رقم 156/66 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج، ر عدد49، سنة 1966.

(3) تنص المادة 138 ق التسجيل على أنه: «بالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فإن هذا البيان يكون متبوعا بذكر رقم هذه البطاقة ومكان تسليمها...»

تسليمها، لكن ما نلاحظه على الأساتذة الموثقين هو عدم اكتفاءهم بهذه المعلومات وجرت العادة بينهم على إضافة وإدراج أصول الأطراف في العقد **(الاب)**، والمهنة، وذلك لتجنب الالتباس الذي قد يقع بين أفراد العائلة الواحدة ،والتي تحمل اسما واحدا[1].

أما في حالة ما إذا كان أحد أطراف السند التوثيقي أو كلاهما شخصا معنويا، فإن ما نلاحظه أن نص المادة 29 ق ت 02/06 لم يتعرض إلا لشخص الطبيعي ولا يوجد أي نص يتعرض لشخص المعنوي في قانون التوثيق، ولهذا فإن العرف الجاري بين الأستاذة الموثقين قد جرى على ذكر بعض المعلومات لإثباتها في السند الذي يتعلق بالشخص المعنوي سواء كأحد أطراف العقد أو كلاهما، كالتسمية القانونية لشخص المعنوي والطبيعة القانونية (شركة تجارية، جمعية، تعاونية...إلخ) تسميتها المقر الاجتماعي، والرأسمال بالنسبة لشركات الأموال، السند المنشئ له، قد يكون(مرسوما، قرارا، أو عقدا توثيقيا مع ذكر رقمه، تاريخه، الجهة التي أصدرته)، كذلك هوية الشخص الذي يمثله قانونا ،حسب صفتهم (رئيس، مسير)، مع إثبات الصفة بشكل قانوني من خلال(قرار التعين أو التفويض أو القانون الأساسي المنظم لشخص المعنوي) وكذا السند الذي أضفى عليه الشخصية المعنوية، كالسجل التجاري بالنسبة لشركات التجارية، والاعتماد القانوني بالنسبة للجمعيات المدنية[2].

يتم توثيق وصياغة البيانات المتعلقة بطرفي السند التوثيقي كما يلي:

السيد: (الاسم واللقب) إبن:.....، من جنسية:.....، المولود بتاريخ:.....، شهادة الميلاد رقم:.....، والحامل لبطاقة الهوية رقم:.....، الصادرة من طرف:.....في:.....، المهنة:.....، الساكن:..... .

ج: البيانات المتعلقة بالشهود

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 54.

(2) هشام تقالي، المسؤولية المهنية للموثق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2007/2006، ص 24؛ كريم بركات، المرجع السابق، ص. ص 42، 43.

تنص المادة 29/3من القانون التوثيق 02/06 على ضرورة الإشارة إلى: «**اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء**»، من خلال دراسة النص، يتبين لنا أن المشرع ترك أمر حضور الشهود للسلطة التقديرية للموثق، دون أن يحدد ما هي العقود الي تستوجب حضور الشهود، ودون تحديد عدد الشهود الواجب حضورهم، لكن بالرجوع لمواد القانون المدني 324 مكرر2 والمادة 324 مكرر 3، نجد أن عدد الشهود هو شاهدين بالغين، وأن الشهود الذين يكونوا مساهمين لإعطاء المحرر الرسمي التوثيقي القيمة القانونية ثلاثة أصناف وهم: شهود التعريف(**الاثبات**) وشهود العدل (**العقد**) وشهود التشريف.

بالرجوع لنص المادة 324 مكرر3 نجد أن المشرع خص نوع من العقود ذات الطابع العلني بالشهادة دون أن يبين ما هي العقود العلنية[1]، ويشترط القانون على الشخص ليكون شاهد عدل أن لا تربطه صلة قرابة أو مصاهرة بالموثق لكن يجوز لأقارب وأصهار الأطراف المتعاقدة أن يكونوا شهود إثبات وهو ما نصت عليه المادة 20 ق ت 02/06على أنه: «**لا يجوز لأقارب أو أصهار الموثق المذكورين في المادة السابقة وكذلك الأشخاص الذين هم تحت سلطته أن يكونوا شهود في العقود التي يحررها.**

غير أنه يجوز لأقارب أو أصهار الأطراف المتعاقدة ان يكونوا شهود إثبات».

د- البيانات المتعلقة بالمترجم

يلجأ الموثق لخدمات المترجم عندما يكون أحد الأطراف المتعاقدة لا يجيد اللغة العربية ، وفي هذه الحالة نص المشرع الجزائري على وجوب الإشارة إلى اسم ولقب المترجم عند اقتضاء حضور هذا الأخير في مجلس العقد [2] وهذا حسب نص المادة 29/4 ق ت 02/06 التي تنص: «**اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء**».

ثالثا: البيانات المتعلقة بمحل السند

يختلف محل أو موضوع السند التوثيقي حسب طبيعة هذا السند أو التصرف إذ يمكن أن يكون محل السند حقا عينيا، كما هو الحال في البيع، أو الايجار، كما قد يكون حقا

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 60.

(2) هشام تفالي، المرجع السابق، ص 27.

شخصيا ككفالة القاصر، كما يمكن أن يكون عملا كالوكالة والحراسة ولهذا فإن البيانات الواجبة الذكر تختلف حسب طبيعة العقد أيضا.

أ- التعيين (الموضوع)

يرد المحل أو الموضوع في السند التوثيقي تحت عنوان "**التعيين**" أو "**الموضوع**" وكلا المصطلحين يعني من خلالهما البيان، والتحديد الدقيق لمحل السند أو التصرف المبرم، فإن كان المحل حقا عينيا، كأن يكون عقارا، فيجب ذكر كل موصفاته، كأن يحدد طبيعة العقار (أرض بحتة، أو بناية) استعمالها(إن كانت الأرض معدة للبناء، أرض فلاحية، أو أرض بور) أما إذا كانت بناية فيحدد(إن كانت للسكن، للتجارة، للصناعة) مضمونه (مثلا البناء تحدد جميع مكونات وملحقات، عدد الطوابق ، الغرف...)

تحدد مساحة العقار من خلال كتابتها بالأحرف والأرقام، كذلك يحدد موقعه، من خلال بيان المكان الموجود به (الحي، المنطقة ريفية أو حضرية، البلدية، الولاية، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر ق م ج[1]، إذ يجب أن يكون التعين واضح ونافيا للجهالة[2]. يستنتج من عقد أصل الملكية أو من وثائق أخرى، كالمخطط المرفق برخص البناء أو شهادة التقسيم والتجزئة والجدول الوصفي للتقسيم، ودفاتر الشروط والخبرات من قبل خبراء معتمدين، وأحيانا يقوم الموثق بإضافات تكميلية بناء على تصريح الأطراف[3].

أما في حالة ما إذا كان العقد عقد إيجار، فيجب الإشارة إلى الأمكنة المخصصة للإيجار، مدة الايجار وأجرته التي حصل بها المالك على العقار، ويجب بيان مصدر هذه الملكية، إن كان مالكا أو وارثا أو أوصى له أو موهوب له...وغير ذلك من مصادر الملكية[4]، وقد يكون محل العقد القيام بعمل معين، كما هو الحال في عقد الوكالة، فيكون التعين من خلال بيان موضوع هذا العمل بدقة وتحديد جميع التصرفات الواجب القيام بها

(1) تنص المادة 324 مكرر 4 ق م ج: « يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات، ومضمون، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين وعند الإمكان صفة وتاريخ التحولات المتتالية».

(2) زاهية سي يوسف، عقد البيع، دار الأمل للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، تيزي وزو، الجزائر، 2000، ص 54.

(3) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 55.

(4) عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاصة للإشهار، مجلة الموثق الصارة عن المجلة الوطنية للموثقين، عدد 10 الجزائر، 2003، ص 38.

حيث تختلف الوكالة من وكالة عامة، وهذا ما نصت عليه المادة 573/1 ق م ج على: «**إن الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، لا يخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية**».

الوكالة الخاصة حسب المادة 574 ق م ج: «**لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في بيع والرهن والتبرع والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء...**» فهنا يطلق اسم الموضوع "**الوكالة**" ولذلك على الموثق تحري الدقة في تحديد ماهية التصرفات المرخص بها أو الملتزم بها(1).

ب- أصل الملكية

جرت العادة أو العرف التوثيقي وحتى بالنسبة للعقود الإدارية التي يكون محلها حق عيني أصلي أو تبعي، أن يكون عنوان التعيين فيها متبوعا مباشرة بعنوان أصل الملكية إلى أن أصبح تحديد أصل الملكية في العقود المتعلقة بالحقوق العينية من البيانات الأساسية في العقد، والتي يترتب عن إغفالها عدم إمكانية إتمام بعض الإجراءات اللاحقة للسند كالتسجيل والشهر العقاري(2).

رغم أن قانون التوثيق 02/06 لم يورد نص يوجب ذكر البيانات المتعلقة بأصل الملكية، وتحديد أصل الملكية من الناحية العملية، هو بيان الطريقة التي تم بها اكتساب الحق العيني، أي بيان الكيفية التي حصل بها المالك على العقار، هل هو مالك، أو وارث أو موصى له، أو متقاسم، أو حائز... وغير ذلك من مصادر أصل الملكية، وذلك من خلال بيان اسم البائع الحالي وكيف انتقلت إليه الملكية، وكذلك بيان أسماء المالكين السابقين وكيف انتقلت إليهم ملكية العقار، وعند الإمكان تاريخ التحولات المتتالية من أجل تجنب الوقوع في التصرف في ملك الغير(3)، ولهذا فإن السند الذي يثبت فيه أصل الملكية عبارة عن عقد أو محرر رسمي، فيجب ذكر بيانات أصل الملكية ضمن السند التوثيقي كما يلي:

---

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 54.

(2) زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ج 3، العدد 05، الجزائر، 2003 ، ص 36.

(3) عمر بوحلاسة، المرجع السابق، ص 38.

أصل الملكية

تملك السيد:.....العقار المعين أعلاه (محل العقد أو التصرف) بموجب عقد: بيع/هبة/مبادلة.....تلقاه الأستاذ:.....الموثق ب:.....، بتاريخ:.....، والمسجل بتاريخ.....لدى مفتشية التسجيل ب:..... والمشهر بالمحافظة العقارية ل:.....بتاريخ.....مجلد:.....، رقم:.....

أما إن كان السند المثبت لأصل الملكية عقد محررا إداريا فيجب ذكر البيانات المتعلقة بهذا السند الإداري كما يلي:

- الجهة المصدرة له
- تاريخ صدوره
- رقم المحرر وفهرسته.
- تأشيرات ومصادقة الهيئة المختصة بإصدار المحرر.

أما بالنسبة للعقارات المبنية فيجب أن تشمل بياناتها على:

- أصل ملكية العقار(الأرض) المشيد فوقه البناية.
- السند الذي تم من خلاله تشيد البناء (رخصة البناء) [1]

ج –الثمن والتقويم

السندات التي يكون محلها أو موضوعها حقا عينيا لابد أن تشمل على عنوان "**الثمن**" أو "**التقويم**" بحيث يجب تحديد ثمن المحل أو تقويمه، ولو كنا بصدد عقد هبة، أو مقايضة، وذلك لأسباب جوهرية، وهي أن الثمن في البيع والإيجار يمثل التزام يقع على عاتق المشتري أو المستأجر، وإهمال النص عليه قد يعرض العقد للبطلان.

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 46

تحديد ثمن المحل أو تقويمه يعطي لإدارة الضرائب إمكانية مراقبة تصريحات أطراف العقد، ومقارنتها مع الجدول الرسمي للتقييم المعتمد لديها، ويعد الأساس في تحديد مبلغ الخمس 5/1 الذي يكون على الموثق قبضه من الثمن الكلي وإيداعه في حسابه الخاص بالزبائن على مستوى الخزينة العمومية، وذلك طبقا لنص المادة 265 من ق التسجيل وحتى بالنسبة للعقود التي تكون بدون مقابل على الموثق أن يتعرض من خلالها لقيمة العقار كعقد الهبة، أو الوصية، حتى لا يكون العقد موضوع رفض مسبق من طرف المحافظ العقاري[1].

لهذا يجب على الموثق في تحريره للسندات التوثيقية أن لا يكتفي بتحديد الثمن فحسب، بل عليه أن يبين الطريقة أو الكيفية التي سيتم من خلالها التسديد أو الدفع، فإذا كان التسديد يتم على أقساط، فعليه أن يحدد الأقساط و أجال دفعها، حتى يتسنى له تسليم النسخة التنفيذية للبائع في حالة ما إذا رفض أو تأخر المشتري عن دفع الأقساط[2].

يلزم الموثق بتنبيه الملزم بدفع الثمن إلى ضرورة حصوله على إبراء من البائع بدفعه كامل الأقساط، لأن الدفع يتم عند حلول كل أجل أمام الموثق محرر العقد إلى غاية تشكل خمس 5/1 ثمن نقل الملكية[3]، وهو ما نصت عليه المادة 256/2 من ق التسجيل:**«إذا كان الثمن أو جزء من الثمن قابلا للدفع عند أجل، فإن الدفع يتم عند حلول كل أجل بين يدي الموثق محرر العقد إلى غاية تشكيل خمس (5/1) ثمن نقل الملكية الذي يجب أن يحرر لزوما»**

ويجب أن يكتب الثمن أو قيمة العين محل العقد بالأحرف والأرقام تجنبا لأي تأويل من شخص أخر تكون له مصلحة من وراء ذلك. وتكتب ضمن بنود العقد التوثيقي كما يلي:

الثمن

حدد ثمن العقار (أرض، بناية) المعين أعلاه بمبلغ: مائة ألف دينار جزائري (100،000،00دج) دفعها المشتري للبائع نقدا وكاملة.

(1) عمر بوحلاسة، المرجع السابق، ص 38.

(2) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 57.

(3) علاوة بوتغرار، ركن المجهر، التناقضات الموجودة بين المادة 256 قانون التسجيل والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمواد 567 و573 من القانون التجاري وإشكالية الخمس وشركات المليار، نقال بمجلة الموثق، العدد10، الجزائر، 2003، ص 41 .

ومن باب النصيحة التي يجب على الموثق أن يقدمها للمشتري، لفت انتباه هذا الأخير إلى حق البائع في رفع دعوى الغبن، أو دعوى تكملة الثمن إلى أربعة أخماس 5/4 ثمن المبيع حسب نص المادة 358 ق م ج[1]، وذلك عندما يلاحظ أن الثمن المصرح به لا يتناسب مع الجدول الرسمي لتقييم العقارات[2].

أما بالنسبة للعقود التي يكون محلها القيام بعمل، فالأصل أن تحديد الثمن يخص الطرفين فقط، إلا أنه من الناحية العملية، فتحديد الثمن يعد أمرا أساسيا ولو كان محل العقد أو التصرف هو القيام بعمل أو حقا شخصيا، ذلك أن تحديد مقابل العمل، يمكن الموثق من تسليم النسخ التنفيذية لطالبيها إذا اقتضى الأمر ذلك، وكذلك في بعض التصرفات، يكون من الواجب تقدير وتحديد القيمة المالية لمحل العقد كما هو الحال في الإقرار بدين حيث يكون عليه تقدير مقداره وأجل تسديده، لما يترتب عليه من أثار قانونية كتسليم النسخة التنفيذية في حالة المطالبة بها من طرف الدائن أو خلفه الخاص[3].

د- أجل الوفاء

كل عقد أو تصرف رسمي خاصة بالنسبة للعقود المنطوية على التزامات متبادلة بين أطراف العقد، وكذلك بالنسبة للعقود التي يكون فيها للاعتبار الزمني أهمية بالغة، إذ ترتبط بأجل محدد لتنفيذ هذه الالتزامات وذلك حسب طبيعة كل عقد، إذ تختلف أجال تسليم المبيع أو تسديد الدين، أو تنفيذ العمل من عقد لأخر، ويعود ذلك لاتفاق الأطراف المتعاقدة، إذ لهم الحق في تحديد الأجل الذي يرونه مناسب لهم.

عدم تحديد أجل وفاء الالتزام في العقد، لا يمكن معه احتجاج أحد الأطراف على عدم تنفيذ الطرف الأخر لالتزاماته، وكذلك يثير إشكالات عملية فيما يخص تسليم النسخ التنفيذية، لأن تسليم النسخ التنفيذية لا يكون إلا بحلول الاجل المتفق عليه[4]، ولهذا على

(1) المادة 358 ق م ج:«إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس، للبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل...»

(2) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 48.

(3) كريم بركات، المرجع السابق، ص 48.

(4) المرجع نفسه، ص 48.

الموثق أن يقوم بالإلحاح على المتعاقدين أثناء التعاقد لتحديد أجل الوفاء، وعليه أن يورد أجل الوفاء ضمن نص السند التوثيقي، وذلك لتفادي المشاكل والعراقيل التي قد تحدث في حالة التنازع بين أطراف العقد، نتيجة لعدم وفاء أحد أطراف العقد بالتزاماته، رغم أن القانون المدني لم يشترط صراحة وجوب ذكر تاريخ أجل الوفاء في السند في المواد من 209 إلى 212 ق م ج.

يرد أجل الوفاء تحت عناوين أو بنود مختلفة حسب طبيعة ونوع كل عقد، ففي عقود نقل الملكية العقارية والتجارية، كالبيع والهبة والمقايضة يثبت أجل الوفاء عادة تحت عنوان "**الملكية والانتفاع**" وفي الديون والرهون يرد تحت عنوان " **الأجل والاستحقاق**" وفي الإيجارات تحت عنوان" **المدة**"[1].

هـ- الشروط والتكاليف

عنوان الشروط والتكاليف لا يخلو منه أي عقد، فعند تحديد محل العقد في بعض التصرفات، يجب كذلك تحديد الالتزامات والاثار المترتبة عن العقد وذلك على عاتق أطرافه إذ يختلف ويتميز كل نوع من العقود بنوع معين من البنود، حيث تختص عقود بيع العقارات بشروط معينة، وذلك حسب نوع كل عقار، سواء كان أرض عارية، أو بناية، وكذلك تختص إيجارات المحلات المعدة لسكن ببنود تختلف عن تلك المتعلقة بالإيجارات التجارية[2].

يتعين على الموثق الانتباه إلى عدم إدراج شروط تتنافى مع طبيعة العقد، خاصة بالنسبة لتلك الشروط التي يضعها طرفي العقد بالاتفاق بينهم، فقبل إدراجها على الموثق التأكد إن كانت هذه الشروط غير مخالفة للقانون أو النظام العام والآداب العامة، كالنص مثلا ضمن بنود العقد على شرط يقضي بتعهد المستأجر بعدم المطالبة بالتعويض الإستحقاقي في إيجارات المحلات التجارية، ذلك أن الشرط باطل بمجرد مطالبة المستأجر بحقه[3]، طبقا لأحكام القانون التجاري[1].

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص. ص57،58.

(2) كريم بركات، المرجع السابق، ص 49.

(3) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص. ص 58.

ترد الشروط والالتزامات التي تقع على طرفي العقد ضمن عنوان الشروط والتكاليف، فهناك شروط خاصة مكملة أو تفسيرية قد يوردها الطرفين باتفاقهم في بنود العقد، وهناك أيضا شروطا عامة يحددها القانون حسب طبيعة كل عقد، وعلى أطراف العقد الالتزام بها، ومن الشروط العامة وهي في الحقيقة التزامات في عقد البيع، التزام البائع بتسليم المبيع في الاجل المحدد وضمانه العيوب الخفية التي قد تظهر في المبيع، وكذا عدم تعرضه للمشتري في تكملة للمبيع، وفي مقابل ذلك على المشتري أن يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه، وتسلم المبيع في الأجل المحدد لذلك، وهذا حسب أحكام القانون المدني في المواد من 361 إلى 396 ق م ج التي تحدد كلا من التزامات البائع والمشتري.

ثالثا: البيانات المتعلقة بالإجراءات القانونية للسند

يتطلب السند التوثيقي جملة من الإجراءات الإدارية لكي يكتسب الحجية المطلقة في مواجهة الغير، وإن إغفال إحدى هذه الإجراءات لا يؤدي إلى زوال الرسمية عن السند، وإنما لا يكون لهذا السند أثر اتجاه الغير، ولهذا فإن استيفاء السند لهذه الإجراءات يعد من أهم البيانات التي يتضمنها السند، والتي تكسبه الحجية في مواجهة كافة الناس.

أ – تلاوة القوانين الجبائية

يتعين على الموثق تلاوة صيغة السند على الأطراف، حتى يكونوا على دراية كاملة بمحتوى مضمون السند، وأن يتلو عليهم الاحكام التشريعية الخاص بالضرائب، حتى تتبين لهم الاثار القانونية المترتبة عن التصرف الذي يقدمون عليه[2]، وهذا ما أشارت إليه المادة 8/29 ق ت 02/06 على أنه: «**التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف، النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به**»، فكما هو معروف أن من الالتزامات التي تقع على عاتق

(1) أمر رقم 59/75 المؤرخ في 2620 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

(2) حفيظة سيدي يخلف، المرجع السابق، ص 50.

الموثق تقديم النصح والإرشاد للأطراف، لكي تنسجم اتفاقاتهم مع القوانين السارية والمعمول بها وهذا حسب المادة 12 ق التوثيق02/06 التي أشارنا إليها سابقا.

وهذا الإجراء، أي تلاوة القوانين الجبائية خاص بالعقود والتصرفات التي يكون موضوعها نقل الحقوق العقارية أو التجارية، إذ تخضع هذه العقود للإجراءات الجبائية الخاصة كرسم التسجيل النسبية، ودفع خمس 5/1 المبلغ المالي للموثق كأمانة تودع لدى حساب الموثق للزبائن بالخزينة العمومية، وذلك لتمكين إدارة الضرائب من استفاء حقوقها في حالة وجود ديون لها في ذمة الطرف المعني[1].

حيث يلزم قانون التسجيل في المادة 113/4 منه الموثق بتلاوة القوانين الجبائية بالنسبة لهاته التصرفات أو المعاملات، وذلك تحت طائلة الغرامة المالية التي تقدر ب 500 دج[2]، حيث تنص:«**إن الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص يتعين عليه ، عند تلقيه عقد بيع أو مبادلة أو قسمة، أن يقوم بتلاوة هذه المادة على الأطراف ، وذلك تحت طائلة غرامة مالية تقدر بـ 500 دج.**

ويشير في العقد بأن هذه التلاوة قد تمت ويؤكد تحت طائلة نفس العقوبة، حسب معلوماته، بأن هذا العقد لم يعدل وغير متناقض مع أي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن أو المعدل».

لذلك نجد مضمون عقد البيع الوارد على عقار يحتوي على فقرة تحت عنوان تلاوة القوانين والتأكيدات يذكر فيها الموثق بأنه قد أطلع الأطراف على أحكام المواد (113،118،119، 133، و136، ق التسجيل و123، 124، و 135 ق ع ج)[3]، وكذا تنبيه الأطراف إلى ضرورة تقديم معلومات صحيحة فيما يخص التقويم المالي لمحل العقد. لذلك يتعين على الموثق أن يوضح للأطراف أحكام القوانين الجبائية، وحقوقهم وواجباتهم اتجاه المصالح الجبائية، حتى لا يكونوا عرضة لتعسفات الإدارة وجورها[4].

ب – التسجيل

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 50.

(2) أمحمد كاتي، المرجع السابق، ص 43.

(3) د، ذ، إ، م، دليل الموثق(نماذج من عقود تجارية، مدنية، وكالات وأحوال شخصية) الديوان الوطني للأشغال التربوية ، د. ذ. س. ن، ص 109.

(4) مصطفى لعروم، الإخفاء في مادة التسجيل وعقوبته، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 04 الجزائر، سبتمبر 1998، ص15

يعد إجراء التسجيل من البيانات التي تختص بها أغلب العقود والتصرفات الرسمية، وذلك قصد إثبات الموثق لتحصيل رسوم التسجيل المستحقة لمصلحة الضرائب، ويقوم الموثق بتدوين إجراء التسجيل في جميع السندات التوثيقية ولو تم تسجيلها مجانا[1].

ج- الشهر

تخضع جميع العقود المتعلقة بنقل وتحويل ملكية عقارية إلى إجراء الشهر العقاري وهذا حسب نص المادة 324 مكرر 1، وكذلك قد أوجب المشرع شهر نوع أخر من العقود المتعلقة بالحقوق الشخصية، كالإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة، وهو الامر الذي نصت عليه المادة 17 من الامر 74/75[2]، أما فيما يتعلق بأجال الشهر، فلقد ألزمت المادة 90 من المرسوم 63/76 الموثق بإيداع العقود لدى المحافظة العقارية في الأجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم، وهذه المدة هي شهران يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد[3].

يعد شهر العقود والتصرفات الخاضعة لذلك إجراء شكليا في العقد، بحيث لا يكون للعقد أثرا اتجاه الغير، ولا بالنسبة للأطراف إلا من تاريخ قيدها في البطاقات العقارية[4]، وهذه البطاقات العقارية تخضع لنظام الشهر الشخصي والعيني.

د-الحالة المدنية

هناك بعض العقود والتصرفات التي تنجر عنها أثار خطيرة بالنسبة لأطراف العقد، ولهذا على الموثق التنويه والاشارة إلى الحالة المدنية لهؤلاء الأطراف ومدى تمتع القائم بالتصرف بشروط الحالة المدنية، التي يتطلبها القانون للقيام بهذا التصرف كما هو الحال في عقد البيع والهبة والتنازل، إذ على الموثق أن يشير تحت هذا البند وذلك حسب صريحات المعني بأهليته الكاملة للقيام بالتصرف، وأنه لا يوجد أي مانع قانوني أو قضائي يمنعه من التصرف، وذلك كأن يكون محجور عليه[5].

---

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 51.

(2) قانون رقم 74/75، مؤرخ في نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر العدد 92 ، صادرة في 18 نوفمبر 1975 .

(3) مرسوم 63/76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(4) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 109.

(5) كريم بركات، المرجع السابق، ص 52.

هـ- شهادة الموثق على صحة ما ورد في السند

يختتم الموثق نص العقد التوثيقي بعبارة "**إثبات لما ذكر**" ويعني بذلك أن الموثق يؤكد ويصرح أن كل ما جاء في العقد قد تم بالطرق والإجراءات القانونية، وبالتالي لا يمكن نفيه أو تعديله إلا بالطرق القانونية، وعادة ما يتبع ذلك بإمضائه وإمضاء الشهود، وبذكر تاريخ إبرام العقد(**اليوم، الشهر، والسنة**) وقد يكون تاريخا واحدا أو متعدد، إذ يمكن أن يبرم العقد في مجالس متعددة وتواريخ متتالية، وهذا لا يخالف القانون وهو ما يسمى بالتعاقد بين غائبين[1].

المطلب الثاني

مرحلة تحرير السند التوثيقي

بعد تحديد الموثق للطبيعة القانونية للتصرف أو العقد المراد إبرامه من طرف المتعاقدين، وكذا البيانات الواجب توفرها في السند، وبعد قيامه بواجب النصح والإرشاد للأطراف عن جميع الالتزامات والاثار المترتبة عن هذا التصرف، وتأكده من فهم المتعاقدين لكل الجوانب المحيطة بالسند والاثار التي قد تترتب عنها، ينتقل الموثق بعد ذلك إلى مرحلة تحرير السند في شكله الرسمي متبعا في ذلك الخطوات القانونية لتحرير هذا السند في شكل رسمي مستوفيا لكل الشروط، والجوانب والإجراءات القانونية، وتتمثل هذه الخطوات في تحديد المستندات الواجب توفرها لتحرير السند، والتحقق منها بدقة، وهذا ما سنبينه في (الفرع الأول) وتحرير السند التوثيقي في شكله النهائي وسنتطرق لذلك في (الفرع الثاني)، ثم نبين التزام الموثق بتلاوة وقراءة محتوى السند على الأطراف والتوقيع عليه في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تحديد المستندات الواجب تقديمها من الزبون والتحقق منها

(1) وردية بم محاد، الرجع السابق، ص 59.

بعد تأكد الموثق من نية الأطراف ومن السند الذي يريدون إبرامه وكذا من اختياره الشكل اللازم لسند، يقوم بتحديد المستندات والوثائق الواجب تقديمها من الأطراف، وبعد حصوله على المستندات من الزبون، فعليه التحقق منها إن كانت تتوفر على الشروط القانونية اللازمة.

أولا: تحديد المستندات الواجب تقديمها من الزبون

يقع على الموثق أثناء استقباله لزبون في مكتبه القيام بمناقشته بنوع من الحنكة والذكاء، حتى يتمكن هذا الأخير من التعبير عن إرادته، لأنه كما نعلم أن البشر أصناف مختلفة، في الثقافة والعمر والشهادات، وعلى الموثق استعمال لغة حوار تختلف من زبون لأخر، حسب مستوى كل واحد منهم حتى يتمكن من كشف نية زبائنه، وتحديد مطالبهم وكذا تحديد الطبيعة القانونية للتصرف المراد إبرامه، والشكل القانوني للعقد الذي سوف يصب فيه إرادتهم المعبر عنها، وبعد تحديد الموثق للطبيعة القانونية للسند، فإنه يسهل عليه تحديد المستندات والوثائق الواجب تقديمها من طرف الزبون.

تختلف هذه المستندات الواجب تقديمها من عقد لأخر، وإن كان منها ما هو خاص بجميع العقود، كبطاقات الهوية للأطراف والشهود والمترجم إذا اقتضى الامر ذلك، وشهادات ميلاد، أما المستندات والوثائق، فتختلف من عقد لأخر، فإن كان أحد الأطراف شخصا معنويا مثلا شركة، فيجب أن يطلب بالإضافة إلى بطاقة هوية ممثله، شهادة القيد في السجل التجاري[1]، وفي عقد البيع مثلا لابد من إثبات أصل ملكية البائع لمحل العقد، وكذلك في عقد الهبة يكون على الواهب إثبات ملكية محل الهبة، وفي تحرير عقد الفريضة على الأطراف استحضار جميع الوثائق الإدارية التي تبين جميع أهل وقرابة المتوفي المستحقون للميراث، وذلك من خلال شهادات الميلاد والوفاة، والحالة العائلية[2].

لو افترضنا أن أحد الطرفين كان شخصا معنويا، فيجب أن يطلب منه إحضار بالإضافة إلى بطاقة الهوية، سجله التجاري إذا كان تاجرا، أو قرار اعتماده إذا كان شركة

(1) هشام تقالي، المرجع السابق، ص 52.

(2) كريم بركات، المرجع السابق، ص 29.

مدنية لتأكد من قيام شخصيته المعنوية، وبالتالي أهليته للتعاقد، وكذا نسخة من القانون الأساسي لمعرفة مدى صلاحيته للقيام بالتصرفات المراد القيام بها[1].

ثانيا: فحص المستندات شكلا وضمونا

بعد إحضار الزبون للوثائق والمستندات اللازمة للموثق، يقوم هذا الأخير بفحصها ودراستها بشكل دقيق، لكي لا يقع في أخطاء قد تسبب له المسؤولية المدنية أو الجزئية وعلى الموثق التأكد من هوية الأشخاص المتدخلين في العقد (المتعاقدين، الشهود، المترجم) عن طريق التأكد من صحة وسلامة الوثائق المقدمة كبطاقة التعريف، رخصة السياقة، جواز السفر، وكذا شهادات ميلاد الأطراف المتعاقدة.

إذا كنا بصدد عقد وارد على عقار، فعلى الموثق أن يتأكد من وجود عقد الملكية وأن يفحص البيانات الواردة فيه، وختم الجهة التي أصدرته، وقيده في الشهر العقاري واسم المالك، ومكان وقوع العقار، ومساحته، ومدى مطابقة هذه البيانات لما صرح به صاحب العقار[2].

هناك بعض الحالات التي لا يتم فيها توقيع العقد من المتعاقدين أنفسهم، ولكن يتم ذلك من خلال وكلائهم، وبالتالي فإن صحة العقد متوقف على تلك الوكالة، واحترام الوكيل لموضوعها[3]، وكذا مدى مراعاة الوكالة لأحكام المادة 574 ق م ج السالفة الذكر خاصة إذا كنا بصدد إحدى العقود الواردة فيها.

كما يجب على الموثق أيضا قبل تحرير العقد استكمال إجراء حضور الشهود في العقود التي تستوجب ذلك، والمحددة بموجب المادة 324 مكرر3 ق م ج التي تنص: «**يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الاحتفائية بحضور شاهدين**»، وتتمثل العقود الاحتفائية في عقد الزواج، الهبة، الوصية، الفريضة، فعلى الموثق التأكد من الشاهدين وأهليتهما لأداء الشهادة سواء كشهود تعريف(إثبات) أو شهود العدل (العقد)[4] وأن لا يقوم

(1) زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير العقد التوثيقي، ج1، المرجع السابق، ص 23.
(2) هشام تقالي، المرجع السابق، ص 53.
(3) المرجع نفسه، ص 53.
(4) كريم بركات، المرجع السابق، ص 30.

بتحرير السند إلا بعد فحصه لجميع المستندات المطلوبة، والمتعلقة بتحرير السند والتأكد التام من صحتها وقانونيتها.

الفرع الثاني
تحرير السند التوثيقي في شكله النهائي

بعدما ينتهي الموثق من فحص المستندات والوثائق بشكل دقيق، ويتأكد من توفر الشروط القانونية الواجبة لتحرير السند المطلوب، وكذا تأكده من عدم مخالفة هذا السند لنظام العام والآداب العامة، وكذا للقوانين السارية المفعول يبدأ هذا الأخير في تحرير السند مراعيا في ذلك كل ما يتوجب من الشكليات والأوضاع التي يستوجبها القانون.

يتوجب على الموثق أن يحرر السند التوثيقي باللغة العربية، تحت طائلة البطلان، وأن يحرر في نص واحد، وواضح تسهل قراءته، وذلك من خلال استخراج عناوين من الفقرات أو تقسيم السند إلى أبواب وفصول[1]، وأن يكتب النص دون اختصار أو ترك بياض أو نقص، كما يجب أن تكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، ويصادق الموثق على الإحالة[2]، من الهامش أو في الأسفل، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد وذلك من خلال التوقيع عليها بالأحرف الأولى من طرف جميع المتدخلين في العقد، وهذا ما أشارت إليه المادة 26 ق ت 02/06 بنصها: «**تحرر العقود التوثيقية، تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد وواضح، تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص.**

وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام. ويصادق على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف، وعند الاقتضاء الشهود والمترجم»، يجب ألا تتضمن العقود أي تحوير أو إضافة كلمات وهذا ما تنص عليه المادة 27 ق ت02/06: «**يجب ألا تتضمن العقود أي تحوير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات.**

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 33.

(2) الإحالة: هي إشارة موجودة في صلب العقد وأخرى مشابهة لها في أسفل الصفحة أو على الهامش تدعو القارئ إلى الرجوع إليها.

تعتبر الكلمات المحورة أو المكتوبة بين الأسطر أو المضافة باطلة.
تكون الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها مكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو إلتباس، ويصادق عليها في أخر العقد».

أما في حالة استخلاف الموثق بموثق أخر، يجب أن تحرر العقود باسم الموثق النائب، ويشار إلى الموثق المستخلف، ورخصة وزير العدل حافظ الاختام على أصل العقد الذي أعده الموثق النائب وذلك تحت طائلة البطلان وهو ما أشارت إليه المادة 33 ق ت 06 /02 السالفة الذكر، كما يتعين على الموثق أن يدمغ العقود التي يحررها، والنسخ التنفيذية والمستخرجات التي يقوم بإعدادها بختم الدولة الخاص به وذلك تحت طائلة البطلان، وهو ما نصت عليه المادة 38 ق ت 02/06[1].

وهناك بعض الحالات التي تلزم فيها القوانين الموثق بذكر بيانات خاصة عند تحرير عقود معينة، حسب ما نصت عليه المواد 324 مكرر3 والمادة 324 مكرر4 ق م ج حيث تنص المادة 324 مكرر4 على أنه: «**يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة، أو المعلنة، عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية**»، أو يلزمه بإتباع نماذج معدة سلفا من قبل المشرع، أو السلطة التنفيذية عند تحريره لبعض العقود، حيث أحالت بعض النصوص التشريعية مهمة إصدار نماذج للعقود إلى التنظيم، نذكر منها:

- مرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 03/01 1993 متعلق بالنشاط العقاري الذي تلا صدوره مرسومين تنفيذيين:
- **الأول:** مرسوم رقم 58/94 مؤرخ في 1994/03/07 متضمن نموذج عقد البيع على التصاميم.
- **الثاني:** مرسوم رقم 69/94 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 03/93.

(1) المادة 38 ق ت: «... يجب على الموثق تحت طائلة البطلان دمغ نسخ العقود والنسخ التنفيذية والمستخرجات التي يقوم بتحريرها أو تسليكها بخاتم الدولة الخاص به ».

فإذا لم يحترم الموثق هذه النماذج، أعتبر العقد المحرر غير رسمي، والتصرف القانوني باطلا لأن هذه العقود تعتبر الرسمية ركنا جوهريا فيها، وإن كانت هذه العملية تتم عمليا من طرف المستخدمين وأعوان الموثق، فإنه على الموثق مراجعة العقد وفحصه بنفسه لتأكد من صحته وعدم وجود أخطاء فيه.

الفرع الثالث

تلاوة السند على الأطراف وتوقيعه

يكون الموثق أمام المرحلة الأخيرة من تحرير السند في شكله النهائي بعد انتهاءه من تحرير العقد وإتمامه من الناحية الفنية والمادية، وهي مرحلة تلاوة محتوى السند على الأطراف المتعاقدة والتوقيع عليه ليصبح كاملا وبعدها يوقعه الموثق لإصباغه بالصبغة الرسمية.

حيث يجب على الموثق بعد الانتهاء من مرحلة تحرير السند كتابيا، أن يقوم باستدعاء الأطراف المتعاقدة لمكتبه سواء مجتمعين أو فردا، وذلك من أجل تلاوة محتوى السند على مسامعهم، وذلك بشرح جميع بنود وحيثيات العقد، وتنبيه الأطراف إلى جميع التزاماتهم

الواجبة عليهم، وكذا الحقوق المقررة لهم بموجب هذا السند أي تنبيههم إلى الاثار التي يرتبها، السند سواء كانت حقوقا أو التزامات وتعتبر هذه الخاصية بمثابة مراجعة السند فيما إذا لم يخالف إرادة ذوي الشأن[1].

بعد تلاوة محتوى السند على الأطراف، وتأكده من قبول الأطراف لجميع محتوياته ومضمونه، يقوم الأطراف بالتوقيع على جميع صفحات السند، وبصمهم بجانب الامضاء بسبابة اليد اليسرى مع كتابة اسم كل طرف أمام إمضاءه، وذلك ليسهل معرفة إمضاء وبصم كل طرف (الأطراف المتعاقدة، الشهود، المترجم) وفي حالة ما إذا كان أحد الأطراف لا يجيد الكتابة يضع بصمته ما لم يكن هناك مانع قاهر، وعلى الموثق إثبات ذلك في

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 62.

العقد، وهو ما أشارت إليه المادة 324مكرر 2 ق م ج:« **توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، يؤشر الضابط العمومي على ذلك في أخر العقد.**
وإذا كان بين الأطراف أو الشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع، يبين الضابط العمومي في أخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم، ما لم يكن هناك مانع قاهر».

بعد إمضاء الأطراف والشهود والمترجم عند الاقتضاء يقوم الموثق بتثبيت تاريخ لهذا السند، ورقم فهرسته وفقا لما هو معمول به في فهرسة السندات الرسمية وترتيبها، لتنتهي بذلك مرحلة تحرير السند من طرف الموثق الذي ينتقل لمرحلة أخرى، وهي مرحلة استكمال شكليات السند التوثيقي وإعطاءه الحجية المطلقة في مواجهة كافة الناس[1].

المبحث الثاني

مرحلة الإجراءات الشكلية المرتبطة بالسند التوثيقي

عند انتهاء الموثق من عملية تحرير العقد التوثيقي في شكله النهائي، يتوجب عليه القيام ببعض الإجراءات المتعلقة بالسند المحرر، والذي يؤدي إلى انتاج الاثار القانونية سواء بين الأطراف المتعاقدة، أو في مواجهة الكافة، فيما يحمله هذا السند من حقوق والتزامات، وهذه الإجراءات محددة قانونا بحسب طبيعة ونوع العقد.

ومن هذه الإجراءات ما نجدها في جميع العقود، كإجراءات التسجيل الضريبي ومنها ما هو خاص بنوع معين من العقود كإجراءات الشهر العقاري المتعلق بالعقود المتضمنة الملكية العقارية، سواء كان نقلا أو تعديلا أو إنهاء هذه الملكية وما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 ق م ج، وكذا إجراءات النشر القانوني والقيد في السجل التجاري للعقود والتصرفات المنصبة على الشركات التجارية وهو ما نصت عليه المواد 548، 549، 550 ق م ج[2]،

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 31.

(2) حيث أوجبت المادة 548 ق ت ج إيداع العقود التأسيسية والعقود المعدلة للشركات لدى المركز الوطني لسجيل لسجيل التجاري وتنشر حسب الأوضاع الخاصة بكل شكل من أشكال الشركات وإلا كانت باطلة، واشترطت المادة 549 ق ت ج القيد في السجل التجاري حتى تتمتع الشركة بالشخصية القانونية، وفي حالة انحلال الشركة أوجب القانون نشر هذا الانحلال حسب نفس شروط العقد التأسيسي ذاته وهو ما أشارت إليه المادة 550 ق ت ج، أنظر رشيد بومعزة، الشكلية الرسمية في العقود المدنية، مذكرة لنيل شهادة التخرج لنيل شهادة الدراسات العليا، درجة ماجيستير،

وكل هذه الإجراءات الشكلية من تسجيل وشهر ونشر وقيد تتم أمام الجهات الإدارية المختصة بذلك بسعي من الموثق، وسنحاول أن نبين هذه الإجراءات من خلال (المطلب الأول).

وبعد قيام الموثق بهذه الإجراءات الشكلية أمام المصالح الإدارية، يقع على عاتقه التزام أخر، وهو التزام بتسليم نسخ من هذه السندات للأطراف المتعاقدة سواء كانت هذه النسخ نسخ عادية أو تنفيذية في حالة وجود نزاع بين الأطراف، وذلك بتسليم نسخة تنفيذية لصاحب المصلحة في التنفيذ، حسب نص المادة 11 ق ت ج 02/06، وكذلك على الموثق أن يحتفظ بأصول هذه العقود ضمن الأرشيف التوثيقي لمكتبه، وذلك بترقيم وفهرسة هذه العقود للعودة إليها وقت الحاجة وهذا ما سنبينه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإجراءات الإدارية المتعلقة بالسند التوثيقي

تنشأ التزامات أخرى على عاتق الموثق بعد الانتهاء من تحرير السند كتابيا، وهذه الالتزامات محددة قانونا، متمثلة في إجراءات شكلية يقوم بها الموثق أمام الجهات الإدارية المختصة، وذلك لإضفاء الحجية على السند، وتتمثل هذه الإجراءات في تسجيل العقد وشهره وكذا إجراءات النشر والقيد في السجل التجاري، وهي كلها إجراءات إدارية يلتزم بها الموثق بعد انتهائه من تحرير العقد وهو ما نصت عليه المادة 10 ق ت 02/06 التي تنص:«... **ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا...**» وسنحاول ان نبين هذه الإجراءات على النحو التالي:

الفرع الأول

إجراءات تسجيل السند التوثيقي

فرع قانون أعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، السنة الجامعية 2004،2005 ص82.

التسجيل هو إجراء يقع على عاتق الموثق بمناسبة تلقيه العقود التي يحررها نيابة عن أطراف العقد ويحصل بموجب تحريره لهاته العقود رسوم التسجيل والطابع لحساب الخزينة العمومية، وهذا حسب المادة 40 ق ت 06/ 02 «**يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقابضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به...**».

التسجيل عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة الضرائب وفق قواعد وضوابط محددة قانونا، تتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية[1]، ولهذا فإن جميع العقود والتصرفات التي يحررها الموثق تخضع لإجراءات التسجيل الضريبي دون استثناء لدى مكتب التسجيل التابع له مكتب التوثيق إقليميا، وعند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد فيه مكتبه وهو ما نصت عليه المادة 75/1 ق التسجيل: «**لا يمكن للموثقين ان يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم**».

ويلزم القانون الموثقين بتسجيل جميع العقود التي تحررونها في أجل شهر، وفي حالة التأخير يتعرض الموثق لعقوبات جبائية، وذلك دون نزع الصبغة الرسمية عن العقد طبقا لنص المادة 58 ق التسجيل التي تنص: «**يجب أن تسجيل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها...**» وفي ذلك أضافت المادة 93/1 ق التسجيل على: «**أن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول عند الاقتضاء**».

أما بالنسبة للوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي يتسلمونها فإن أجال تسجيلها تكون في أجل سنة من وفاة الموصين، ويكون ذلك إما بناء على طلب الورثة الموصى لهم أو منفذي الوصايا[2]، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 65 ق التسجيل التي تنص: «**إن الأجل**

(1) زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين العدد 08. الجزائر، 2002، ص 33.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 115.

المحدد لتسجيل التصريحات ماعدا الأحكام الخاصة المنصوص عليها في المواد من60 إلى 71 أدناه، والتي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفاة، يحدد بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة».

الغاية من تسجيل العقود هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع المعاملات سواء كانت عقارية أو تجارية، وذلك من أجل تحصيل الرسوم والحقوق لصالح الخزينة العامة، وعلى الموثق احترام الآجال النصوص عليها في المادة 99 من المرسوم 63/76، وفي حالة الاخلال بهذه الالتزامات تقوم المسؤولية المدنية للموثق تجاه الأطراف وكل من له مصلحة في ذلك[1].

وفي حالة ما إذا لم يقوم الموثق بتسجيل العقد، يعتبر حينها مستولي على أموال الخزينة العمومية وذلك باستعمالها لحسابه الخاص، ويظل أطراف العقد مطالبون بتسديد رسم التسجيل لمدة أربعة سنوات من يوم علم إدارة الضرائب بواقعة العقد بأي طريقة كانت، حسب أحكام المادة 197 ق التسجيل ولكن يحق للأطراف الرجوع على الموثق جبائيا ومدنيا[2].

تسجل العقود التوثيقية برسوم مالية محددة قانونا بحسب طبيعة، ونوع كل عقد، منها ما يخضع لرسم تسجيل ثابت، ومنها ما يخضع لرسم نسبي أو تصاعدي، وهذا ما نصت عليه المادة 02 ق التسجيل: «تكون **رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقد ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم».**

أولا: الرسم الثابت

يطبق هذا الرسم على جميع العقود التي تقدم لإجراء التسجيل، وهذا النوع من الرسوم لا يتعلق بقيمة العقار بل هو نفسه بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، إذ يلصق طابع على العقود ذو قيمة تناسب العملية المنجزة[3]، ويحصل الرسم حسب المعدلات التالية: 1-3000دج بالنسبة للعقود حل الشركات حسب المادة 212 من ق التسجيل.

(1) هشام تقالي، المرجع السابق، ص 36.

(2) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 35.

(3) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 84.

2-500 دج بالنسبة لجميع العقود والتصرفات الأخرى التي نصت عليها المواد من 208 إلى المادة 211 من ق التسجيل.

ثانيا: الرسم النسبي

هو ذلك الرسم المفروض على جميع المعاملات الناقلة للملكية بمقابل أو حق الانتفاع وتكون هذه الرسوم ممثلة بنسب مئوية ثابتة[1]، تحسب وفقا للقيمة المالية لمحل التعامل المصرح بها من طرف الأطراف، ومن أهم المعاملات التي تخضع لمثل هذه الرسم نذكر:[2]

- عقد بيع:5% من ثمن العقار أو الشيء المبيع.
- عقد هبة: 5% ويخفض الرسم إلى3 %إذا تمت الهبة بين الأصول والفروع من الدرجة الأولى، ومثالها الهبة الحاصلة بين الأباء والأبناء.
- عقد الايجار:2% من إجمال بدل الايجار المدفوع من المستأجر طيلة مدة الايجار، وتستثنى من ذلك الإيجارات المتعلقة بالمحلات السكنية التي تخضع لرسم ثابت.
- إلا إنه في كل الحالات لا يجب أن يقل هذا الرسم النسبي عن الحد الأدنى لرسم التسجيل الضريبي الثابت والمحدد ب 500 دج[3].

ثالثا: التسجيل المجاني

هناك فئة من السندات المحررة من قبل الموثق معفية من الرسوم، ومثال ذلك عقود البيع المتعلقة بالسكنات الاجتماعية، وكذلك الشهادات التوثيقية المتعلقة بنقل ملكية العقار بعد الوفاة، وإعفاء هذه العقود من الرسوم التسجيل لا يعفيها من التسجيل بل تسجل مثل العقود الأخرى، ويثبت لها تاريخ التسجيل كبقية السندات الأخرى[4]، ومن العقود المعفية من رسوم التسجيل العقود التي تنص عليها المادة 240:« **تعفى أيضا من رسوم نقل الملكية مجانا، ما يلي:**

(1) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 84.

(2) كريم بركات، المرجع السابق، ص 33.

(3) المرجع نفسه، ص 33

(4) المرجع نفسه، ص 34

- الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات الشباب والتربية الشعبية المعترف بمنفعتها العمومية والتي تساعدها الدولة،

- الهبات والوصايا الخاصة بمبالغ من النقود أو بالعقارات، المقدمة إلى المؤسسات التي لها الشخصية المدنية غير التي أشير إليها في المادة 301 من هذا القانون، مع وجوب تخصيص هذه التبرعات بالنسبة للمستفيدين منها لشراء أشياء فنية وأثرية أو أشياء لها طابع تاريخي أو كتب أو مطبوعات أو مخططات مخصصة بأن تكون في مجموعة عمومية أو لصيانة مجموعة عمومية،

- الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات السكن المعتدل الكراء،

- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العمومي والتي تخصص مواردها للخدمات العلمية ذات الطابع النزيه،

- الهبات والوصايا المقدمة إلى الجمعيات الثقافية،

- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العمومي والتي تخصص مواردها للخدمات الثقافية أو الفنية ذات الطابع النزيه والتي تم قبولها لهذا الغرض من قبل الوزير المكلف بالمالية،

- الهبات والوصايا من كل نوع المقدمة لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية،

- أملاك الوقف».

الفرع الثاني

إجراء الشهر العقاري للسند التوثيقي

الشهر العقاري عملية تسجيل السند بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهو إجراء يبادر به الموثق الذي تلقى السند، ويسجله محافظ عقاري مختص إقليميا، ويعد حجة الملكية بيد المالك الجديد في مواجهة المالك السابق والغير معا[1]، ويعتبر كذلك طريق للعلنية في شهر التصرفات الواردة على العقارات، والحقوق العقارية الأخرى[2]، إذ أن شرط الشهر

(1) زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، مجلة التوثيق،صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين العدد 09، الجزائر، 2003، ص 38.

(2) عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد

العيني يعد شرطا جوهريا من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن ترتب آثار عينية[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 793 ق م ج على أنه: «**لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار**».

وفي نفس السياق تنص المادة 165 ق م ج على أن: «**الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني أخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالشهر العقاري**»، وهو نفس الحكم الذي أكدته المادة 16 من الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على: «**أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء او نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون له أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية**».

ألزمت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بإنشاء السجل العقاري الموثقين، بإشهار كل العقود التي يتلقونها أو يساهمون في تحريرها حيث تنص على أنه:« **ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف**» وأخضعت المادة 17 من نفس الأمر الإيجارات التي تفوق مدتها الاثني عشر سنة12.

إجراء الشهر العقاري يعد إجراء أساسيا في استيفاء الشكل الرسمي والقانوني للعقود المحددة أعلاه، إذ أن هذه العقود لا تنتج أثارها القانونية بين الأطراف المتعاقدة، وفي مواجهة الغير إلا بعد استكمالها لإجراءات الشهر العقاري[2]، حيث جاء في قرار رقم 68467 مؤرخ في 21 جانفي 1990 الصادر عن المحكمة العليا: «**حيث أن عملية الشهر**

---

10 الجزائر، ماي 2000، ص 33.

(1) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 109.

(2) كريم بركات، المرجع السابق، ص 34.

العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 ق م ج »[1]، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية[2]، وهذا ما تنص عليه المادة 15 من الأمر 74/75السالف الذكر:« **كل حق للملكية وكل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية».**

يتبين لنا أن الشهر العقاري ركن شكلي في العقود التي يكون محلها حقوق عينية لكن تخلفه لا يؤدي إلى بطلانها إذا صبت في الشكل الرسمي الذي تستوجبه المادة 324 ق م ج السالفة الذكر، وإذا كان المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري يمنح للمحافظ العقاري أجل شهرين كاملين لمراجعة العقد وإشهاره، فإن المادة 83 و203 ق م ج المتعلقتان ببيع المحل التجاري وتأخيره على سبيل التسيير توجب نشر ملخصها في خلال خمسة عشرة 15 يوما فقط من تاريخ إبرام العقد[3].

يعتمد نظام الشهر العقاري[4]على نظامين أساسين أقرهما المشرع الجزائري، وهما نظام الشهر العيني والذي يرتكز فيه شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي يقع على العقار محل التصرف نفسه لا بالشخص المالك، وكذلك نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في إعلان التصرفات على أساس الأشخاص القائمين بها، أي أن الشخص هو محل اعتبار[5].

أما بالنسبة للبيانات التي يجب أن تتوفر في السند الذي يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، فهي تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعيا أو معنويا، فالنسبة لشخص الطبيعي، فلابد أن يشمل على البيانات التالية: الأسماء والالقاب، الموطن، تاريخ

(1) قرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/01/21، العدد 01، ص 68.

(2) وهيبة عثمانية، المرجع السابق، ص 57.

(3) زيدان بورويس، الشهر العقارية حجية الملكية بيد المالك الجديد، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين العدد 10، الجزائر، 2003، ص 36

(4) إن نظام الشهر العقاري في الجزائر يعد مزيج بين نطام الشهر الشخصي، ونظام الشهر العيني، وذلك في انتظار تعميم عملية المسح العقاري على كافة البلديات.

(5) عبد الله مويسي، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، الجزائر، يونيو 2013، ص. ص 29، 31.

ومكان ولادة أصحاب الحق ومهنة الأطراف وهو ما تنص عليه المادة 62 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1] : «**كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن الأطراف**». لكن فيما يتعلق بالشهادة التوثيقية التي تحرر بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفي، والتصديق عليها مع ذكر أسماء وألقاب وتاريخ ميلاد كل وارث أو الموصى لهم[2]، حيث تنص عليه المادة 62/3 على أنه: «**وفيما يخص الشهادات بعد الوفاة، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الوراثة أو الموصى لهم**».

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فإن تحديد بياناتها تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وهو ما تنص عليه المادة 63 من نفس المرسوم السالف الذكر: «**كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميته ويشار فضلا عن ذلك بالنسبة للشركات شكلها القانوني ومقرها، وبالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري، وبالنسبة للجمعيات مقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية**...» من خلال نص المادة فالبيانات الواجب ذكرها هي: **بالنسبة لشركات المدنية والتجارية:** تسميتها، شكلها القانوني، مقرها ورقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة لشركات التجارية.

الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
النقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

وكل تغير للقوانين الأساسية لهذه الأشخاص المعنوية، يجب أن يكون محل إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية حماية لحق الملكية، واستقرار المعاملات العقارية[3].

الفرع الثالث

(1) مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 مؤرخ في 05/19/ 1993 ، ج. ر، العدد 34، مؤرخ في 1993/05/23.
(2) كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 124.
(3) المرجع نفسه، ص 125.

إجراء الإعلان والنشر القانوني للقيد في السجل التجاري

يعد إجراء الإعلان والنشر القانوني للقيد في السجل التجاري من الإجراءات المتعلقة بأغلب العقود المتعلقة بالشركات مدنية كانت أو تجارية، وكذا المعاملات الواردة على المحلات التجارية، ويتم النشر بالصحافة الوطنية وبالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية بالنسبة لشركات بالنسبة لشركات والمحالات التجارية[1].

حيث نصت المادة 83 ق ت ج على أنه: «**كل تنازل عن محل تجاري على الوجه المحدد في المادة 79 اعلاه، يجب إعلانه خلال خمسة عشر يوما من تاريخه يسعى المشتري تحت شكل ملخص أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري وبالنسبة للمحلات التجارية المنتقلة فإن مكان الإستغلال هو المكان الذي يكون البائع مسجلا فيه بالسجل التجاري...**» وفي نفس الموضوع تنص المادة 548 ق ت ج على أنه: «**يجب أن تودع العقود التأسيسية والعقود المعدلة للشركات التجارية لدى المركز الوطني للسجل التجاري وتنشر حسب الأوضاع الخاصة بكل شكل من أشكال الشركات وإلا كانت باطلة.**»

إذ يتطلب إضفاء الطابع الرسمي لهذه العقود، واكتسابها الحجية المطلقة فيما تتضمنه من التزامات، استفائها لهذه الإجراءات، وكذا قيدها في السجل التجاري، ويقع القيام بهذه الإجراءات على عاتق الموثق، وذلك من خلال سعيه إلى نشر الإعلان القانوني للتصرف الوارد على الشركات التجارية مهما كان التصرف سواء كان إنشاء، حل أو تعديل قانونها الأساسي وهذا حسب نص المادة 548 قانون تجاري، والتصرفات الواردة على المحل التجاري (بيع، رهن، تسير حر) الواردة بالمادة 83 قانون تجاري، في الجريدة من الجرائد اليومية.

أما إجراء النشر القانوني فيتم في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وذلك على مستوى المركز المحلي لسجل التجاري المختص إقليميا وفقا لمكان وجود مكتب التوثيق العمومي، كما يقع على الموثق تحصيل رسوم النشر القانوني، ودفعها أمام المركز المحلي

(1) عمر زيتوني، حجية العقد الرسمي، المرجع السابق، ص 41.

لسجل التجاري وفقا لتعريفات المعتمدة.[1] إضافة للشركات التجارية تخضع جميع العقود والتصرفات الواقعة على القاعدة التجارية إلى إجراء الإعلان والنشر القانوني، والمقصود بالقاعدة التجارية مجموعة العناصر المعنوية والمادية للمحل التجاري.

المطلب الثاني

إجراء حفظ السندات التوثيقية وتسليمها للأطراف المتعاقدة

عند انتهاء الموثق من تحرير السند التوثيقي في شكله النهائي، وإصباغه بالصبغة الرسمية، وقيامه باستكمال الإجراءات الإدارية المرتبطة بالسند من تسجيل، وشهر، وإعلان ونشر، وقيد، السندات التوثيقية وذلك حسب طبيعة ونوع كل عقد، وما يستوجبه كل عقد من هذه الإجراءات، لكي تنتج أثارها القانونية سواء بين الأطراف المتعاقدة، أو في مواجهة الغير.

دور الموثق والتزاماته المهنية، لا تنتهي عند هذا الحد، وإنما بعد إتمام كل هذه الإجراءات، تقع على عاتقه التزامات أخرى وهي الالتزام بحفض أصول السندات التي يحررها أو تلك التي يتسلمها ضمن الأرشيف التوثيقي لمكتبه وذلك لرجوع إليها وقت الحاجة، وكذا تسليمه صور أو نسخ هذه السندات للأطراف المتعاقدة وهذه النسخ قد تكون نسخ عادية أو نسخ تنفيذية وتبدو هذه المرحلة جد مهمة لجميع الأطراف سواء في الحاضر أو في المستقبل.

لهذا سنحاول من خلال هذا المطلب البحث عن كيفية تسليم صور من هذه السندات للأطراف سواء كانت عادية أو تنفيذية من خلال (الفرع الاول) ثم نبين كيفية حفظ الموثق لأصول السندات التوثيقية ضمن الأرشيف التوثيقي والعودة إليها وقت الحاجة من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الاول

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 35.

تسليم السندات التوثيقية

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

أولا: تسليم النسخ العادية للسندات التوثيقية

بعد استكمال الموثق لجميع الإجراءات والشكليات المتعلقة بالسندات المحررة من قبله، يقوم بتسليم صور من هذه السندات إلى الأطراف المعنية، وتكون النسخة أو الصورة المسلمة للأطراف مطابقة للأصل، كما يجب أن تشمل على جميع المراجع المتعلقة باستفاء السند للإجراءات القانونية المتعلقة به، كإجراءات التسجيل الضريبي، الشهر العقاري...إلخ.

الفرق بين الأصل والصورة، أن الأصل وقع عليه كل الأطراف (الموثق، الأطراف المتعاقدة، الشهود، المترجم) فجميع الذين وقعوا السند، قد وقعوا على الأصل، وهو السند الذي صدر عن الموثق، أما الصورة فهي لا تحمل الوقعات، باستثناء توقيع الموثق وليست هي من صدرت عن الموثق بل هي منقولة عن الأصل إما بواسطة الموثق، أو موظف عام مختص بشرط أن تكون مطابقة للأصل مطابقة تامة لما ورد في الأصل من بيانات[1].

ثانيا: تسليم النسخة التنفيذية لسندات التوثيقية

خول القانون 02/06 في المادة 11 منه الموثق وضع الصيغة التنفيذية لسندات التي يحررها، ذلك أن هذه السندات تعتبر من السندات التنفيذية غير القضائية، وهو ما نصت عليه المادة 600/12 ق إ م إ، وقد نصت المادة 601 من نفس القانون على محتوى الصيغة التنفيذية، والذي هو عبارة عن خطاب موجه إلى كل من المحضرين القضائيين، النيابة العامة، وكلاء الجمهورية والقوة العمومية بأن يقوموا كل حسب اختصاصه بإجراء التنفيذ، وهذه الصيغة هي نفسها الصيغة التنفيذية التي توضع على الاحكام القضائية.

(1) وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 69.

ولهذا إذا طلب أحد المتعاقدين النسخة التنفيذية من الموثق الذي قام بتحرير السند فعلى هذا الأخير أن يمنحها له، بشرط الإشارة إلى ذلك في أصل السند، لأن تسليم نسخة تنفيذية ثانية، لا يكون إلا بأمر صادر عن رئيس محكمة تواجد مكتب التوثيق، وذلك حسب المادة32/2 ق ت 02/06 والمادة 603 ق إ م إ ج، وفي حالة ما إذا تضرر الزبون من عدم قيام الموثق بتسليمه نسخة تنفيذية، فله أن يرفع دعوى تعويض ضد الموثق(1).

المشكل المطروح في هذا الصدد، هل تعتبر كل السندات التوثيقية سندات تنفيذية؟ من خلال دراستنا لقانون التوثيق، أو قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم نجد أي نص قانوني يحدد لنا على سبيل الحصر السندات التوثيقية والتي تشكل سندات تنفيذية يمكن أن تنفذ جبرا، وإنما ورد ذكر بعض السندات على سبيل المثال، وذلك في المادة 600/12 ق إ م إ ج التي تنص: «**العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة**»، أي ليست كل السندات التوثيقية سندات تنفيذية، بل هناك سندات توثيقية معدة للإثبات فقط.

لهذا على الموثق تسليم النسخة التنفيذية لطالبها دون الاحتجاج عليه بطبيعة السند أو موضوعه إن كان قابلا للتنفيذ، أو أنه سند معد للإثبات مثل: عقد الزواج، المخالصات، وإنما يبقى الامر متروكا للمحضر القضائي تحت رقابة الجهات القضائية فيما إذا كان هناك مجال لتنفيذه أم لا، وذلك بعد إنذار المقصر بالتنفيذ طواعية(2).

الفرع الثاني

حفظ السندات التوثيقية ضمن الأرشيف التوثيقي لمكتب الموثق

(1) هشام تقالي، المرجع السابق، ص 40.

(2) عمر زيتوني، النظام القانوني لمهنة التوثيق والمسؤولية التأديبية للموثق، المرجع السابق، ص 16.

تنص الفقرة الأولى من المادة 10 ق ت 02/06 على أنه: «**يتولى الموثق حفض العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع...**»، فمن خلال نص المادة، يتبين لنا أنه على الموثق أن يوفر المستلزمات المادية الملائمة لتنظيم أرشيف مكتبه، وحفظ أصول السندات سواء تلك التي يحررها بنفسه، أو تلك التي تسلم له على سبيل الإيداع، والهدف من ذلك هو ضمان بقاء هذه السندات في مأمن من التلف والضياع تحت طائلة العقوبات التأديبية والجزائية، وإمكانية الرجوع إليها وقت ما استدعت الضرورة ذلك، سواء لتسليم النسخ أو التأكد من مطابقة الصورة للأصل[1].

تحفظ أصول السندات التوثيقية بأرشيف مكتبه بحسب أرقامها في ملفات خاصة بكل سنة، ويجب أن يعرف الملف برقم تسلسلي، وبأسماء الأطراف المعنية، وقد شجع المشرع على استعمال الدعامة المعلوماتية في حفظ وتسير الأرشيف التوثيقي[2]، وهذا من خلال نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 245/08 الذي يحدد شروط وكيفيات تسير الأرشيف التوثيقي والمحافظة عليه[3] التي تنص: «**يجب أن يعرف الملف برقم تسلسلي وبأسماء الأطراف المعنية، يمكن للموثق أن يستعمل الدعامة المعلوماتية لتسير الأرشيف التوثيقي وحفظه**».

ولا يجوز أن تنقل أصول هذه السندات أو الوثائق المتعلقة بها من مكتب التوثيق، إلا أنه يجوز لسلطات القضائية الاطلاع عليها، فإذا أصدرت سلطة قضائية قرار بضم أصل السند الرسمي إلى دعوى منظورة أمامها، وجب أن ينتقل القاضي المنتدب إلى المكتب ويحرر بحضوره صورة مطابقة للأصل، ويعمل بذيلها محضر يوقعه القاضي والموثق وكاتب الضبط، ثم يضم الأصل إلى ملف النزاع وتقوم الصورة مقام الأصل إلى حين رده[4].

الرجوع لنص المادة 10/2 ق ت 02/06 فهي تحيل الموثق على التنظيم لبيان كيفية المحافظة على الأرشيف وتسيره وهو المرسوم التنفيذي 245/08 السالف الذكر حيث نجد أن المادة 3 منه تحمل الموثق المسؤولية الكاملة عن جميع السندات المحفوظة في مكتبه

(1) وسيلة وزاني، المرجع السابق، ص. ص 147، 148.

(2) فاتح جلول، المرجع السابق، 35.

(3) مرسوم تنفيذى رقم 245/08 مؤرخ في غشت 2008 يحدد شروط وكيفيات تسير الأرشيف التوثيقي وحفظه، ج، ر 45، مؤرخ في 2008/08/06.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 133؛ وردية بن محاد، المرجع السابق، ص 67.

حيث تنص: «**يعد الموثق مسؤولا عن حفظ العقود التي يعدها أو يتسلمها للإيداع.**»، ولا يجوز له نقل هذه السندات بأي شكل من الاشكال من مكتبه للاحتفاظ بها في مكان أخر، إلا بعد الحصول على رخصة مكتوبة من رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المختصة، وهو ما أشارت إليه المادة 04 من نفس المرسوم: «**لا يمكن للموثق أن يحفظ كلا أو جزءا من الأرشيف التوثيقي في مكان أخر غير مكتبه، إلا بعد الحصول على رخصة مكتوبة من طرف رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المختصة**».

ولهذا على الموثق من الناحية العملية الحرص على ضمان الظروف الملائمة لحفظ أصول هذه السندات في مكتبه، وذلك وفقا لفهرستها وتسلسلها الزمي لأن هذه الأصول لا تعد ملكا له، وإنما هي مصنفة ضمن الأرشيف العام، وهو ما يمنع الموثق من التصرف فيها بأي شكل من الأشكال[1].

(1) كريم بركات، المرجع السابق، ص 36.

خـــاتمــة

من خلال دراستنا لموضوع السندات التوثيقية، نخلص إلى القول أن السند التوثيقي هو ذلك السند الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط التي ذكرتها المادة 324 ق م ج وهذه الشروط هي صدور السند من موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، بشرط أن يكون هذا الشخص أهلا لتحرير هذا السند، ومختصا بذلك سواء من حيث الأشخاص أو الموضوع وحتى من حيث المكان أي الاختصاص النوعي والإقليمي، مراعيا في تحرير السند الأوضاع والأشكال القانونية المطلوبة، ومن هذه الأوصاف البيانات التي نصت عليها المادة 29 ق ت 02/06، وباستفاء السند لهذه الشروط المبينة في المادة السالفة الذكر، فإن السند يكتسب الصبغة الرسمية و الحجية المطلقة فيما بين الأطراف المتعاقدة وفي مواجهة الغير، وهي الحجية التي لا يمكن دحضها أو إسقاطها إلا عن طريق الطعن بالتزوير.

ويكون هذا السند قابلا للإثبات وقت وجود نزاع بين الأطراف، وفي مواجهة الغير وقابل للتنفيذ، في حالة عدم تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته المترتبة عن السند، فالطرف الأخر أو لمتضرر حق الحصول على الصيغة التنفيذية لإجبار الطرف الأول على تنفيذ التزامه، إذ أن السندات التوثيقية تعتبر سندات تنفيذية غير قضائية، وهذا ما نصت عليه المادة 600/12 ق إ م إ ج فبذلك فهي قابلة لتنفيذ في كامل الإقليم الجزائري وهو ما نصت عليه المادة 604 ق إ م إ ج.

غير أن تخلف إحدى أو كل هذه الشروط المذكورة سابقا يؤدي إلى بطلان السند، فيفقد حجيته كسند رسمي، ليتمتع بحجية السند العرفي في الاثبات، لأنه كما نعلم أن من شروط السند العرفي الكتابة، والتوقيع عليه من قبل الأطراف المتعاقدة، ولهذا فإن الصبغة الرسمية تعتبر الامتياز الوحيد الذي يغرس الطمأنينة والثقة في قلوب الأطراف، وعلى ما أقدموا عليه من تصرفات.

وخروج السند التوثيقي كسند رسمي إلى الوجود متمتعا بالحجية المطلقة بين أطرافه وفي مواجهة الغير، لا يتأتى إلا بقيام الموثق ببعض الإجراءات والشكليات القانونية لتحرير هذا السند، إذ عليه أولا التأكد من هوية الأطراف ومدى أهليتهم للقيام بهذا التصرف، لأن

أهلية التعاقد تختلف من سند لأخر، ومن مدى تضرر أو انتفاع هؤلاء الأطراف من هذا التصرف.

كذلك يجب عليه التأكد من محل السند إذ كان صالحا لتعامل فيه، ومن أنه لا يخالف النظام العام والآداب العامة، ولا يخالف القوانين المعمول بها، وذلك من خلال المستندات والوثائق التي يتسلمها من الزبائن، وكل هذه التصرفات تتم أمام عينيه وبمكتبه، ولذلك يكون مسؤولا عن الأخطاء والبيانات التي تتم بمعرفته وبحضوره، وهذه البيانات لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، أما بالنسبة للبيانات الواردة عن تصريحات الأطراف المتعاقدة فهم المسؤولون عنها، ويمكن إثبات عكسها بكل طرق الاثبات.

إلا أن هذا السند لا ينتج أثاره القانونية فيما بين أطرافه أو في مواجهة الغير، إلا بعد أن يستكمل الموثق بعض الإجراءات الإدارية أمام بعض المصالح الإدارية التي لها علاقة بمكتب التوثيق، مثل مكتب التسجيل، والمحافظة العقارية وبعد استكماله لكل هذه الإجراءات يصبح لسند الذي يحرره الحجية المطلقة، وينتج أثارا قانونية فيما بين أطرافه وفي مواجهة الغير، ليقوم الموثق بعد ذلك بتسليم نسخ أو صور من هذه السندات للأطراف، سواء كانت نسخ عادية أو تنفيذية، أما بالنسبة لأصل السند فيظل تحت مسؤولية وعناية الموثق محتفظا به ضمن الأرشيف التوثيقي لمكتبه للعودة إليه وقت الضرورة.

ومن النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا لهذا الموضوع ما يلي:

• إن ترسيم السندات من قبل موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، كل في حدود سلطته واختصاصه، من شأنه الزيادة في حجية البيانات الواردة فيه، والتي لا تقبل إثبات عكسها إلا عن طريق الطعن بالتزوير.

• أن السندات التوثيقية معدة سلفا للإثبات، وهي لا تعد كلها سندات تنفيذية، فمنها ما هو تنفيذي كعقد البيع، ومنها ما يعد للإثبات فقط، كعقد الزواج.

• السندات التوثيقية لها حجية بالغة في الإثبات، وذلك في المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية إلى غير ذلك، وهي سندات قابلة لتنفيذ بذاتها دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي، وهي قابلة لتنفيذ في كامل التراب الجزائري.

• السندات التوثيقية لها حجية مطلقة، سواء بين الأطراف المتعاقدة، أو في مواجهة كافة الناس، وهذه الحجية لا يمكن دحضها، أو إسقاطها إلا بإجراءات صعبة ومعقدة، وهي إجراءات الطعن بالتزوير.

• السندات التوثيقية تحتوي على بيانات مختلفة من حيث الحجية والقوة، إذ هناك بيانات مدونة في السند بمعرفة الموثق، والتي لا يمكن الطعن في حجيتها إلا بطريق الطعن بالتزوير، وهناك بيانات مدونة في السند صادرة عن ذوي الشأن، دون أن يتمكن الموثق من التحقق من صحتها، ولهذه البيانات حجية نسبية، إذ يمكن إثبات عكسها بكل طرق الإثبات.

• هناك بعض من السندات التوثيقية التي لا تنتج أثارها القانونية إلا بعد القيام بإجراءات قانونية أمام بعض المصالح الإدارية، كإجراءات الشهر العقاري أمام المحافظة العقارية، في أجال محددة قانونا، وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف، وفي حالة عدم إحترام هذه الآجال يتعرض المكلف بإيداعها لدى المحافظة العقارية (الموثق) لدفع غرامة مالية وفقا لقانون المالية (السندات الناقلة للملكية العقارية).

وبعد درستنا لهذا الموضوع نقترح الاقتراحات التالية لتعزيز قيمة السندات المحررة من قبل الموثق:

•ضرورة تحديد العقود الاحتفائية التي تستلزم حضور الشهود لأنه من الناحية العملية فالأساتذة الموثقين يلزمون حضور الشهود في كل العقود دون استثناء، نتيجة للخوف من الوقوع في الأخطاء.

•أصبحت العقود الالكترونية تزاحم العقود التقليدية، وقد خصها المشرع باعتراف قانوني من خلال المواد 323 مكرر1 و 327 ق م ج، ولذلك على المشرع إصدار قوانين تتعلق بالتعاقد الالكتروني، نظرا لما يقدمه التعاقد الالكتروني من التسهيلات في القيام بالمعاملات لأنه بدراسة نص المادة 323 مكرر1 يتبن لنا أن المشرع إعترف بالكتابة الالكترونية دون الإشارة إلى نوع الكتابة إن كانت رسمية أو عرفية، لكن بالرجوع لنص المادة 324 ق م ج المتعلقة بالمحرر الرسمي نجدها تستوجب الحضور المادي للأطراف أمام الموثق عند تحريره

لسند، وبمفهوم المخالفة فهذا يعني أن المادة 323 مكرر1 تعترف بالكتابة العرفية على الشكل الالكتروني لا غير، وهذا نظرا لإستحالة إحضار الأطراف أمام الموثق في التعاقد الالكتروني لأنه من خصائص التعاقد الإلكتروني، أنه تعاقد يتم عن بعد.

• إصدار نصوص في قانون التوثيق تبين وتنظم المعاملات مع الأشخاص الأجانب خاصة وأنه في تحرير السندات قد يكون أحد الأطراف شخصا أجنبيا.

•على المشرع وضع نصوص في قانون التوثيق تكون خاصة بالشخص المعنوي لاسيما فيما يخص تحديد البيانات الواجب ذكرها في السندات التي يكون فيها أحد أو كل الأطراف المتعاقدة أشخاصا معنوية.

• ضرورة تحديد السندات التوثيقية التنفيذية على سبيل الحصر، وتمييزها عن السندات التوثيقية المعدة للإثبات فقط.

•ضرورة تحديد السندات الرسمية المحررة في بلد أجنبي، التي على إحدى الجهات القضائية الجزائرية أن تمنح لها الصيغة التنفيذية، لتنفيذها في الإقليم الجزائري.

•ضرورة إزالة الغموض الموجود بين المادة 324 مكرر1 والمادة 265 ق تسجيل ومقدار الأموال التي يجب أن تودع لدى الضابط العمومي (الموثق) عند تحريره لسند، إن كان يجب إيداع كامل الثمن، أو خمس 5/1 الثمن فقط.

•في حالة ممارسة الموثق لمهامه في شركة مدنية، يجب توضيح البيانات الواجب كتابتها في العقود التي يحررها، فالمشرع لم يتعرض لهذه البيانات.

الملاحق

قائمة المراجع

أولا: المصادر

1- القران الكريم برواية حفص عن عاصم

2- سنن ابن ماجة، كتاب لا نكاح إلا بولي، رقم 1851، (599/1).

ثانيا: الكتب

1- أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الدراسات البحثية في القانون الاثبات في الفقه والقضاء المصري والفرنسي، المحررات الورقية والالكترونية...حجية الحكم الجنائي والمدني، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2005.

2- أحمد عبد العال أبو قرين، احكام الاثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء الفقه والتشريع والقضاء، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة، القاهرة، مصر،2006.

3- أحمد نشأت، رسالة الاثبات، اركان الاثبات، شهادة الشهود، ج 1، مكتبة العلم للجميع لنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، القاهرة، مصر 2005.

4- أنور سلطان، قواعد الثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2005.

5- أنور طلبة، الوسيط فيقانون الاثبات، عبئ الاثبات، التحقيق، ... الحجية، المكتب الجامعي الحديث للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2004.

6- توفيق حسن فرج، قواعد الاثبات في المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2003.

7- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2004.

8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2004.

9- رمضان أبو السعود، مبادئ الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر2007.

10- زاهية سي يوسف، عقد البيع، دار الامل للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، تيزي وزو، الجزائر،2000.

11- سليمان مرقس، أصول الاثبات واجراءاته في المواد المدنية في القانون المصري مقارن بتقنيات سائر البلاد العربية، الأدلة المطلقة، عالم الكتب للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، دون ذكر سنة النشر.

12- عابد فايد عبد الفتاح فايد، نظام الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية الأولى، القاهرة، مصر،2006.

13- عباس العبودي، شرح أحكام قانون الاثبات المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع الطبعة الثالثة، عمان، الأردن،2011.

14- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج2، نظرية الالتزام بوجه عام، الاثبات، أثار الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان،2005.

15- العربي بلحاج، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، مقدمة، الخطبة، الزواج، الطلاق، الميراث، الوصية، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2005، ص118.

16- عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2005.

17- فاتح جلول، إشكالية تكييف مسؤولية الموثق عن اعماله ومعيار التفرقة بين الخطأ المدني والخطأ الجزائي، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014.

18- محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر،2006.

19- محمد حسن قاسم، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2003.

20- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (الاثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر،2011.

21- مصطفى احمد أبو عمير، نبيل إبراهيم سعد، الاثبات في المواد الدنية والتجارية منشورات الحلبي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان،2011.

22- نبيل إبراهيم سعد، همام محمد محمود زهران، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر،2001.

23- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2008.

24- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبع 02، الجزائر،2002.

25- د. ذ. إ. م، دليل الموثق، نماذج من عقود تجارية، مدنية، وكالات وأحوال شخصية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون سنة النشر.

ثالثا: رسائل الدكتوراه والمذكرات الجامعية

1 – رسائل الدكتوراه

1- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة، 15 مارس 2014.

2-مذكرات الماجستير

1- أحمد حمزة، أحكام التوثيق في المسائل الأحوال الشخصية دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون الوضعي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، خروبة، الجزائر، السنة الجامعية،2009،2010.

2- أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001،2002.

3- حفيظة سيدي يخلف، الشكلية لانعقاد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009،2010.

4- رشيد بومعزة، الشكلية الرسمية في العقود المدنية، مذكرة لنيل شهادة التخرج لنيل شهادة الدراسات العليا، درجة ماجيستير، فرع قانون أعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، السنة الجامعية 2004،2005.

5- سعاد ناصف، الاحكام الإجرائية المدنية لمضاهاة الخطوط والتزوير في المحررات العرفية والرسمية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010،2011.

6- عبد الرزاق بوفرح، حجية السندات الرسمية والعرفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، 2014.

7- كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004، 2005.

8- محمد لمين مسعودي، المسؤولية المدنية لأصحاب المهن الحرة (المحضر القضائي، الموثق، المحامي)، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2004،2005.

9- نسيمة حشود، الشكلية في البيع العقاري دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون ذكر السنة الجامعية.

10- نورة أرحمون، اثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2012/09/30.

11- هشام تفالي، المسؤولية المهنية للموثق، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية، 2006،2007.

12-وهيبة عثمانية، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، السنة الجامعية، 2008،2009.

3- مذكرات وزارة العدل

1- كريم بركات، مذكرة التربص التطبيقي لمزاولة مهنة الموثق، وزارة العدل، المديرية الفرعية للأعوان القضائيين، الغرفة الوطنية للموثقين، دفعة 2007،2008.

4 - مذكرة مدرسة القضاء

1- لعبيديا بن مدخن، الطعن في المحررات التوثيقية، الطعن بالتزوير والطعن بالبطلان، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، دفعة 15، 2007/2004.

رابعا : المقالات والمجلات

1- المقالات

1- أمحمد كاتي، شروط انعقاد بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، ماي 2000، ص. ص(40 - 44).

2- حمان بكاي، العقد التوثيقي والمراحل التي يمر بها، ج1، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003، ص، ص (34 - 36).

3- دحمان صبايحية عبد القادر، مهنة التوثيق بين إرث الماضي والتطلع إلى المستقبل، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية، للموثقين، العدد 01، الجزائر نوفمبر 1997، ص، ص(7 - 9).

4- زيدان بورويس، الشهر العقاري حجية الملكية بيد المالك الجديد، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، الجزائر، يونيو 2003، ص، ص(45 - 47).

5- زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، ج1، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد03، الجزائر، سبتمبر، أكتوبر،2001، ص، ص(19 - 23).

6- زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، ج3، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد05، الجزائر، 2002.

7- زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، ج6، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد09، الجزائر، 2003، (37، 38).

8- زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، ج8، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد08، الجزائر، 2002.

9- سعد عبد الله، الزواج وشروطه في عقد اللفيف والاقرار، مجلة الموثق صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2000، ص، ص(18- 22).

10- عبد الله مويسي ، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، الجزائر، يونيو 2013، ص، ص(31 - 46)

11- علاوة بوتغرار، ركن تحت المجهر، التناقضات الموجودة بين المادة 256 ق تسجيل والمادة 324 مكرر1 ق م ج والمواد 567 و573 ق ت ج وإشكالية الخمس والشركات المليار، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية، للموثقين، عدد 10، الجزائر، 2003، ص، ص(40-44).

12- عمر بوسلاحة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية، للموثقين، العدد 10، سنة 2000، ص، ص(33-35).

13- عمر بوحلاسة، شهادة الشهود في العقود التوثيقية، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2000، ص، ص(14 - 17)

14- عمر زيتوني، النظام القانوني لمهنة التوثيق والمسؤولية التأديبية للموثق، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، الجزائر، يونيو 2013، ص، ص(16 - 30).

15- عمر زيتوني، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 03، الجزائر، سبتمبر، أكتوبر 2001، ص، ص(35- 43).

16- عمر زيتوني، قواعد الاختصاص الإقليمي والنوعي في العمل التوثيقي، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003، ص، ص(11 - 13).

17- محمد رضا خان، حجية السندات الرسمية، مجلة المنتدى القانونية، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 07، الجزائر، أفريل 2010، ص، ص(309 - 327).

18- مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني دراسة تحليلية للمرسوم 325/83، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003،(17 - 22).

19- مصطفى لعروم، الإخفاء في مادة التسجيل وعقوبته، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 04، الجزائر، سبتمبر 1998، ص، ص(15 - 17)

2- المجلات

1- مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1990.
2- مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1992.
3- مجلة قضائية، العدد 03، سنة 1992.
4- مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1997.
5- مجلة قضائية، العدد 01، سنة 2000.

خامسا: المعاجم

1- مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، وزارة التربية والتعليم، مصر، 1994.
2- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة مصر، 2004.

6- سادسا: النصوص القانونية

1 – الأوامر

1- أمر رقم 156/66 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج. ر ، عدد49، مؤرخ في1966.
2- أمر رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج. ر، العدد19، مؤرخ في 1974.
3- أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج. ر ، العدد78، مؤرخ في 1975/09/30.
4- أمر رقم59/75 مؤرخ في20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.
5- أمر رقم 105/76 مؤرخ في09سبتمبر1976، يتضمن قانون التسجيل معدل ومتمم، ج. ر، العدد 51، مؤرخ في 18 ديسمبر 1976.

2 – القوانين

1- قانون رقم 154/66 مؤرخ في 1966/06/08 يتضمن الإجراءات المدنية، معدل ومتمم، ج. ر ، العدد 47، مؤرخ في 1966/06/09(ملغى).

2- قانون رقم 25/68 مؤرخ في سنة 1968، متعلق بقانون الإثبات المصري في المواد المدنية والتجارية، ج. ر، العدد 22، مؤرخ في 1968/05/30، معدل ومتمم بالقانون رقم 23/92 مؤرخ في سنة 1992، والقانون رقم 18/99 مؤرخ في سنة 1999.

3- قانون رقم 91/70 مؤرخ في 1970/12/12 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر، العدد 10، مؤرخ في 1970/12/25.(ملغى)

4- قانون رقم 74/75، مؤرخ في نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر، العدد 92، مؤرخ في 11/18/ 1975.

5- قانون رقم 11/84 مؤرخ في يونيو 1984 يتضمن قانون الاسرة الجزائري، معدل ومتمم، ج. ر، العدد 24، مؤرخ في 1984/06/12.

6- قانون رقم 27/88 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج. ر، العدد 18، مؤرخ في 1988/07/13. (ملغى).

7- قانون رقم 14/88 مؤرخ في 1988/05/03، يتضمن القانون المدني، تعدل ومتمم، ج. ر العدد 18، مؤرخ في 1988/05/04.

8- قانون رقم 03/93 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، معدل ومتمم، ج. ر، العدد14، مؤرخ في 1993.

9- قانون رقم 02/97 مؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج. ر، العدد 89، مؤرخ في 1997.

10- قانون رقم 02/06 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة الموثق، ج. ر، العدد 14، مؤرخ في 2006/06/08.

11- قانون رقم 03/06 مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، ج. ر، العدد 46، مؤرخ في 2006.

12- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج. ر، العدد 21، مؤرخ في 2008/04/23.

13- قانون رقم 08/14 مؤرخ في13 شوال 1435 الموافق ل 2014/08/09 يعدل ويتمم أمر رقم 20/70 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1389 الموافق ل 1970/02/19 يتعلق بقانون الحالة المدنية، ج. ر، العدد 49، مؤرخ في08/20 2014.

3 - المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي 63/76 مؤرخ في 1976/03/25، متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، العدد 23، صادر سنة 1976.

2- مرسوم تنفيذي 352/83 مؤرخ في 05/21/ 1983 يتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن اعتراف بالملكية، ج. ر، العدد 21، مؤرخ في 1983/05/04.(ملغى)

3- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 19/ 1993/05، متعلق بتأسيس السجل العقاري، يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76، ج. ر، العدد 34 مؤرخ في 1993/05/23.

4- مرسوم تنفيذي رقم 242/08 مؤرخ في 03 أغشت 2008، يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج . ر، عدد 45، مؤرخ في 2008/08/06.

5- مرسوم تنفيذي رقم 245/08، مؤرخ في 03 أغشت 2008، يحدد شروط وكيفيات تسير الأرشيف التوثيقي وحفظه،ج ر، العدد 45، مؤرخ في 2008/08/06.

الـفهـرس

الفهرس **الصفحة**

مقدمة	1
الفصل الأول: ماهية السندات التوثيقية	6
المبحث الأول: مفهوم السندات التوثيقية	9
المطلب الأول: تعريف السندات التوثيقية وأنواعها	9
الفرع الأول: تعريف السندات التوثيقية	**9**
أولا: تعريف التوثيق	**10**
أ: تعريف التوثيق لغة	**10**
ب: تعريف التوثيق اصطلاحا	**10**
ج: تعريف التوثيق قانونا	**11**
ثانيا: تعريف السندات الرسمية	**11**
أ: التعريف الواسع لسندات الرسمية	**12**
ب: التعريف الضيق لسندات الرسمية	**13**
الفرع الثاني: أنواع السندات التوثيقية	**13**
أولا: السندات التوثيقية التعاقدية	**13**
أ: عقد البيع	**13**
ب: الوصية	**14**
ج: الهبة	**16**
ثانيا: السندات التوثيقية التصريحية	**17**
أ: عقد الشهرة	**17**
ب: عقد اللفيف	**18**
المطلب الثاني: شروط صحة السندات التوثيقية والجزاء المترتب عن تخلفها	**19**
الفرع الأول: شروط صحة السندات التوثيقية	**19**
أولا: أن يصدر السند من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة	**19**

أ: موظف عام	**20**
ب: الضابط العمومي	**21**
ج: الشخص المكلف بخدمة عامة	**23**
ثانيا: أن يكون محرر السند مختصا بتحريره	**23**
أ: المقصود بالسلطة	**23**
ب: اختصاص الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة نوعيا وإقليميا في إصدار السند التوثيقي	**26**
ثالثا: أن يراعي الموظف العام أو الضابط العمومي الأوضاع القانونية التي قرارها القانون في تحريره لسند التوثيقي	**29**
الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن تخلف شروط صحة المحرر التوثيقي وقيمة السند في حالة بطلانه	**30**
أولا: الجزاء المترتب عن تخلف شروط صحة المحرر التوثيقي	**31**
أ: البيانات الجوهرية التي يترتب عن تخلفها بطلان السند التوثيقي	**31**
ب: البيانات غير الجوهرية التي لا يترتب عن تخلفها بطلان السند التوثيقي	**32**
ثانيا: قيمة السند التوثيقي الباطل	**33**
المبحث الثاني: حجية السندات التوثيقية	**33**
المطلب الأول: حجية السندات التوثيقية في الاثبات وسقوط حجيتها بالطعن بالتزوير	**34**
الفرع الأول: حجية السندات التوثيقية في الاثبات	**34**
أولا: حجية السندات التوثيقية فيما بين أطرافها	**35**
أ: حجية البيانات المدونة في السند التوثيقي الصادرة بمعرفة الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة	**35**
ب: حجية البيانات المدونة في السند التوثيقي الصادرة عن ذوي الشأن والتي أثبتها الموظف العام أو الضابط العمومي او الشخص المكلف بخدمة عامة	**36**
ثانيا: حجية السندات التوثيقية بالنسبة للغير	**37**
ثالثا: حجية صور السندات التوثيقية	**38**

أ: حجية صور السندات التوثيقية إذا كان لأصل السند التوثيقي موجودا	**40**
ب: حجية صور السندات التوثيقية إذا كان لأصل السند التوثيقي غير موجودا	**40**
الفرع الثاني: سقوط السندات التوثيقية بالطعن فيها بالتزوير	**43**
أولا: المقصود بالطعن بالتزوير	**44**
ثانيا: أنواع التزوير	**44**
أ: التزوير المادي	**44**
ب: التزوير المعنوي	**45**
ثالثا: أنواع دعاوى التزوير	**45**
أ: دعوى التزوير الفرعية	**46**
ب: دعوى التزوير الاصلية	**51**
المطلب الثاني: حجية السندات التوثيقية في التنفيذ	**52**
الفرع الأول: السندات التوثيقية الصادرة عن الجهات الوطنية	**52**
الفرع الثاني: السندات التوثيقية الصادرة عن الجهات الأجنبية	**54**
الفصل الثاني: المراحل والإجراءات التطبيقية لتحرير السند التوثيقي	**56**
المبحث الأول: المراحل والإجراءات التطبيقية لتحرير السند التوثيقي	**58**
المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير السند التوثيقي	**58**
الفرع الأول: مرحلة استقبال الزبون وتقديم النصح له	**59**
أولا: مرحلة استقبال الزبون	**95**
ثانيا: مرحلة تقديم النصح والإرشاد لزبون	**61**
الفرع الثاني: مرحلة تحديد الطبيعة القانونية لسند المراد إبرامه	**63**
الفرع الثالث: مرحلة تحديد البيانات الواجب توافرها في السند التوثيقي	**64**
أولا: البيانات المتعلقة بأطراف السند	**65**
أ: البيانات المتعلقة بالموثق محرر السند	**65**
ب: البيانات المتعلقة بطرفي العقد (بالأطراف المتعاقدة)	**68**
ج: البيانات المتعلقة بالشهود	**71**
د: البيانات المتعلقة بالمترجم	**71**

ثانيا: البيانات المتعلقة بمحل السند	**71**
أ: التعيين (الموضوع)	**72**
ب: أصل الملكية	**73**
ج: الثمن أو التقويم	**74**
د: أجل الوفاء	**76**
هـ: الشروط والتكاليف	**77**
ثالثا: البيانات المتعلقة بالإجراءات القانونية لسند	**78**
أ: تلاوة القوانين الجبائية	**78**
ب: التسجيل	**79**
د: الشهر العقاري	**80**
ج: الحالة المدنية	**80**
هـ: شهادة الموثق على صحة ما ورد في السند	**80**
المطلب الثاني: مرحلة تحرير السند التوثيقي	**81**
الفرع الأول: تحديد المستندات والوثائق الواجب تقديمها من طرف الزبون والتحقق منها	**81**
أولا: تحديد المستندات الواجب تقديمها من طرف الزبون	**81**
ثانيا: فحص المستندات والتحقق منها شكلا ومضمونا	**82**
الفرع الثاني: تحرير الرسمي التوثيقي في شكله النهائي	**83**
الفرع الثالث: تلاوة محتوى السند على الأطراف وتوقيعه	**86**
المبحث الثاني: مرحلة الإجراءات الشكلية المرتبة بالسند	**87**
المطلب الأول: الإجراءات الادارية المتعلقة بالسند التوثيقي	**88**
الفرع الأول: إجراءات التسجيل سند التوثيقي	**88**
الفرع الثاني: الشهر العقاري لسند التوثيقي	**92**
الفرع الثالث: إجراءات الإعلان والنشر القانوني للقيد في السجل التجاري	**95**
المطلب الثاني: إجراء حفظ السندات التوثيقية وتسليمها للأطراف المتعاقدة	**97**

الفرع الأول: إجراءات تسليم نسخ السند التوثيقي	**97**
أولا: تسليم نسخ السندات التوثيقية	**97**
ثانيا: تسليم النسخة التنفيذية لسند التوثيقي	**98**
الفرع الثاني: حفظ أصول السند التوثيقي ضمن أرشيف المكتب التوثيقي	**99**
خاتمة	**101**
الملاحق	**106**
قائمة المراجع	**116**
الفهرس	**127**