الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق العلوم والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مسؤولية الموثق في القانون الجزائري
في ظل قانون 06- 02

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عقاري

من اعداد الطالبة:
عمران زينب

تحت اشراف:
أ محديد حميد

الموسم الجامعي : 2014- 2015 م

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى روح أبي الطّاهرة.

إلى أمي الكريمة إلى إخوتي و أخواتي و ابنتي

إلى كل أساتذتي الكرام

الى كل زملاء و زميلات الدراسة

شكر و تقدير

في البدء و في الختام **نحمد الله** عز وجل

على توفيقه ايانا في اتمام هذا العمل

ثم الشكر الجزيل للأستاذ المشرف: **محديد حميد**

على حسن توجيهه العلمي.

كما أشكر كل الموثقين الذين أمدوني بالوثائق و المعلومات

و كل الذين واكبوني في مسيرة هذا البحث وساندوني

و لو بكلمة تشجيع من قريب أو بعيد.

فهرس المحتويات

المحتويات	الصفحة
مقدمة	أ ب ج
الفصل الأول : ماهية مهنة التوثيق في التشريع الجزائري	1
تمهيد	2
المبحث الأول: مفهوم التوثيق و مراحله و خصائصها	3
المطلب الأول: مفهوم التوثيق	4
المطلب الثاني: مراحل التوثيق التاريخية	5
مطلب الثالث : خصائص التوثيق.	11
المبحث الثاني: مفهوم الموثق واختصاصاته	13
المطلب الأول: تعريف الموثق	13
:المطلب الثاني : شروط الالتحاق بمهنة التوثيق	14
المطلب الثالث: اختصاصات الموثق	17
خلاصة الفصل الاول	21
الفصل الثاني: مفهوم الموثق و اختصاصاته	22
تمهيد	23
المبحث الأول: مهام وواجبات الموثق	24
المطلب الأول :إضفاء الرسمية على العقود وشهره	24
المطلب الثاني: حفظ العقود وتسليمها	33
المطلب الثالث: واجب حفظ السر المهني	38
المبحث الثاني : مسؤوليات الموثق وجزاء الإخلال بها	41
المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للموثق	41
المطلب الثاني: المسؤولية المدنية للموثق	46
المطلب الثالث: المسؤولية الجزائية للموثق	52
خلاصة الفصل الثاني	59
الخاتمة	60
قائمة المراجع	62
الملاحق	65

مقدمة

مقدمـــــــــــــة

لقد حلق الله سبحانه و تعالى الإنسان, و أ ودع فيه غريزة حب التملك مما يؤدي الى خلافات و صراعات لا هوادة فيها, فكان لزاما إيجاد وسيلة تفرغ فيها إرادة الأطراف و تكون شاهدا وضمانا لفض النزاع, و حفظ الحقوق و ا فراغها في وثيقة لتضفي الطمأنينة و الثقة و الائتمان , و كما يقال **الثقة في الوثيقة** لأجل دفع عجلة المعاملات الاقتصادية و التجارية والمالية, وكذا الإدارية والقضائيةِ, و أكد ديننا الحنيف على ان للكتابة أهمية في حياة الأفراد و الأمم و خاصة في ميدان المعاملات اليومية بمختلف أشكالها و أنواعها, مبينة كانت أو غير ذلك التي تمتد بين الأفراد و الجماعات و الدول.

و الحكمة من الح ث على الكتابة هو بمفهوم لغة القانون ع ند عدم ا لاطمئنان لمزاعم الأطراف و شهادة الشهود ا ذلك لكون الخليقة الإنسانية معرضة للخطأ و النسيان من جهة و أحيانا بالغدر و الكيد وقلة الائتمان من جهة أخرى و عدم الثقة في سرد الوقائع و المعاملات المبرمة بالإضافة إلى كون أن الناس عادة ما يكونون عرضة للمحاباة ا و الانتقام نتيجة افتقارهم للذّمم وطغيان المادة[1].

وقد نص القران الكريم على الكتابة في قوله تعالى ((**يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل ولا يأب كاتب أن يكتب كما علّمه الله فليكتب وليملل الّذي عليه الحق وليتّق الله ربّه**))[2]

ومنه نستخلص أن المسلمين هم السباقين في هذا المجال ونقلوا الحضارة الى غيرهم إلا أنهم ما يزالون يتعاملون بأعراف شفوية في الأمكنة العامة وهو ما يسمى ((**اشتريت بالكلمة**)) و ((**بعت بالثقة**)) وقد ينتج عنها مشاكل

حيث أسندت مهمة المعاملات بين الأطراف إلى شخص يسمى الموثق ليوثقها ويعطيها الطابع الشكلي , ويتمتع التوثيق في المجتمعات الحديثة بأهمية بالغة و مكانة خرافية لقد منح المشرع لأعمال الموثق الثقة و المحررات التوثيقية على اعتبارين :

---

[1] جمعة محمود الرزيقي : نظام الشهر العقاري في الشريعة الاسلامية, دار الافاق بيروت 1988, ص21

[2] الاية 282 سورةالبقرة

الأول : الثقة في أعمال الموثق وما تتطلبه من إجراءات فرضها القانون عليه أهمها ضرورة التثبت من شخصية المتعاقدين وصفاتهم و أهليتهم وحريتهم في التصرف ومطابقة لتصرف الموثق لإرادتهم وحريتهم وعدم مخالفة النظام العام و الآداب

الثاني : إرادة أطراف التصرف الموثق فالشخص الذي أقر أمام الموثق قد ارتضى منح صاحب الحق سندا تنفيذيا يعنيه عن رفع دعوى أمام القضاء, و الحصول على حكم بحقه و السلطة العامة ممثلة في الموثق على اعتباره ضابط عمومي لتدخل في صورة شكل رسمي للتصرف لتحقيق نوع من الرقابة على إرادة الأطراف.[1]

و دراسة التوثيق و ما ينجر عنه للموثق من مسؤوليات تترتب على أداء المهام نظرا لكونه يؤثر في المراكز القانونية بالتغيير أو التبديل أو التحويل أو الإنشاء

كما أن للتوثيق دور كبير في التأثير على الأحداث و الشخصيات و له جذور عميقة بالحضارات الإنسانية و سواء منها الأوربية أو العربية أو الإسلامية

و تدخل دراستنا لمسؤوليات الموثق الذي يعد جانبا مهما في إطار دراسة البحوث القانونية

إلا أن موضوع الموثق لم يحض بالدراسة المتوسعة من طرف الباحثين و الكتاب مما صعب علينا مهمة بحثنا و قد ينجر على هذه المسؤوليات و الواجبات جزاءات نتيجة الإخلال بها وعلى مستوى الدراسات النقدية التحليلية وجدت رسالة الماجستير للسيدة بن محاد وردية لمهنة التوثيق التي استفدت منها بالإضافة الى بعض المراجع و المجلات إلى جانب التشريعات القانونية . لدراسة هذا الموضوع ركزنا على أخر التعديلات و المتمثلة في قانون 06 – 02 يتضمن تنظيم مهنة الموثق لسنة 2006 دون إهمال لمراحل تطوره التاريخي إلى أن أ صبحت مهنة مستقلة بذاتها وتحررت من الممارسات التقليدية والضغوطات ولكي تتم تحرير مهنة الموثق بصفة صحيحة يجب أن يسند الموثق بضمانات قانونية لتأكيد حريته لأجل أداء مهامه و منه تبرز أهمية التوثيق و المسؤوليات المخولة له التي أحاطها المشرع الجزائري بجزاءات تحدد الأطر القانونية الرادعة لأي موثق تسمح له نفسه أن يتجاوزها و لهذا لابد من وجود نوع من الكفالة و الحماية بإعطائها دفع قوي نحو الأمام لمواكبة الأمم المتحضرة التي قطعت شوطا كبيرا في الحضارة والتطور لما يلعبه العقد الرسمي خاصة في ظل النظام الرأسمالي و الاستثمار و اقتصاد السوق إذ يعتبر المرآة العاكسة لمدى مصداقية الدول و حسن تسييرها.

[1] حسين ظاهري، **دليل الموثق**، دار الخلدونية ط 1، الجزائر، 2007، ص 5 .

إن الموثق له دور كبير في المعاملات الرسمية التي تطور الاقتصاد الحر و جلب المستثمرين بفضل الضوابط القانونية الرامية إلى التعريف باختصاصيته و تحديد واجباته المهنية التي يصوغها في عقد رسمي مع إسداء النصح و الإرشاد لأطراف العقد و الحفاظ على إسرارهم بالإضافة إلى وجود قواعد تنظيم المهنة التي ستكلم عنها

و هياكلها التي تعمل على مراقبته عمل الموثق لأجل حماية العقد الرسمي عن طريق هياكلها المراقبة و التفتيش متمثلة في المجلس الأعلى للتوثيق و الغرف الوطنية و كذا الغرف الجهوية حيث يحال الموثقين المنحرفين على المجالس التأديبية أو إحالة ملفه على القضاء فالسؤال المطروح هنا :

ما مهام الموثق ؟و ما جزاء الإخلال بها ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية نسجنا الخطة التالية :

قسمنا الموضوع إلى فصلين, وجزأنا كل فصل إلي مبحثين وتناولنا كل مبحث بثلاث مطالب.

الفصل الأول تحت عنوان ماهية مهنة التوثيق في التشريع الجزائري بمبحثين

تكلمنا في المبحث الأول عن مفهوم التوثيق وتطرقنا فيه إلى التعريف بالتوثيق

ثم انتقلنا إلى مراحله بدء بالطالبين إلى أن تحررت مهنة التوثيق وفي آخر مطلب من البحث تكلمنا على خصائص التوثيق،

والمبحث الثاني بعنوان : مفهوم الموثق واختصاصاته، وفيه عرفنا الموثق وشروط وطرق الالتحاق بالمهنة ثم تطرقنا لاختصاصات الموثق ،أما في الفصل الثاني : تكلمنا عن مهام وواجبات الموثق

في المبحث الاول ذكرنا مهام وواجبات الموثق انطلاقا من اضفاء الرسمية على العقود وشهرها، وفي المبحث الثاني : مسؤولية الموثق وجزاء الاخلال بها .

متبعين في ذلك المنهج الوصفي الذي يناسب الموضوع .

الفصل الأول

تمهيد :

للتوثيق دور مهم جدا في حياة الشعوب, لأنه يقدم لهم الضمانات الشرعية ,و القانونية عند قيامهم بإبرام التصرفات و التعاقدات, و هو بذلك يسهم في حفظ حقوقهم وأموالهم ،كما يسهم في تطبيق العدالة بين الناس ، لأن التوثيق يمهد الطريق أمام القاضي ليحكم بين الناس بالعدل .

وقد أدرك فقهاء الشريعة الاسلامية للأهمية البالغة للتوثيق ، فاهتموا به اهتماما كبيرا ،و من بين وجوه هذا الاهتمام اهتمامهم بالموثق نفسه ، فاشترطوا فيه شروطا ووصفات هي في حقيقتها نفس الشروط التي تشترط في القاضي و الموثق ومن هنا فقد تناولنا في هذا الفصل ماهية مهنة التوثيق وقسمناه إلى مبحثين :

في المبحث الأول درسنا مفهوم التوثيق مراحله وخصائصه في ثلاث مطالب

المطلب الأول: عرفنا فيه التوثيق ، وفي المطلب الثاني: مراحل التوثيق ، وفي المطلب الثالث تطرقنا إلى خصائص التوثيق

أما المبحث الثاني : فكان بعنوان مفهوم الموثق واختصاصاته و تضمن ثلاث مطالب :

حيث عرفنا في المطلب الأول الموثق، مرورا بشروط الالتحاق بمهنة التوثيق في المطلب الثاني. ثم درسنا في المطلب الثالث اختصاصات الموثق.

المبحث الأول: مفهوم التوثيق و مراحله و خصائصها

يتمتع التوثيق في المجتمعات الحديثة بأهمية بالغة, ومكانة هامة

لقد منح المشرع لإعمال الموثق الثقة والمصداقية , ومنح القرارات التي يحررها القوة التنفيذية , فهي واجبة التنفيذ بذاتها فقط , ولقد ظهر التوثيق بظهور المجتمعات وعلى مر التاريخ والحضارات وله خصائص يمتاز بها سوف نتطرق إليها.

المطلب الأول :مفهوم التوثيق

إن التوثيق لا يعني علم الوثائق فقط, وإنما مفهومه اشمل من ذلك

فهو يحفظ الحقوق المكتسبة بإضفاء الرسمية, وه و الركيزة الحقيقة التي يعتمد عليها الباحثون في البحث عن الحقيقة, . ذاكرة الأمة المضيئة اليقظة الحصينة التي لا يدركها النسيان . حلقة وصل متينة تصل حاضر الأمة بماضيها. [1] مالوعاء الحافظ لعلوم الأدب والتكنولوجيا والمعلوماتية, والتطور في شتى المجلات.

أ- **تعريف التوثيق** : قال عنه الإمام الونشريسي :((بأنه علم الوثائق شريفا, يلجأ إليه الملوك والفقهاء وأهل الطرق والسوقة والسواد, كلهم يمشون إليه, ويتحاكمون بين يديه, ويرضون بقوله ويرجعون إلى فعله.))

إن التوثيق هو علم من علوم التاريخ لحفظ المعلومات, و تنسيقها و تبويبها و ترتيبها و إعدادها لجعلها مادة أولية للبحث و الفائدة, و هو علم مهم لحفظ النتاج الإبداعي الإنساني ونقلها من الماضي إلى الحاضر, ثم إلى المستقبل .

أو هو علم السيطرة على المعلومات التي يمكن إن تتضمن الوثيقة والكتاب والصورة , والتسجيلات الصوتية, وبالفيديو , والنصوص الالكترونية, والعمليات الفنية التقليدية , كالتجميع والاختزان والفهرسة والتصنيف , و شاهد حي على نضال الأفراد و الجماعات و المنظمات ,والحكومات و الدول التي تعاقبت

. نعرف به مدى التطور الذي حصل في المجتمع في جميع مفاصل حركته في الزمن الماضي وهو المستند الصحيح المحكم المؤكد, يؤخذ به على وجه الدقة و الصحة و الواقع و الحقيقة كما كانت و كما هي و يسهل تنفيذ

[1] مجلة بناة الأجيال ، الفصل الأول العدد 74 , 2010 م ، الصفحة 168 ، باختصار

الأنشطة الشبيهة و ينبه إلى أهمية الأمر و يركز عليه ويحفظ المعلومات المناسبة للمستفيد منه, فتتكون عنده سرعة الإحاطة بالمعلومات لتقديمها بأكثر الأشكال.

أولا: التوثيق لغة:

هو مصدر لفعل وثق رباعي على وزن فعل, بمعنى أحكم الأمر و تقول توثق أمره أي أخذ بالوثيقة ,و نقول وثقت الدابة أي شد وثاقها, و أحكم و ذكرت في القران الكريم في عدة مواضع منها ميثاقه ,و تفسير الإمام القرطبي رحمه الله كلمة الميثاق بأنه العهد المؤكد باليمين و موثقا موثقهم, و يقول عن الأولى بأن معناها عهد يوثق به و الثانية حفيظ للعهد قائم بالتدبير و العدل.[1]

ثانيا: التوثيق اصطلاحا:

هو علم يبحث في كيفية إثبات العقود و التصرفات و الالتزامات فهو ينظم كيفية إثبات المعاملات بصورة عامة ,مالية تتعلق بالتجارة و الكسب و الشراء فهو مجموعة الإجراءات القانونية, التي تضفي على العقد قوة السلطة العامة ثم يتبنى الفقه وجهة نضر اعتبرت هي الأقرب للصواب, على أن الموثق ضابط عمومي يحوز بموجب القانون إمكانية الطبيعة التنفيذية ولا يضمن التنفيذ الجبري .

ب- أنواع الوثائق

. الكتابية : كالمخطوطات و المطبوعات و الصحف والتقارير و البيانات المذكرات الكتب

. التصويرية : و هي على الغالب رسم بالزيت أو بالفحم أو نقش على الحجر أو تكوين في الجص أو تنزيل

. الوثيقة السمعية أو المرئية : و هي في الغالب بالخشب و ربما كانت الصورة شمسية أو سينمائية تلفازية تسجيلات صوتية أو الإذاعية أو تسجيل أسطواني أو شريط سينمائي ناطق.

[1] بن محاد وردية, **مهنة التوثيق في ظل 88/27**, مذكرة لنيل شهادة الماجستير,جامعة الجزائر كلية الحقوق,الموسم الدراسي 2001 ص11

المطلب الثاني: مراحل التوثيق التاريخية

إن التوثيق وجد بوجود الإنسان ,فلقد عرف التوثيق منذ القدم عبر مختلف الحضارات, السابقة وذلك من خلال كتابتها ونقوشها فقد عرفت الحضارة السومرية التي قامت في بلاد الرافدين في الألف الرابعة قبل الميلاد الكتابة و العقود التجارية.[1]

فالتوثيق ظهر بظهور الكتابة لأجل تحرير الاتفاقيات كتابيا وله تريخ قديم يطول المقام لذكره ولهذا نختصر الموضوع.

أ. التوثيق في العصر الروماني

لما توسعت رقعة الإمبراطورية الرومانية , وكان لديها ما يعرف بالطابليون الذين عرفوا ببراعة الخط, وطلاقة اللسان حيث أبقت الإمبراطورية التوثيقية على فيءN0TARI إذ جعلوهم كأعوان لهم في تلقي العقود

و المذكرات, و إلى أن قاموا بتنظيم هذه الوظيفة بإتباع إجراءات هامة تلح على ضرورة أن يكتب العقد في شكل مشروع ليكتب فيما بعد و بصورة مكتملة من طرف الطابليون, و يصبح ملزما بعد إمضائه من قبل الشهود و يصبح عقدا رسميا بعد تسجيل

ب– التوثيق عند المسلمين :

التوثيق في القران تمثله صورة البقرة ((يا أيها الذين امنوا إذا تداينتم بدين .... بما تعملون عليم)).

و عن سبب نزول الآية و هي المسماة بأية العقود ، قال الإمام إسماعيل بن كثير عن أبن عباس : إن أية الدين أنزلت في السلم إلى اجل معلوم.[2]

قال الإمام القرطبي : عن ابن عباس هذه الآية نزلت في السلم خاصة وهي تتناول جميع المدينات إجماعا[3]

---

[1] محمد أسعد أطلس:،**الحضارة الاسلامية** ، المجلد الأول ، دار الاندلس ط3، ،الأطلس، 1983، ص 16.

[2] أبو بكر محمد بن عبد الله :**أحكام القران** ,القسم الاول , دار احياء التراث العربي, ط2, القاهرة ،1967,ص258

[3] الامام القرطبي : الجامع لاحكام القران الجزء الثالث دار الكتاب العربي , طبعة2, 1975 ,ص2

إن الرسول صلى الله عليه و سلم هو أول قاص في الإسلام, و كان لديه كتاب متخصص تحت إشرافه, و الملاحظ إن المسلمين لم يفرقوا بين مهنة التوثيق والقضاء، فالقاضي هو المختص قضائيا و توثيقا و كان لخلفاء من بعده كتابا ان ولى معاوية جعل لصاحب القضاء مكانا تجلس فئة للحكم بين الناس و جعل

له كاتبا يكتب الوثائق و يسجل الأحكام في سجل خاص, فالشريعة الإسلامية منذ أربعة عشر قرن من سن التوثيق و السهر كما فرضت الإعلان عن المعاملات و ذلك بالطرق التالية:

1- التوثيق في القرآن الكريم:

أمر الله سبحانه بالكتابة و أشار بأن يتولى الكتابة بينهم كانت فقال ((**و ليكتب بينكم كاتب بالعدل**)) و أن يكون الكاتب عادلا ملما بجميع ما يتعلق بكتابة المعاملات ,و خص الله المؤمنين على كتابة معاملاتهم و توثيقها, فمن الجمهور من اعتبر الكتابة إرشاد و منهم من اعتبر الأمر وجوب.

2- التوثيق بالإشهاد :

قال تعالى : ((واستشهدوا شاهدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء أن تضل إحداهما فتذكر أحداهما الأخرى و لا يأب الشهداء إذا ما دعوا و لا تسأموا أن تكتبوه صغيرا أو كبيرا إلى اجله ذلكم أقسط عند الله و أقوم للشهادة و أدنى إلا ترتابوا إلا أن تكون تجارة حاضرة تديرونها بينكم فليس عليكم جناح ان تكتبوه و أشهدوا إذا تبا يعتم))[1]

باعتبار أن القضاء يحتاج إلى أدلة في الخصام لكي يثبت الحق بالإضافة الى التوثيق بالرهن و هي في قوله تعالى : ((و إن كنتم على سفر و لم تجدوا كاتب فرهان مقبوضة)) واشترط القبض في الرهن وهو عملية توثيقية بعد الكتابة و الإشهاد.

3- التوثيق بالأحكام القضائية :

سواء أكان كاشفا أو حكما مبنيا على عقد بين الأطراف و خاصة إذا كان حكما نهائيا و مشهرا و سواء كان حكما عن طريق منازعة أو بالصلح .

[1] الآية 282 من سورة البقرة

ت – التوثيق في الجزائر أثناء الحكم التركي :

يقول ابن خلدون في مقدمته عن دولة الترك ((...فإن الكتابة عندهم كانت لصاحب الإنشاء إلا أنّه تحت يد أمير من أهل عصيبة السلطان بالدودار)) و يضيف ابن خلدون أن السلطان عبد الحميد الكاتب كان يقيم وزنا ويعطي شأنا كبيرا للكتاب و يصفهم بأنهم أشرف الجهات, و أهل الأدب و العلم و الرزانة بنصائحهم يصلح الله الخلق بسلطانهم, يعمر بلدانهم ,لا يستغني الملك عنهم.[1]

هذه عينة من مكانة كتاب العدل الموثقون في نظام حكم العثمانيين التي دامت أكثر من ثلاث قرون .

إن هذه الفترة من تاريخ التوثيق في الجزائر تميزت بالتراث و التنوع من حيث التراث و التنوع من حيث المرجعية المذهبية لأن الكتاب العد ليون كانوا يتبعون المحاكم الشرعية التي كان يشرف عليها قاضيان قاضي على المذهب المالكي و قاضي على المذهب الحنفي لأن منهم المالكيين و منهم السكان الأصليون و الأحناف و هم ذو أصول تركية و المختلطة كالكراعلة و الإنكشاريين

و كان أرشيف الأتراك موجودا إلا أنّه أتلف من قبل الفرنسيين ومازالت شواهد محفوظة بمركز الأرشيف الوطني الجزائري ، و نقرأ في مطلع الوثائق ما نصّه ((ضع ما فيه من البيع و الشراء... الفقير الى الله سبحانه))

و قد كان تولي القضاء و مهنة التوثيق عند فقهاء الأندلس, و المغرب العربي و الجزائر في عهد الأتراك مشروطا بصفات و هي بالنسبة للقاضي :

– العقل– البلوغ– الحرية– الت—العدالة –عدم التهمة .

بالنسبة للموثق :العدل، الكلام، السمع، البصر، العلم بفقه الوثائق، عارف بنصوصها، سالما من اللّحن الذي يفسد المعنى و يغيره[2]

ث– االتوثيق بالجزائر في الفترة الاستعمارية من 1830–1962 :

كانت الوظيفة التوثيقية في هذه المرحلة منظمة وفق قانون قديم يعود إلى

1 بور و يس زيدان: **المسار التاريخي ألتوثيقي للجزائر** , الغرفة الوطنية للموثقين,الغرفة الجهوية لناحية الشرق بقسنطينة,
دورة تكوينية,ماي2014,الجزائر كتاب الكتروني,ص12

قانون فانتوز في (ما يطابق 16 مارس 1803) و الذي دخل حيز التنفيذ بالجزائر بموجب مجرد قوار صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1842 ، وقد نظم هذا القرار ممارسة مهنة الموثق دون أن يعيد النظر في النظام القائم مما أوجد و لمدة طويلة نظامين اثنين :

-النظام التقليدي و المجسد في (المحكمة الشرعية) و الذي تمتد اختصاصاته الى الجزائريين المسلمين دون سواهم

-النظام المسمى بالعصري و الذي كان تطبيقه ينحصر تقريبا على الأوربيين فقط مع إمكانية تطبيقه على الجزائريين الذين يختارون الخضوع إلى خاصة فقد كان هذا النظام إذن انتقائي.

غير أنّه وطيلة هذه المدة لم يعد النظر في هذين النظامين بل بالعكس من ذلك فقد اتخذت عدة نصوص ذات طابع تشريعي أو تنظيمي لتنظيم مؤسسة (المحكمة الشرعية) و لكن بهدف تقليص مهامها القضائية و التوثيقية .

و الواقع انه بعد إنشاء محاكم الصلح و محاكم الدرجة الأولى أصبحت المحاكم التقليدية عبارة عن (وجهات قضائية استثنائية) بالنسبة لاختصاصاتها القضائية

وقد يبرر هذه الازدواجية تواجد صنفين من السكان المسلمين من جهة و الاوربيين من جهة أخرى مع واقع التعارض البين بين مصالح الفئتين و قد أدت هذه الازدواجية في النظام ألتوثيقي و القضائي إلى جعل القانون الفرنسي هو الشريعة العامة و الشريعة الإسلامية القانون الاستثنائي

ج- التوثيق الجزائري منذ الاستقلال:

لقد ورثت الجزائر اذن من هذا النظام المزدوج للتوثيق النظام المسمى بالتقليدي المعمول به على مستوى (المحاكم الشرعية) و النظام الموصوف بالعصري و المطبق في مكاتب التوثيق و لكل منهما نصوص خاصة به تحدد سيره و تنظيم

و قد قررت تمديد العمل بهذا النظام المزدوج القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 ثم استبعد تدريجيا بإدخال نظام تشريعي و تنظيمي موحد حيز التنفيذ على المراحل الاتية :

1- من 05 جويلية 1962 الى 15 ديسمبر 1970 :

عدا بعض التعديلات الطفيفة في الميدان التنظيمي القائم في هذه المرحلة فقد ابقي النظام التوثيقي على النحو المذكور أعلاه (ازدواجية) وذلك بفعل القانون الصادر في 1962/12/31 الذي مدد الى اجل لاحق العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء احكامه المخالفة للسيادة الوطنية أو ذات طابع استعماري أو تمس بالحريات الديمقراطية .[1]

2- من15ديسمبر 1970 الى 10 جويلية 1988 :

لقد احدث الاصلاح المعتمد في 15ديسمبر 1970 ثورة في النظام التوثيقي في الجزائر فوحد قبل كل شيء نظام التوثيق و بسطه بإدماج المحاكم و مكاتب التوثيق في مؤسسة موحدة و مجددة كلية, و بعدما اسند هذا الإصلاح الوظيفة التوثيقية إلى أعوان الدولة يخضعون للقانون الأساسي العام للتوظيف العمومي, بيد أن ما هو مؤكد أن هذه التجربة لم تأتي بالنتائج المرجوة فلذلك لجأ المشرع الجزائري إلى سن تشريع جديد يمكن ممارسة هذه المهنة للحساب الخاص و بالنتيجة ملء الفراغ الملاحظ في هذا المجال.

إصدار قوانين جديدة نذكر منها ما يلي مع الإشارة فهي عبارة عن محطات تاريخية مر بها قانون التوثيق ولا يهمنا إن كان القانون ملغى ام لا تاريخية مر بها قانون التوثيق ولا يهمنا إن كان القانون ملغى ام لا

تاريخية مر بها قانون التوثيق ولا يهمنا إن كان القانون ملغى أم لا

قانون التوثيق الصادر في :1970/12/15 بموجب أمر يحمل رقم70/ المؤرخ في: 25/ 12 / 197091

مرسوم رقم 70/ 216 مؤرخ في 15/ 12/ 1970 يتعلق بمفتش مكاتب التوثيق

مرسوم رقم 70 / 217 المؤرخ في 15/ 12/ 1970 يتعلق بمحاسبة الموثقين مرسوم رقم 24/71 المؤرخ 06 يناير1971 يتضمن القانون الأساسي للموثقين

مرسوم رقم 26/71 المؤرخ 06 يناير1971 يتضمن القانون الأساسي الخاص لكتاب الموثق

[1] [1]الطاهر ملاخسو, **النصوص المنظمة للموثقين و مهنة الموثق** ,دورة دولية, بدون طبعة , 2006 , ص ص 5_ 7

رسوم رقم 27/71 المؤرخ 06 يناير1971 يتضمن القانون الأساسي الخاص لمستكتبي التوثيق.

مرسوم رقم 28/71 المؤرخ 06 يناير1971 يتضمن تعريفة الرسوم التي يستوفيها الموثقون

-قانون رقم 88-01 المؤرخ في 12جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية و الاقتصادية

قانون رقم 28/88 مؤرخ في 12 يوليو 1988يتضمن تنظيم التوثيق

مرسوم تنفيذي رقم 89 /144 المؤرخ في 08 أوت 1989 يحدد شروط الالتحاق

بمهنة الموثق وممارستها ونظامها الانضباطي وقواعد تنظيم المهنة وسير أجهزت

قانون 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988 هو بداية انطلاق الموثق من جديد ليمارس مهنة التوثيق لحسابه الخاص.[1]

لقد كانت سياسة التنمية المنتهجة في الجزائر في ظل الاقتصاد الموجه القائم على اساس امتلاك الدولة لوسائل الإنتاج فمفهوم التوثيق في هذه المرحلة كان شبه مجهول من طرف العامة و لذلك فإن مجال التوثيق كان مقتصرا على معاملات عقارية محدودة بسبب القيود الادارية، إلا أن صدور قانون أملاك الدولة سنة 1981 الذي سمح بالتنازل عن الاملاك العقارية لصالح المواطن و منه كرّس بداية تحرير المعاملات العقارية فسرعان ما أخذ الموثق يستعيد صلاحياته تدريجيا طبقا لقانون 27/88 فأخذت دائرة المعاملات العقارية تتسع

ثم بادرت الجزائر نهاية الثمانينات بإصلاح واسع للاقتصاد الوطني, تمت اصدار قوانين جديدة نذكر منها:

ثم الامر01/ 04 في 20 اوت المتعلق بالتنظيم وبالتسيير وخوصصة المؤسسات

العمومية الاقتصادية وما له من اثأر على العقا ر الصناعي ويعتبر قانون 02/06 آخر تعديل الموافق ل20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الساري المفعول

المفعول والجاري به العمل.

[1] حسين طاهري :**مرجع سابق , ص ص 6 ، 7**

مطلب 3 : خصائص التوثيق.

إن عملية التوثيق تتميز بعدة خصائص يمكن إجمالها في :

أ ـ التوثيق مؤسسة إجرائية: لأن الموثق يقوم بمنح خدمة منتظمة للخواص, المتمثلة في تنفيذ قوانين الدولة الجزائرية مقابل رسوم مدفوعة مسبقا ومحررة بموجب مراسيم

وعليه يمكن اعتبار التوثيق هو بمثابة تجسيد فعلي للقانون فيما يتعلق بالمعاملات و الاتفاقيات اليومية للأفراد داخل الوطن و خارجه .

ب–للعقد الموثق طابع خاص : بوضع المشرع بشروط معينة حتى يخرج العقد في شكله و قالبه القانوني فبعد تبادل الايجاب و القبول أمام الضابط العمومي بين الطرفين, يحرر العقد و يظهر بيّن ثم يوضع له محاسبة بعد تسجيله لدى مصالح الجباية قصد تحصيل الرسوم و الضرائب المقررة ثم شهره لدى مصالح الحفظ العقاري .

ت–التوثيق حجية الإثبات : متى كانت العقود موثقة وفق الاجراءات القانونية و مشهرة فإنها تصبح سند رسمي يحتج به أمام الغير.

ث–التوثيق يموّن الخزينة : وفي هذا الصدد يتعين على الضابط العمومي فتح حساب لدى الخزينة ليودع فيه تلك المبالغ التي يحوزها و أكدت ذلك المادة 85 من النظام الداخلي للغرفة الجهوية بقولها ((يحصّل الموثق الحقوق و الرّسوم القانونية لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها ويقوم مباشرة بدفع المبالغ الواجبة على الأطراف من حيث الضريبة إلى قباضات الضرائب طبقا للمادة 28 من قانون الضرائب))[1]

و نستخلص من المواد المذكورة سابقا أن الموثق يؤدي تلك المهام المسندة إليه من خلال عملية تسجيله للعقود التي يحررها لدى مصلحة التسجيل الواقع في دائرة مكتبه وقد نصت المادة 1/75 من قانون التسجيل بقولها : ((لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم وذات القانون يلزم الموثق بتسجيل العقود في أجل شهر و في حالة التأخير في التسجيل يوقع عقوبات جبائية[2]

[1] بن محد وردية **مرجع سابق** ص32
[2] انظر: المادة 1/75 من قانون التسجيل

و في العقود التي تتطلب الشهر العقاري بدفع الموثق قيمة رسم الشهر يسحبه شيكا من حساب المكتب الى المحافظة العقارية التي يقع العقار محل العقد في دائرته و إقليمه.

ولحماية حقوق الخزينة يقوم الموثق في حالة البيوع العقارية بإشعار المدير الولائي للضرائب عن طريق طلب الحالة المالية للمتصرف في العقار، وقد أعطى القانون إدارة الضرائب مهلة شهر للتقييم و المراقبة وللجواب على الطلب الموجه إليها و تبدأ المدة من تاريخ تسلم الطلب و يشير الى ذلك وصل الاستلام الذي يرجع للموثق وجواب المديرية الولائية للضرائب بثلاث حالات :

1/ إذا كان المبلغ المستحق لمديرية الضرائب أقل من المبلغ المودع بحساب الزبائن يسحب الموثق لفائدة الادارة شيكا بمبلغ مستحق و يراجع ما تبقى إلى الأطراف بواسطة شك أيضا

2/ في حالة الرد السلبي لمصلحة الضرائب أي عدم مطالبتها بأي مستحقات يراجع الموثق كل المبلغ المودع لديه الى الزبون بواسطة شيك يسحب من حساب الزبائن بالخزينة

3/ في حالة ما إذا حدد بمصلحة الضرائب مبلغا يفوق خمس ثمن البيع المودع بحساب الزبائن يدفع للموثق المبلغ كاملا الى مصلحة الضرائب كاملا وما تبقى من المستحقات تعتبر دينا على الزبون

و للإدارة حق المطالبة به بالطرق التي ينص عليها القانون و في حالة تماطل الرّد و مضي المهلة المحددة قانونا بجواب إدارة الضرائب و بمرور شهر ابتداء من تاريخ استلام طلب الحالة المالية يرد الموثق المبلغ المودع الى المتعاقد بواسطة شك يحسب من حساب الزبائن بالخزينة

و عليه فإن الموثق:

يعتبر وسيط للخزينة و يلعب دور حيوي في طلب الموارد المالية الإضافية للخزينة

يلاحظ من المادة 125 من قانون التسجيل تفرض غرامة مالية على الموثق الذي يسلم نسخة دون أن يكتب عليها مراجع تسجيل الأصل بالحروف و الأرقام

في حالة كتابة مراجع غير صحيحة فقد اعتبرته المادة 126 جريمة تزوير يلاحق مرتكبها بناء على بلاغ من إدارة التسجيل

المبحث الثاني: مفهوم الموثق و اختصاصاته

إن الموثق في نظري ما سمي موثقا إلا لكونه موضع ثقة الفرد والمجتمع , وهذا راجع إلى الحجية القانونية التي ميز بها المشرع عقوده التوثيقية وكلفه بالتزامات خاصة به . فجعله ضابط عمومي يضطلع بعدة مهام جبارة من تمحيص للوثائق. إلي تحرير للعقود فتسجيله اثم إيداعها لدى المحافظ العقاري علي مستوى المحافظة العقارية لشهرها إلي تسليم العقود لأصحابها فسوف نعرف من هو هذا الموظف وكيف يلتحق بمهنة التوثيق وسنتطرق إلى اختصاصاته .

المطلب الأول: تعريف الموثق

أ – الموثق لغة : الموثق اسم مشتق من الفعل وثق (بتشديد وفتح التاء)ومعناه إحكام ربط الصلة بين الطرفين

يقال, تم توثيق العلاقة بين الشخصيين, أو العلاقة بين عائلتين, وشعبين أو, بلدين...، حيث إن الموثق هو من يدون بواسطة الكتابة على محرر رسمي التزامات طرفين فهو موثق(بتشديد وكسر التاء) مجسدا هذه الرابطة , ومدوناها على وثيقة تسمى (العقد) وهي كلمة مشتقة من كلمة (العقدة), التي تعني منطقة ربط أو شد الحبلين مشتقة من الفعل VERBE NOTER ومنه نستخلص آن(التوثيق رابطة) وباللغة الفرنسية يقابله كلمة N0TAiR

NOTAوتعني تسجيل ملاحظة مهمة على هامش الموضوع وأصلها لاتيني.[1]

ب_ **الموثق قانونا:** الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة إذ أن المهنة التوثيقية الوحيدة المخولة قانونا وبـشروط محددة [2] منها امتلاكه للختم ،والذي هو رمز الدولة يحمل شكل الجمهورية و اسم مستعمله، الذي يضفي استعماله طابع الصيغة التنفيذية مثل الأحكام القضائية.

---

[1] بور ويس زيدان: **مرجع سابق** , ص 5

[22] انظر المادة 3 :من قانون 06 / 02 ,**المتضمن تنظيم مهنة التوثيق** المؤرخ في :20 فبراير 2006,ط1 ا

المطلب الثاني: شروط الالتحاق بمهنة التوثيق

للإشارة فإنّ المشرّع الجزائري لم يكن صريحا و واضحا في تحديد شروط الالتحاق بالمهنة مثل باقي الدول كفرنسا لحداثة المهنة, وعليه فقد نذكر من بعض الشروط منها عامة و أخرى خاصة و أخرى متعلّقة بالوظيفة التوثيقية أي هناك شروط عامة متعلّقة بجميع الوظائف و أخرى خاصة بمهنة التوثيق.

أ- الشروط العامة : مثل الجنسية الجزائرية و, التمتع بكافة الحقوق المدنية ,و الأدبية بالإضافة إلى شرط القابلية البدنية المتطلبة في سائر المهن.

فبالنّسبة للشروط الجنسية قبل سنة 1970 لم يكن الموثق تابع للوظيف العمومي لأنّ هناك كان بعض الموثقين الفرنسيين يمارسون مهامهم في إطار التعاون حسب المادة 15 من اتفاقية التعاون القضائي بين الجزائر و فرنسا المؤرّخ في 28 أوت 1962 و في خلال العام 1964 أصبحت تابعة للوظيف العمومي الجزائري

ب- الشروط الخاصة: تتمثل في :

1- السن : هناك سن الترشح الأدنى و سن الترشح الأقصى كان في قانون التوثيق الجزائري الملغى رقم 88/27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 و بالضبط في المادة 4 و الذي حدده ب25 سنة على الأقل دون أن يتطرق إلى الحد الأقصى تاركا بذلك فراغا تشريعيا. إلا أنّ المشرّع الجزائري لم يحدد الحد الأقصى إلا أنّه يزداد خبرة بتقدم السن و في الدول الأوروبية كفرنسا لا يمكن أن تنتزع منهم الشهادة أو يحالون على التقاعد إلا برغبتهم أو في حالة عقوبات ضدهم

إلا أننا نلاحظ أن التوثيق مهنة هامة تتطلّب جهدا, و تكوينا طويلا في الميدان لأجل اكتساب خبرة و نصح ووعي يفوق سن 25 سنة و لحجم المسؤوليات المنوطة ,و الأعباء التي أوكلت إليه كان لابد من مراجعة ،وتجعل أكثر من 30 سنة.

لا بد من حصوله على شهادة الليسانس في الحقوق, لأنّ حاملها يمتلك حدا معقولا من المعلومات القانونية أو ما يعادلها كشهادة ليسانس معادلة في الشريعة الإسلامية, و في بلدان أخرى مثل فرنسا يضاف إليها مادة الدراسات التوثيقية .[1]

2- إجراء مسابقة وطنية: و هي من شروط الالتحاق بالمهنة ، فيعلن عن المسابقة في الصحف الوطنية ,و ترسل الى الوزارة المعنية والملاحظ أن الاسئلة المطروحة عبارة عن معلومات دراسية سابقة بعيدا عن قدرة المترشح على التعامل مع القضايا التي ستطرح ,و يصعب على الطالب تكييفها ثم الاهتداء الى المادة القانونية الواجبة التطبيق على الحالة المعروضة إلا أنّ الهدف منها اختبار الممتحن عن مدى قدرته على فهم و استيعاب مدلول القضية و إيجاد الحل القانوني لها.

3- شروط التجربة و الممارسة: يشترط قانون التوثيق الجديد حيازة شهادة ليسانس أو مايعادلها ويلتحق بالمهنة على أساس حيازة شهادة الكفاءة المهنية اما سابقا في القانون الملغى فقد اشترط أن يكون المرشح قد مارس مدة عشر سنوات كقاضي أو محام أو موظف في إدارة و يمكن تخفيض المدّة إلى سبع سنوات بالنسبة للموظفين العاملين لدى المحافظات العقارية و مصالح التسجيل و الدمغة و إلى خمس سنوات بالنسبة للأساتذة حاملي شهادة الدكتوراه في الحقوق و كذا أعوان الموثق الحاصلين على شهادة الليسانس في الحقوق.[2]

4- تعيين الموثق : نلاحظ أن تعيين الموثق في فرنسا يكون مدى الحياة و لا يمكن بأي حال من الأحوال حرمانه من هذه الصفة أو نقلهم بإرادتهم ما عدا في حالات توقيع عقوبات عليهم كالوقف المؤقت أو عدم القيام بالمهنة مؤقت بسبب المرض أو الإبعاد بسبب الحرب فيمكن إحلال محلّه غيره أما الوقف النهائي فيكون عادة بالوفاة فتوضع كل الأصول و الفهارس و تشمع لحين تعيين من يحل محلّه ، أو الاستقالة و كذلك الحال بالنّسبة للموثق الذي لم يؤدي اليمين في الشهر الذي عين فيه فيعد مستقيل بقوة القانون.

أما فيما يخص الحال بالنسبة للتشريع الجزائري فإنه و في ظل الأمر 70/91 الذي وضع حدا لممارسة الوظيفة التوثيقية ببلوغ سن التقاعد و الذي يتوقف فيه الموثق بصفة تلقائية عن ممارسة مهامه

---

[1] حسين طاهري :**مرجع سابق** , ص11

[2] ما دة 39 القانون رقم 88- 27 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن قانون التوثيق – الجريدة الرسمية ، العدد 28 المؤرخة في 13 /07/ 1988

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حدد سن 25 سنة كبداية دون التطرق الى ما إذا كان تعيينه لمدى الحياة ام لا أم أنّه يوقف تلقائيا بمجرد بلوغه سن القاعد

5- ضرورة التربص التكويني : يلتزم الموثق قبل البدء في ممارسة مهنة التوثيق بإجراء تربص تكويني الزامي و تتم تحت سلطة و توجيه موثق ذو تجربة و يجب أن لا تقل عن السنة معظم الدول ترى أن التربص شرط اساسي لحماية الموثق من كل الأخطار المهنية نجد في المانيا و بلجيكا و فرنسا 3 سنوات و في ايطاليا سنتين و تركيا 18 شهرا، كانت تدرس على مستوى المدرسة الوطنية للإدارة فحبذا لو كانت تنشئ مراكز وطنية للتدريس و التوثيق.

يتم بعد اداء اليمين و العقود التي يوثقها قبل هذا الإجراء تعد باطلة و لا يمكن اعتبارها حتى عقود عرفية كما يجب عليه ان يلتزم بالسّر المهني.

كما يتعين عليه قبل البدء بالمهام أن يودع توقيعه و علامته لدى كتابة الضبط لدى محكمة محل اقامة المكتب كما لا يمكن اعتبارهما إلّا بإيداع جديد تحت طائلة العقوبات .[1]

وقد لخصها المشرع الجزائري في آخر تعديل 06- 02 يشترط في كل مرشح للمسابقة الخاصة بالموثقين ما يلي:

- التمتع بالجنسية الجزائرية
- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها
- بلوغ خمسة وعشرين سنة على الأقل.
- التمتع بالحقوق بشرط الكفاءة المهنية الضرورية للمهنة.
- تحديد الشروط الأخرى وكليفيات تطبيق المادة3 عن طريق التنظيم. [2]

وهو ملزم بالمشاركة في أي برنامج تكويني و بالتحلّي بالمواظبة و الجدية خلال مرحلة التكوين و مواكبة التطور التكنولوجي و لا يبقى حبيس مكتبه لأن العالم بصدد العقد الالكتروني الذي يستعمل لكافة التصرفات محل الاتفاقات على شبكة الأنترانت و إبرام الصفقات على خط الانترنت كما يتميز أيضا بصفته الانفتاحية ، فالشبكة متاحة لكل من يرغب بالدخول إليه.[3]

---

[1] بن محاد وردية: مرجع سابق ,ص ص36_ 44

[2] انظر المادة 3 **قانون تنظيم مهنة التوثيق 02/06** ، مرجع سابق

[3] منار فراح ، **العقد الالكتروني وسيلة اثبات حديثة في القانون الجزائري** ، دار الهدى الجزائر 2009 ، ص 31.

المطلب الثالث: اختصاصات الموثق

يسند لكل موثق مكتب عمومي للتوثيق يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤولياته ويمكن أن يسير في شكل شركة مدنية مهنية أو مكاتب مجمعة.

يجب أن يكون مكتب التوثيق خاضعا لشروط خاصة تحدد عن طريق التنظيم.

أ – الاختصاص الإقليمي لمكتب التوثيق .

حيث يمتد الاختصاص الإقليمي لمكتب التوثيق إلى كامل التراب الوطني

1– حصانة مكتب التوثيق

يتمتع مكتب التوثيق بالحماية القانونية فلا يجوز تفتيشه إلا بناء على أمر قضائي مكتوب وبحضور رئيس الغرفة الجهورية للموثقين أو الموثق الذي يمثله بعد إخطاره قانونا.

2– إنابة الموثق والإدارة المؤقتة

عند غياب أو حصول مانع مؤقت له يجب بناء على ترخيص من وزير العدل حافظ الأختام تعيين موثق لاستخفافه يختاره هو أو يقترحه الغرفة الجهوية من نفس دائرة اختصاص المجلس القضائي نفس الشهر بالسنة للعزل أو للتوقيف أو المانع أو الشغور

و يجب أن يحرر العقود باسم الموثق الغائب و يشار الى اسم المستخلف و رخصة وزير العدل حافظ الأختام على أصل كل عقد يتم تحريره من قبل الموثق النائب أو ذلك تحت طائلة البطلان إلا أن تحمل المسؤولية تقع على عاتق الموثق

يكون الموثق مسؤولا مدنيا عن الأخطاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود التي يحررها هذا الأخير .[1]

و إذا توفي الموثق قبل توقيع العقد و كان موقعا من قبل الأطراف و الشهود تستطيع المحكمة دائرة الاختصاص أن تأمر بناء على طلب الأطراف المعنية و أحدهما بأن يوقع على هذا العقد من قبل موثق اخر و يعتبر العقد كما قد

[1] انظر المادة 34 و 35 من قانون التوثيق 02/06 المرجع السابق

وقع من قبل الموثق الذي تلقاه و يمكن للموثق أن يوقع على العقد عدد توقيع الأطراف المتعاقدة و معها كما أن بإمكانه التوقيع بعد ذلك ولو بعد وفاة أحدهم [1]

إن اختصاصات الموثق متمثلة فيما يمنع و يحضر على الموثق فعله,و كذلك ما يجب عليه فمن واجبات

-إضفاء الرّسمية في العقود

-واجب النصح و الإرشاد للأطراف

-السر المهني ليغرس في نفوس الأطراف الطمأنينة و الثقة نلاحظ أنّه لا يكفي لصحة الأوراق الرسمية أن يقوم بتحريرها ضابط عمومي بل يجب أن يكون هذا الضابط محترفا بكتابتها

-يجب أن تكون ولاية الضابط العمومي المختص قائمة وقت تحرير الورقة الرسمية فإذا كان قد عزل من وظيفته أو أوقف من عمله أو نقل منه أو أحل محلّه غيره بأي وجه فإن هذه الولاية تزول و لا يجوز له بالتالي مباشرة عمله

و تكون الورقة التي يحررها عندئذ باطلة على أنّه إذا كان الضابط لم يعلم بالعزل أو الوقف أو النقل أو انتهاء الولاية و كان ذو الشأن هم أيضا حسن النية لا يعلمون كون الورقة صحيحة رعاية للوضع الظاهر ، وفي جميع الأحوال يكون توثيق الموظف المعين تعيينا باطلا او المولى من قبل سلطة غير شرعية توثيقا صحيحا تطبيقا لنظرية الموظف الفعلي المعروفة في القانون الإداري .

ب- الاختصاص الشخصي للموثق:

أن الموثق أهلا لتوثيق جميع العقود و جميع الأوراق التي تدخل في اختصاصه،إلا أن القانون الأساسي للتوثيق سلبه اختصاصه في حالة أي ورقة رسمية تكون له فيها مصلحة شخصية أو تربطه فيها صلة من قرابة أو مصاهرة

و هذا ما يعرف بموانع الحكمة التي توخاها المشرع الجزائري في النص.

[1] حسن طاهري, **مرجع سابق**, ص17

1- سبب صلة المصاهرة : لا يجوز أن يوثق لزوجته أو لأحد أقارب زوجته أو زوجه إلى غاية الدرجة الرابعة .

2- بسبب وجوده كطرف في العقد: لا يجوز للموثق أن يكون طرف في ورقة رسمية يوثقها بائعا أو مشتريا أو وكيلا أو موكلا في عقد وكالة لا بنفسه و لا لشخص مسخّر عنه و لا يجب ان يكون له مصلحة شخصية وجزاء ذلك بطلان الورقة الرسمي

3- **سبب المصلحة الشخصية في العقد:** و هذا يتوقف أساسا على سلوك الضابط العمومي ذاته تخضع للسلطة التقديرية للقاضي وهذا يعرف من تغير وضعه القانوني في مواجهة الطرف الأخر.

ت – الاختصاص الموضوعي:

إن الموثق عليه تلقي العقود, و التصرفات القانونية حتى و لو كانت هذه العقود غير خاضعة للصيغة الرسمية لكفاءته و قدرته و اختصاصه لإضفاء الصيغة الرّسمية على عقود القانون الخاص باستثناء العقود الإدارية ,و هذا لأجل استقرارا للمعاملات و الابتعاد عن المنازعات واحتكار الموثق لهذه المهام قديم تمتد جذوره قبل قانون فانتوس الذي استمدت منه كافة القوانين الراهنة قبل قانون التوثيق لعام 1871 بل تمتد الى اقصى الأزمة و بالتحديد خلال 1542 بالإضافة فمن الناحية الموضوعية فهو مختص بنوع الورقة الرسمية التي يقوم بتوثيقها وفق شكليات حددها القانون.

ث – الاختصاص الإقليمي و الوطني للموثق

الإقامة لا تكفي أن يكون الموثق مختصّا من حيث الموضوع بل يجب أيضا أن يكون مختصّا من حيث المكان حسب المادة 95 من النظام الداخلي للغرفة الوطنية بنصها (يحضر على الموثق أن يتلقى عقودا أو يقدم إرشادات خارج مكتبه إلا في حالة الضرورة المنصوص عليها قانونا)

و للإشارة أنّ حالات الضرورة لم يحددها القانون مما يسمح للموثق بحرية التفسير للنّص وفق سلطته التقديرية

للإشارة إن الاختصاص المكاني يقيد بمكاتب التوثيق أي أنّ الموثقين لا يجوز لهم مباشرة عملهم خارج دائرة اختصاص المجلس القضائي الذي تم تعيينهم فيه بينما افراد العقد غير مقيدين بدائرة اختصاص معينة

تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق يسري عليها أحكام هذا القانون و التشريع المعمول به و يمتد اختصاصها الإقليمي الى كامل التراب الوطني تنشئه و تلغي المكاتب العمومية للتوثيق وفقا لمعايير موضوعية بموجب قرار من وزير العدل حافظ الأختام كما أعطى المشرع الجزائري لمكاتب التوثيق حماية قانونية حيث يتمتع مكتب التوثيق بالحماية القانونية فلا يجوز تفتيشه أو حجز الوثائق المودع فيه إلا بناء على أمر قضائي مكتوب و بحضور الغرفة الجهوية للموثقين أو الموثق الذي يمثله أو بعد إخطاره قانونا.[1]

[1] انظر المادة 40 ,من **قانون التوثيق,** 06 / ,02 المرجع السابق

خلاصة الفصل الاول :

التوثيق هو العمود الفقري من الناحية القانونية لكل نظام اقتصادي والضامن الأساسي للمتعاملين لذا قانون التوثيق الصادر بتاريخ 02/06 المؤرخ في 20فبراير 2006 نظم هذه العملية وحدد اختصاصات الموثق.

والتوثيق عرف منذ الحضارة المصرية الفرعونية والحضارة الرومانية ثم الحضارة الإسلامية ثم العصر الحديث.

وفي الجزائر عرفت مهنة التوثيق عدة مراحل من حيث التنظيم والتسيير فإن القانون في هذا المجال هو السائد ويعود إلى سنة 1934 وكان التوثيق له نظامين: نظام مكاتب التوثيق يشرف عليها موثق ويحرر العقد باللغة الفرنسية ويقوم لإجراء تسجيل العقود لدى المحافظة العقارية ونظام آخر يسمى بالمحاكم الشرعية ويحرر عقود باللغة العربية ويتلقون العقود في سجلات ويقدمونها إلى مصالح التسجيل ليصبح لها تاريخ دون إشهارها(انعدام البيانات في العقد). وعمد صدور قانون 91/70 المؤرخ في 15 / 12/ 1970أعاد النظر في تنظيم وتسيير الموثق وبدأ سريان القانون في 01 /01/ 1971أين ألغى مكاتب التوثيق والمحاكم الشرعية وأنشأ مكاتب للتوثيق تابعة لوزارة العدل وأسندت لها مهمة المحافظة على الأرشيف لتنظيم وتسليم النسخ للأطراف المعنية في هذا المجال.

ثم أعيد قانون جديد رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 أعاد تنظيم المهنة وأنشأ مكاتب عمومية يمتد اختصاصها عبر كامل التراب الوطني سيره الموثق لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ويتمتع بصفة الضابط العمومي، ثم ظهر مرسوم تنفيذي 144/89 مؤرخ في 1989/08/08 يحدد شروط الالتحاق بمهنة موثق وممارستها ونظامها الانضباطي و بين اختصاصات الموثق

واخيرا صدور قانون 02/06 المؤرخ في 02فبرابر 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق الساري المفعول.

الفصل الثاني

تمهيد:

إنّ الموثق بالدرجة الأولى تتمحور مهامه في إضفاء الرّسمية على العقود و التصرّفات و تحريرها و إبداعها و شهرها فسوف تتطرق إلى تحرير العقود و دراسة صيغتها القانونية مع فهرستها و حفظ أصولها و كيفية تسليمها بعد شهرها وهذا ما نعرفه لاحقا

لقد تناولنا في الفصل الثاني مهام ووجبات الموثق ومسؤولياته وقسمناه إلى مبحثين : في المبحث الأول : مهام وواجبات الموثق في ثلاث مطالب حيث تطرقنا في المطلب الأول: إلى إضفاء الرسمية علي العقود وشهرها وتناولنا في المطلب الثاني

حفظ العقود وتسليمها وأخيرا درسنا واجب حفظ السر المهني

اما المبحث الثاني : عرجنا على مسؤولية الموثق وجزء الإخلال بها

وقسمناه إلى ثلاث مطالب, في المطلب الأول تطرقنا إلى المسؤولية التأديبية المطلب الثاني إلى المسؤولية المدنية وفي آخر مطلب إلى المسؤولية الجنائية

المبحث الأول: مهام وواجبات الموثق

إن المشرع الجزائري أعطى أهمية كبيرة لكيفية تحرير العقود، من تحريرها إلى تسليمها إلى حفظها وفق ضوابط قانونية تقيدها وحسب القانون المدني فان العقدهو: ((عقد يثبت فيه موظف أو ضابط أو شخص مكلف بخدمة عامة متم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال وفي حدود سلطته واختصاصاته)).[1]

المطلب الأول :إضفاء الرسمية على العقد وشهره

أ – تعريف العقد:

العقد لغة :كلمة تفيد الربط بين أطراف شيء .وجمعها او ما بين الكلاميين يراد به العهد .[2]

العقد اصطلاحا :عرفه المشرع في المادة 54 ق م ((اتفاق يلزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بفعل أو عدم فعل شيء ما))

ب – إضفاء الرسمية على العقود: لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان العقد المطلوب مخالفا للقوانين و الا نظمه المعمول بها.[3]

إن العقود المبرمة قبل تاريخ 1971/01/01 فلا رسمية ولا شهركانا ضروريين وعليه يعتبر التصرف صحيحا فيما بين الاطراف و لو لم تحترم فيه الرسمية ، و لكن لا يكون له أثرا في مواجهة الغير أما بعد هذا التاريخ لا يكون له أثرا قانونيا إلا بعد الرسمية و الشهر[4].

ت – تحرير العقد : يبد أن تميز بين كتابة العقد و تحريره فهما مفهومان مختلفان

إن تحرير العقود له مبادئ و شروط تخضع لإرادة الأطراف, من حيث موضوع العقد

العقد شريعة المتعاقدين و, دور الموثق هنا هو التعبير بوضوح عن إرادة الأطراف و تدوينها وفق ما يقتضيه القانون وهنا يتطلب ثقافة قانونية واسعة ومعمقة للتشريع و الأحكام القضائية تحميه من السقوط في الأخطاء الخطيرة و

---

[1] ت عبد الكريم, القانون **المدني المؤرخ** في :13 مايو 2007 دار الجزيرة طبعة 2010 المادة 324
[2] علي فلا لي :**الالتزامات النظرية العامة للعقد**, مطبعة الكاهنة ,ط1 ,الجزائر, 1997 ص 33
[3] انظر المادة 15 من قانون التوثيق 02/06 المرجع السابق
[4] زروقي ليلى **المنازعات العقارية** ، ب ط ، دار هومة ، 2002, الجزائر ، ص 67

الملابسات التي تحتمل تأويلات مختلفة من جهة ثم في السيطرة على استعمال الوثائق و تمحيصها حسب وطريقة العمل التي تتطلبها بالإضافة أنّه يجب أن تكون طريقة التحرير واضحة لا تحتمل الغموض و محددة و يجب أن تكون العقود و الأفراق الرسمية محررة طبقا للشكليات التي نص عليها القانون و هذه الشكليات تضفي عليها طابعا من الصحة

-يجب أن يشمل كافة الرسوم التوثيقية على أساس البيانات التالية :

- اسم الموثق و لقبه- محل إقامته التي ينتمي إليه

- أسماء و ألقاب الأطراف المتعاقدة و موطنهم وتاريخ ولادتهم و محلها

- المحل و السنة و اليوم و الشهر الذي ابرم فيه التعاقد

وكالات المتعاقدين المصادق عليها من الاطراف و تصل ملحقة بالأصل

يجب أن تكون الكتابة محررة بنص واضح بحيث يسهل قراءته وبدون إختصار أو نقص أو فراغ أو تشطيب أو كتابة بين الأسطر ويجب أن تكون التواريخ و الأرقام مكتوبة بالحروف وقد تكون الكتابة باليد أو بالآلة الراقنة أو الطباعة وتكون الرسوم التوثيقية محررة باللغة العربية

ويجب على الموثق أن يتلو عليهم النصوص المتعلقة بالضرائب و التشريعات الخاصة و يوقع العقد من قبل الأطراف و الشهود و يؤشر الموثق على ذلك في نهاية العقد.

و إذا كان أحد الأطراف لا يعرف التوقيع فإن الموثق يبين في اخر الرسم تصريحاته في هذا الشأن و عليه أن ينضم ببصمته ما لم يكن هناك مانع قاهر

يعتبر التوقيع الصادر من الأطراف هو الشكلية الأساسية لتكوين الرّسم المعد للإثبات

فإنّ انعدام التوقيع انعدام المحرر ذاته ، وزالت قيمته ولو كان هو بتوقيع الشهود و بتوقيع الموثق[1]

و هذا ما أشارت إليه المادة 26 الخاصة بأشكال العقود التوثيقية و مضمونها

[1] حسن طاهري, **مرجع سابق** , ص ص 15-17،

((تحرير العقود التوثيقية تحت طائلة باللغة العربية في نص واحد وواضح ، تسهل قراءاته و بدون قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص

و تكتب المبالغ و السنة و الشهر و يوم التوقيع على العقد بالحروف و نكتب التواريخ الأخرى بالأرقام و يصادق على الإحالات في الهوامش أو في أسفل الصفحات و على عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق و الأطراف وعند الاقتضاء الشهود و المترجم))

و للإشارة فهناك جوانب في العقد الرّسمي يجب مراعاتها :

- حضور الأطراف الفعليين أو من ينوب عنهم سابق

نجد عادة في العقد مستهلا بكلمة حضر أي حضر المجلس شخصيا أو من ينوبه قانونا في المجلس أمام الموثق للتأكد من هويته واستثناء إذا كان الشخص معاقا أو في محل إقامته أو في مانع قانوني كالحبس و إلا عرض لتهمة التزوير حسب المادة 215 من قانون العقوبات

و الجدير بالذكر هو أنّه يستحسن أن يكون كل الأطراف حاضرين[1].

في مجلس واحد وجرت العادة إحضار بطاقة الهوية و التأكد من الجنسية لأن الأجنبي لا يحق له امتلاك عقّار أو بيعه إلا برخصة خاصة ما عدا رعايا الدول التي يوجد بينها و بين الجزائر اتفاقية ثنائية أمّا اذا كان أحد الأطراف شخصا معنويا كالتسمية القانونية للشخص المعنوي و طبيعته القانونية

(شركة تجارية ، جمعية ، تعاونية) المقر و رأسمال (بالنسبة لشركات الأموال)

السند المنشئ له (مرسوم عقد توثيقي ، رقمه ، تاريخه ، و الجهة المحررة و هوية الشخص الذي يمثله و الوثيقة التي تخوّل به و لابد من مطابقة هذه المعلومات للواقع و على مسؤولية الضابط العمومي .[2]

ث – **محل العقد:**

1 – نوعه : قد يكون :

---

[1] بورويس زيدان:**مرجع سابق** ص 26.

[2] بن محاد وردية **مرجع سابق** ص 55

- حقا عينيا: كالإيجار، و البيع ، و الرهن

- حقا في العمل : كالوكالة و الحراسة

- حقا شخصيا :كالكفالة للقصّر مثلا ، فيشار اليه بالعقد التوثيقي : بكلمة (التعيين) أو (الموضوع)

أولا: إذا كان المحل حقا عينيا

- يجب أن تذكر مواصفاته ، أرض عارية أو بناء

- استعماله و مشتملاته من قطع أو غرف

- المساحة والحدود موقعة بدقة : رقم القطعة المخطط ، الشارع أو الحي، البلدية الولاية

-التأكد من أصل الملكية و من المخطط المرفق، رخص البناء، التجزئة، بالإضافة الى التأكد من الجدول الوصفي للتقسيم و دفاتر الشروط و الخبرات

ثانيا : إذا كان المحل عملا يعني القيام بعمل أو الامتناع عن عمل يطلق عليه اسم موضوع الوكالة وذلك حسب ارادة الطرفان من جانب واحد كالوكالة و من جانبين كعقد الحراسة .

وعليه فإن تعيين محل العقد عنصر هام فإذا تخلف أو صار مبهما أو غامضا يعرض العقد للبطلان المطلق أو السيئ .

2- أصل الملكية : يأتي دوما عنوان التعيين متبوعا بأصل الملكية و عدم ذكره ينجز عليه رخص الاجراءات اللاحقة كالتسجيل و الشهر العقاري و لم ينص المشرع الجزائري على أصل الملكية صراحة بالنص وهي تعتبر عرفا توثيقيا .

كما أن هناك معلومات تفيد مصالح الضرائب وهي معرفة الثمن لحساب الضريبة على الدخل .

الثمن أو التقييم : خاصة في العقود العينية يجب أن يعين الثمن سواء أكان نقودا أو عقارا أو مقايضة الأموال هي الأقدم من البيع لأنها تناظر التبادل الذي كوّن أول شكل من نقل الثروات تبقى موضوع ممارسة كبيرة و يمكن أن تستخدم على مستويين أحدهما عام للتدليل على أي انتقال متبادل للقيم أي معناه اقتصادي

و يمكن أن يتعلق التبادل المنظور اليه في هذا المفهوم الواسع بأي قيمة لا بالأموال فقط وإنما أيضا بالخدمات حتى بالنقود[1]

أما بالنسبة لإثبات الوصية من المقرر في الشريعة الإسلامية أن الوصية لا تخضع لأي صيغة شكلية وإنما يمكن إثباتها بجميع طرق الإثبات إلا أنها سن لها المشرع الجزائري قوانين مما جعلها تثبت أمام الموثق و يحرر لها عقد من طرف الموصي .

كما يجب التفرقة بين الواقعية القانونية المنشئة الملكية, و من السند الذي يثبتها كما هو الحال بالنسبة للقسمة و الشهادة التوثيقية, فالقسمة بسبب الواقعة أو التصور الذي اكسب المتقاسمين به حق الملكية و كذلك الحال بالنسبة للشهادة التوثيقية

فليس تاريخ أو واقعة تحريرها هو الذي اكسب الورثة الملكية[2]

و إنّما هو وفاة مورثهم ، وللإشارة فإنه لا يكفي الموثق تحديد الثمن, بل يجب ان يبين كيف يتم تسديده جملة أو بأقساط و أجل دفعها ,حتى يتسنى له تسليم النسخة التنفيذية للبائع, فإذا تأخر المشتري عن دفع القسط في أجله المتفق عليه ثم تنبيه المشتري إلى ضرورة الحصول على براءة ذمة رسمية من الموثق الذي تدفع عن طريقه الأقساط حسب المادة 256 الفقرة الثانية من قانون التسجيل يتعين على الموثق أن يثبت في العقد أن 1/5 الثمن المصرّح به قد تم إيداعه لحسابه الخاص بالخزينة طبقا لإحكام الفقرة الأولى من نفس المادة 256 من قانون التسجيل

كما يجب كتابة الثمن أو قيمة العين بالحروف و الأرقام كما له حق إرشاد المشتري الى رفع دعوى العين و المطالبة بثمن إضافي

-أجل الوفاء يختلف عن أجل التسليم من عقد لآخر أو بتسديد الدين أو تنفيذ العمل من عقد لأخر حتى ولو كان من نفس الطبيعة و ممكن ان يتفق عليه و يجب أن يحدد الأجل في صلب العقد

[1] منصور القاضي، **القانون المدني عقود الخاصة لمدنية و التجارية** ، بدون ذكر دار نشر، ط 1 ، بيروت، 2004، ص 228

[1] بلحاج العربي، **قانون الاسرة** : ديوان ا لمطبوعات الجامعية ط 4 ، الجزائر، 2010 ، ص7

و حسب المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية (لا يمكن للموثق أن يضفي على عقده الصيغة التنفيذية إلا إذا كان الأجل المتفق عليه بين الأطراف واضح و صريح و لا يحتاج إلى تأويل .

و إلا كان التفسير من اختصاص القاضي للاتفاقيات التي تكون غير محددة الأجل

لذا على الموثق الإلحاح على المتعاقدين أثناء العقد بتحديد أجل معين للوفاء .

ففي عقود نقل الملكية العقارية و التجارية كالبيع و المقايضة و الهمة و المقايضة يثبت الأجل عادة تحت عنوان (الملكية و الانتفاع)

وفي الديون و الرهون (بالأجل و الاستحقاق) و في الإيجارات(بأجل ومدة التنفيذ)وإن خلا العقد قد يعرض الموثق لأثار بدعوى المسؤولية التقصيرية في نصح المتعاقدين.

ج – الشروط و التكييف:

وهو العنوان الذي لا يخلو منه أي عقد و على الموثق تحري الدقة, و بذل العناية في اختيار الألفاظ و المعاني كاحترام نظام الملكية المشتركة للشقة ,أو حقوق الارتفاق فعلى الموثق الانتباه الى عدم إدراج تتنافى مع طبيعة العقد أو مخالفة للنظام العام .

1- تلاوة القوانين الجبائية :

لقد نصت المادة 113 الفقرة الرابعة قانون تسجيل تحت طائلة عقوبة مالية تقدر بخمسمائة دينار تدفع من أموال الموثق الخاصة في حالة عدم نصه في العقد تصريح العبارة أنّه يتلي على مسامع المتعاقدين أحكام مواد معينة من قانون التسجيل ثم يضيف عليها العبارة مفادها أنّه لا يعلم ما إذا كان الثمن المصرح به في العقد قد تم تعديله بسند مضاد ثم عليه أن يثبت أن الاطراف يؤكدون صحة الثمن المصرح به

2- تلاوة العقد و إمضاءه

يتعين على الضابط العمومي قبل وضع خاتم مكتبه القيام بإجراءين هامين ، قراءة محتوى العقد على الأطراف و إمضاءهم عليه

بعد كتابة العقد و تحريره يستدعي الموثق الأطراف فرادى أو مجتمعين ، وفي غالب الأحيان يحتمل العقد على تاريخين مختلفين غير أنّ أخر تاريخ هو الذي يعتد به

إلا أنّ قراءة العقد تكون من قبل الموثق شخصيا و لا يمكن أن يحل محلّه بشرح و نصح و إرشاد ذوي الشأن غيره و يمكن أن يتم من قبل معاونيه فلا يقدم الموثق على إمضاء العقد إلا بعد تلاوة العقد و قراءته أمام ذوي الشأن و الأطراف و كذا الشهود ,

فبإمضاء الاطراف يكتمل العقد و تكتمل الرسمية بإمضاء الموثق و الذي بدونه ينعدم العقد .

وقد نصّت المادة 40 من القانون المدني تحديد سن الرّشد 19 سنة أما المادة 59 من القانون المدني

توقع العقود الرّسمية من قبل الأطراف و الشهود عند الاقتضاء و إذا كان بين الأطراف و الشهود من لا يعرف و لا يستطيع التوقيع يبين الضابط في اخر العقد تصريحهم في هذا الشأن و يضعون بصمتهم ما لم يكن مانع قاهر

و قد بين المشرع المرسوم رقم 76- 63المؤرخ في 1976/03/25المتضمن تأسيس السجل العقاري حالات خاصة لابد من أخذها بعين الاعتبار في المادة 80 ق م الجزائري و هي حالة الشخص ذي العاهتين إذا كان الشخص أصم أو أبكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم و تعذر عليه بسبب تلك العاهة التعبير عن ارادته ، جار للمحكمة أن تعين له وصيا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضيها مصلحته و يكون قابلا للإبطال كل تصرف عين من أجله وصي قضائي يعاونه في التصرفات التي تقتضيه مصلحته و يكون قابلا للإبطال كل تصرف عين من أجله وصي قضائي إذا صدر من الموصى عليه بدون حضور الوصي بعد تقييد الوصاية

ح- إجراءات النشر والشهر والقيد :

إن الشهر العقاري اصطلاحا هو مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية العقار أو حقوق عينية لشخص معين اتجاه الغير لإكسابه القوة الثبوتية و يصبح قابلا لانشاء حقوق عينية تبعية لمصلحة عليه كحق التأمين أو حقوق.

إن الإطار القانوني لنظام التسجيل في الجزائر هو الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل و قيل إجراءات الشهر يجب أن يقوم الموثق بتسجيل العقود في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبه تقدم العقود خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها [1]

حتى تكسب تاريخا ثابتا ثم يودع الموثق المحررات على مستوى المحافظة بعد تسجيله في مصلحة التسجيل و الطابع العقارية لدى المحافظ العقاري يقسم الإيداع و عمليات المحاسبة .

الإيداع القانوني : يقوم المحافظ العقاري بالتمحيص و التأكد من هوية الأطراف فيقبلها إذا كانت مستوفية و يرفض الإيداع إذا ثبت بها نقص أو مخالفة للنظام العام[2]

فيقيدها بالسجل العقاري حسب الترتيب الابجدي و بذلك يكون العقار بطاقة أبجدية و بطاقة عينية يدون فيها الحالة القانونية للعقار ثم يخضعها للإعلان

و للشهر مواقيت تحددها المادة 99 من المرسوم 63/76

بشهادة الموثق و الشهود يختم الموثق بالعبارة التالية :

"اثباتا لما ذكرنا.. ثم يذكر مكان التحرير وزمانه أي اليوم والشهر و السنة و يؤكد أن ما جاء في العقد لا يغير إلا بالقانون"

وفي مسألة شهود العقد نلاحظ أن المشرع الجزائري ساير المشرع الفرنسي في المادة 324 من القانون المدني على وجوب شاهدي عدل و التأكد من هويتهما للإثبات بهما .

إذن فثبت في الشريعة الاسلامية و القانون أن شاهدي الاثبات هما من يكون الهدف الاساسي من شهادتهما هو اثبات شخص أو شيء أو حادث معين ، أما شاهدي العدل فهما الشخصان المعروفان بالأخلاق و السلوك الحسن و الصدق و الامانة.[3]

---

[1] ادوار عيد ,**الأنظمة العقارية التحرير و التحرر ، السجل العقاري** بدون دار نشر الطبعة2 ، 1996, ص 05

[2] المادة 90 من المرسوم رقم 76- 63المؤرخ في 1976/03/25المتضمن تأسيس السجل العقاري

[3] بن محاد وردية مرجع سابق ، ص 60.

خ– النتائج المترتبة على الاخلال بأحد شروط الورقة الرسمية .

إنّ جزاء تخلّف أحد الشروط التالية يترتب عنه بطلان العقد و يترتب عن ذلك أنّه إذا كان الذي قام بتوثيق الورقة الرسمية ليس ضابطا عموميا أو كان ضابطا عموميا و كان عند توثيق الورقة كان قد عزل أو متوقف عن عمله أو نقل أو حلّ محلّه أحد اخر لأي سبب فإنّ الورقة التي وثقها في جميع هذه الأحوال تكون باطلة و إذا كان الضابط العمومي قد عزل أو وقّف أو نقل و لم يكن يعلم بانقطاع ولايته وقت توثيق الورقة الرّسمية وكان أصحاب الشأن غير عالمين أيضا بذلك أي كانوا حسب النية فإنّ الورقة عندئذ صحيحة .

إضافة الى أنّ الضابط العمومي إذا لم تكن له السلطة في التوثيق بأن كانت له مصلحة شخصية في التوثيق مباشرة في الموثقة أو ربطته بأصحاب الشأن أو الشهود قرابة أو مصاهرة لغاية الدرجة الرابعة و يترتب على ذلك أيضا أن الموثق إذا قام بتوثيق الورقة في غير دائرة اختصاصه المكاني أو في غير مكتب التوثيق أو في غير مواعيد العمل إلا بمانع يبرر انتقاله كانت الورقة باطلة[1]

و بالنسبة للورقة الرسمية : يجب أن تراعي الأوضاع والإجراءات الجوهرية التي يكون جزاؤها البطلان و المتمثلة في البيانات العامة الواجب ذكرها في الورقة الرسمية ، تاريخ التوثيق و اسم الموثق و أسماء أصحاب الشأن و الشهود و كذلك حضور الشاهدين وقت توثيق الورقة و كون الورقة كتبت باللغة العربية و إثبات أنّ الورقة الرّسمية قد تليت و أنّ الأثر القانوني للورقة قد بين لأصحاب الشأن و التوقيعات التي نص عليها و لا تعتبر جوهريا فلا يترتب عليه البطلان عدم دفع الرّسم الذي يبقى ، واجب الدفع و يكون دين للخزينة العامة و عدم تثبت الموثق من شخصية المتعاقدين

د– النتائج المترتبة على البطلان :

إذا اختل شرط من شروط صحة الورقة الرسمية ترتب على ذلك بطلان أجزاؤها باطلة فلا يبطل جزء و يصح جزء.

فإذا كان للموثق مصلحة شخصية مباشرة في الورقة مثلا كما سبق بيانه فإنّ الورقة تكون باطلة ، و لا يقتصر البطلان على الجزء الذي يثبت للموثق فيه هذه المصلحة الشخصية للمباشرة و إذا لم يوقع أحد الشهود على الورقة أو الموثق كانت الورقة باطلة فلا يستدعي ذلك أن يكون التصرف القانوني باطلا بل يبقى هذا التصرّف قائما و إن كان اثباته بالورقة الرّسمية الباطلة و إن صحّت كورقة عرفية على النحو الذي يلي :

1عبد الرزاق السنهوري, **الوسيط في شرح القانون المدني الجديدالاثبات اثار الالتزام.** منشورات الحلبي الحقوقي بيروت لبنان ص132.

و يستثنى ما يقدم القرض إذا كان فيه التصرّف القانوني شكليا أي يجب لانعقاده أن يكتب في ورقة رسمية كالهبة و الرّهن الرسمي فعندئذ تصبح الورقة الرسمية ركنا في التصرف في كاتب كانت باطلة ليبطل التصرّف ذاته

و أحيانا تكون الورقة الرسمية ظاهرها الصحة ثم يطعن بالتزوير في جزء من أجزائها و يتبين من إجراءات الطعن أنّ هذا الجزء مزور فهل تصبح الورقة الرسمية كلها باطلة كورقة رسمية مثل أن تطغى بالتزوير في تاريخ الورقة أو في توقيعات بعض الشهود أو في بعض ذوي الشأن و يمكن كتابة الإحالات و الذيول في هامش المحرر أو في أسفله و يجب أن يوقع عليها الشهود و الأطراف و الموثق بالأحرف الأولى و يجب أن تكون الإحالات واقعة أثناء تحرير العقد نفسه لا بعد ذلك و لا يقبل أي تحرير أو كتابة بين السطور أو أي إضافة بموضوع العقد تعتبر الكلمات المحررة أو المحشوة بين الأسطر أو المضافة أو المشطوبة باطلة .[1]

اخر العقد و عندما تكتمل الرّسمية يتقاضى الموثق أتعابه محددة قانونا بنسب مختلفة حسب القانون لا داعي لذكرها ليست موضوعنا

يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق و الرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود و يدفع مباشرة لقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة و يخضع في ذلك مراقبة المصالح المختصة للدولة وفق التشريع المعمول به و يتقاضى الموثق مباشرة أتعاب خدماته من زبائنه حسب التعريفة الرّسمية مقابل وصل مفصّل.

المطلب 2: حفظ العقود وتسليمها

قبل تقديم العقد أو حفظه أو تسليمه يجب أن يتأكد جيّدا من صحّتها يجب على الموثق أن يتأكد من صحّة العقود المودعة **و أن** يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها و تضمن تنفيذه كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم و حقوقهم و يبين لهم الأثار و الالتزامات التي يخضعون لها و الاحتياطات و الوسائل التي يتطلبها أو يمنحها القانون لضمان نفاذ ارادتهم

يمسك الموثق فهرسا للعقود التي يتلقاه بما فيها تلك التي لا يحتفظ بأصلها و سجلات أخرى يرقم و يؤشر عليها من قبل رئيس المحكمة التي يقع مكتبه بدائرة اختصاصها يحدد شكل و نموذج هذه السجلات بقرار من وزير العدل حافظ الأختام

[1] بن محاد وردية **مرجع سابق** ص66

أ – حفظ الأختام و تسليمها:

يعد لكل من مكاتب التوثيق سجلات يقيد فيها كل العمليات التي يحررها الموثق بشأن تحرير العقود و تسجيلها و نشرها بمصلحة الشهر العقاري

هذه السجلات تبين فيها واقع المحررات الموثقة بعد ترقيمها بأرقام متتابعة بأسماء المتعاقدين و محل اقامتهم و نوع المحل ، موضوعه ،و اسم الموثق و يبين أصل المحرر و رقم ادراجه بالسجل.[1]

أوجبت المادة 154 من قانون السجل على الموثق مسك فهرس العقود يجري

– العقد : موضوعه أو نوعه ثم رقمه يخضعها للإعلان

– اسماء و ألقاب المتعاقدين ومجال اقامتهم

تعيين الأملاك ووضعيتها و ثمنها اذا تعلّقت بحق الانتفاع أو الاستغلال

– علاقة التسجيل

– طبيعة العقد من نسخة أو أصل

– شكل العقد هل هو نتيجة أصلية أو محتفظ بحوزته لدى الموثق

–المبلغ المسلف أو التنازل عنه أو المنقول إذا تعلق الأمر بالتزام أو تنازل أو تحويل

يحتفظ كل موثق بمكتبه بأصول الأوراق الرسمية التي توثق على حسب ارقامها في ملفات خاصة بكل سنة ولا يجوز بكل حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب التوثيق هذه الأصول و لا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بها فإذا أصدرت سلطة قضائية قرارا يضم أصل ورقة رسمية موثقة الى دعوى منظورة أمامها وجب أن ينتقل القاضي المنتدب الى الملكية ويحرر بحضوره صورة مطابقة لأصل الورقة الرسمية ويعمل بذيلها محضر يوقعّه القاضي و الموثق و كاتب الضبط ثم يضم الأصل الى ملف النزاع و تقوم الصورة مقام الأصل لحين ردّه و لا تسلّم صورة الورقة الرسمية التي تمّ توقيعها إلا لأصحاب الشأن و لا تنسخ الصورة لتسليمها لأصحاب الشأن إلا بعد دفع الرّسم و يوضع على هذه

[1] حسين طاهري, :**مرجع سابق,** ص 150

الصورة رقم التوثيق و تاريخه و صيغة التسليم و تاريخها و يوقّع عليها الموثق و يوضع عليها خاتم المكتب و إذا كانت الصورة واجبة التنفيذ و سلّمت منها الصورة التنفيذية وضع عليها مكتب التنفيذ الصيغة التنفيذية

و لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية إلا بقرار من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة التي يقع في دائرتها مكتب التوثيق و يصدر في ذلك حكما.[1]

(لا يتسلّم إلا نسخة تنفيذية واحدة تحت طائلة العقوبات التأديبية غير أنّه يمكن تسليم نسخة تنفيذية ثانية بأمر صادر عن رئيس المحكمة تواجد المكتب ويرفق الأمر الصادر بالأصل).[2]

و الجدير بالذكر أن الصيغة الرسمية للعقود التي يحررها الموثق هي التي تميز مهنة التوثيق عن باقي المهن الحرّة حيث يسلم الموثق نسخة أو صورة تنفيذية لاستعمالها كدليل عوض عن الورقة الأصلية التي يحتفظ بها و يمنع عليه منعا باتا منح أكثر من صورة تنفيذية أمّا صورة الورقة الرّسمية فهي لا تحمل التوقيعات و ليست صادرة عن الموثق بل هي منقولة عن الأصل و من المفروض أن تكون مطابقة تامة من حيث البيانات و التوقيعات و الأصل هو الذي يبقى موجود في الأرشيف و يحفظ في مكاتب التوثيق الذي وثق الورقة الرسمية و يجب تواجد شرطين :

-أن يكون أصل الورقة الرسمية موجودا حتى يمكن الرجوع اليه عند الحاجة.

-أن تكون الورقة التي نحتج بها صورة مأخوذة من الأصل و ليست أصلية و قد تكون صورة مأخوذة عن الأصل و سواء كانت الصورة المأخوذة خطية أو فوتوغرافية حجية في الإثبات حيث تكون العقود التي يحتفظ بها الموثق تحت مسؤوليته سواء أكانت مكتوبة أو باليد أو بالآلة الكاتبة أو مطبوعة أو مستنسخة بالأجهزة و بكل وسيلة أخرى.[3]

يعتبر الموثق بمثابة المودع الحقيقي للأرشيف التوثيقي و في حقيقة الأمر فإنّ عملية حفظ العقود التي تثقل كاهل الموثق ليست فقط صلاحية مهيبة بل هي واجب والتزام الناتج عن الحماية القانونية و نجد جذورها منذ القدم فمنذ عام 1791 و قانون فانتوس عملت هذه القوانين تطبيقه و تكريسه.

1 بن محاد وردية, **مرجع سابق**ص67

[2] مرجع سابق انظر المادة 31 و32 **من قانون التوثيق 02/06**

[3] انطر مادة 28 قانون توثيق 06-02 مرجع سابق

إنّ الموثق المودع الشرعي للعقود التوثيقية و ملزم برعاية و حفظ العفود تحت طائلة مسؤوليته مثلا في بيته و الحذر الممكن لوضع خارج إطار الحريق و الفيضانات و خطر الرطوبة و كل أسباب التدمير حيث أن من مهام الموثق أن يتولى حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع و يسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا فعلى الموثق أن يحفظ العقود في خزائن بمفاتيح قصد وضع حدّ للسرقة فالموثق ليس ملزم بحفظ العقود التي تلقاها فقط بل يجب عليه حفظ الأرشيف كليا حتى التي تلقاها موثقون سبقوه مهما كانت درجة القدم و حتى إذا كانت قد زالت واجباتهم تلقاها موثقون سبقوه مهما كانت درجة القدم.

حيث أكدت ذلك أحكام المواد 3،60 من القرار الصادر بتاريخ 14 نوفمبر 1992 المتضمن النظام الداخلي للغرفة الجهوية للموثقين فالموثق حسب المادة 3 منه (الموثق ضابط عمومي مكلف بترسيم العقود و الاتفاقيات الملزمة بين المتعاقدين و حفظ أصولها.

وحسب المادة 60 من نفس المرسوم (يبقى الموثق ضابط مسؤولا على مستندات زبائنه ووثائقهم و يسأل عن كل تلف أو ضياع لها) و هكذا فإنّ مهمة حفظ الأرشيف من النظام ذو أهمية و قيمة لا يستهان بها تمثل حفظ لحقوق الأفراد و مصالح المجتمع.

والأرشيف يعكس تاريخ الأمم و حضارات الشعوب عبر نظام عقاري تحت استعمار معين أو بعد الاستغلال

و الواقع أنّ الموثقون يحررون رسومهم على أوراق تسمى الأصول يلزمون بحفظها و حراستها وذلك لتمكين لهم فيما بعد استخراج نسخا منها عند الاقتضاء أما العقود التي تحتفظ بأصلها لدى الموثقين هي: عقود عامة لا أهمية لها مثل الوكالات التي تسلم إلى أصحابها و كذا الإيصالات و المخالصات التخلي عن الأصل :

يمكن للموثق أن يتخلص عن الأصل في بعض الحالات نذكر منها :

- الحالات التي تتبع فيها الملاحقات الجزائية بتهمة التزوير

- حالات الطعن بالتزوير الفرعي في المحررات الرسمية و عند مضاهاة الخطوط قبل أن يتخلى الموثق عن الأصل في الحالات التي يجيزها القانون:

عليه أن يحرر نسخة مطابقة للأصل تمام المطابقة يصادق على هذه النسخة من طرف رئيس المحكمة الذي عليه أن يتأكد من المطابقة المادية للأصل يحرر محضرا بذلك و يأذن باستخراج نسخ عادية أو تنفيذية عنها وطالما أن

الموثق لا يستطيع التخلي عن الأصول التي يوجب القانون حفظها فإنّه لا يمكنه تسليم الأطراف إلا صورا منها
الأصول التي يوجب القانون حفظها فإنّه لا يمكنه تسليم الأطراف إلا صورا منه

1 – النسخة التنفيذية :

فالمحررات الرسمية المشتملة على التصرّفات و العقود لابد أن تكون مصحوبة بالصيغة التنفيذية حتى تكون قابلة للتنفيذ و بالصيغة التنفيذية منوه عنها بالمادة 320 من قانون الإجراءات المدنية.

2– الصورة أو النسخة العادية

هي صورة كاملة من أصل الرسم إلا أنّها لا تتضمن الصيغة التنفيذية و يمكن للموثق أن يسلم نسخة أو أكثر لأي طرف أو إلى ورثتهم و بإمكان الموثق أن يمتنع من اعطاء نسخة كاملة للطرف الذي لا يهمه من العقد إلا جزء منه فيسلم له المستخرج الذي يتعلّق به

ب – واجب النّصح و الإرشاد

قد يتصل الزبون بالموثق ليس من أجل العقد بل من أجل الحصول على معلومات لا أكثر لأجل المعرفة و تمكينهم من اتخاذ القرارات بصفة سليمة و تعتبر خطوة تمهيدية بالنسبة للمتعاقدين بشأن تصرفاتهم المستقبلية فالموثق ملزم بصفته ضابط عمومي أن يقدم في حدود اختصاصه و صلاحياته و استشارات امام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الأثار كلما طلب منه ذلك دون أن يؤدي ذلك حتما الى تحرير عقد فالموثق هو المكلف بمقتضى القانون بتقديم الاستشارات و النصائح الى كل من يحل بمكتبه فالموثق يجب أن يكون فقيها في الدين وخبيرا في النظريات الاقتصادية و الاجتماعية مجتهدا و مفسّرا و مسايرا للقانون و التطورات المتغيرة و يجب أن يكون واسع الإطلاع

ولا يحق للموثق رفض خدماته لمن طلب منه ذلك إلا إذا كانت تلك الطلبات مخالفة للقانون و للتنظيم الجاري به العمل و إذا لم يتقيد الموثق بتلك الأحكام فإنّه بذلك يكون مخالفا للقانون فيلتزم الموثق بواجب النصح والإرشاد بمناسبة تحرير كافة العقود.

المطلب 3: واجب حفظ السّر المهني

أولاً: المقصود بالسر الوظيفي وشروطه

أ- المقصود بالسر الوظيفي: السر لغة(ما يكتمه الإنسان في نفسه)[1]

فهو كل خبر يقتصر العلم به على مجموعة من الأشخاص، أما السر الوظيفي فهو كل ما يتصل بالمعلومات والإجراءات والقرارات التي يطلع عليها الموظف من خلال ممارسة الوظيفة العامة، أي بحكم وظيفته، إما القضاء الفرنسي فيذهب إلى اعتبار المواضيع غير النهائية والأعمال التحضيرية التي تقوم بها الإدارة غير قابلة للاطلاع. وعلى ذلك فإن إفشاء الأسرار يعني الإفضاء بوقائع لها الصفة السرية من شخص مؤتمن عليها بحكم وظيفته أو مهنته خلافا للقانون.

وإذا كان الاحتفاظ بالسر وعدم إفشائه يمثل التزاماً يقع على من علم به بحكم مهنته موظفاً كان أم غير موظف، فإن ما يختص به الموظف من تصديه للخدمة العامة يحمله التزامات صارمة في هذا الصدد أكثر من تلك التي تفرض عادة على العاملين خارج الإدارة العامة. وبديهي أن ليس كل ما يطلع عليه الموظف بحكم وظيفته من معلومات ينطبق عليه وصف السرية، بل لا بد من توفر شروط معينة لقيام هذه الصفة، وهو ما نوضحه فيما يلي.

ب- شروط السّر الوظيفي:

تذهب بعض الآراء إلى أن المفهوم القانوني للسر الوظيفي لا يزال غامضاً لأنه غير مبني على أسس قانونية واضحة وجلية، كما لم يتم تحديد مفهوم السرية من قبل الإدارة، لذلك فإن مداها يختلف من إدارة إلى أخرى ومن موظف لآخر[2]، ولكن دراسة شروط قيام السر الوظيفي قد يوضح ذلك المفهوم وكما يلي:

* أن يكون سراً بطبيعته أو بسبب الظروف المحيطة به
* أن لا يكون معلوماً للكافة .
* أن يعلم الموظف بالسر أثناء الوظيفة أو بسببها

1- أن يكون سراً بطبيعته أو بسبب الظروف المحيطة به:

لقد انقسم الفقه بشأن تحديد السر إلى اتجاهين اتجاه أخذ بالمعيار الشخصي، حيث يتم تحديد وصف السرية عن طريق صاحب السر طواعية، فالموظف لا يلزم في هذه الحالة، إلا بما يعهد به إليه صاحب السر، أما الاتجاه الآخر فيأخذ بالمعيار الموضوعي الذي يعتمد في تحديد وصف السرية بالنظر إلى الظروف والأحوال الموضوعية التي

[1] د. سليمان محمد الطماوي ، **القضاء الأداري الكتاب الثانى قضاء التعويض وطرق الطعن فى الأحكام**، دار الفكر العربي القاهرة 1986

[2] د.عادل الطبطبائي قانون الخدمة المدنية الكويتي الجديد جامعة الكويت 1983

أحاطت بالواقعة، فلا يشترط أن يعهد صاحبه به صراحة إلى الموظف، بل يكفي أن يتم الاطلاع عليه بسبب المهنة أو الوظيفة، طالما ان هذه الوقائع مرتبطة بالموضوع الذي عهد به إليه، وهو المعيار المعتمد بالنسبة إلى الموظف العام، مثال ذلك سرية العطاءات المقدمة في المناقصات والمزايدات العامة وكذلك أسئلة الامتحانات، فهي أعمال تستلزم بطبيعتها أن تكون سرية، إذ أن الأستاذ الذي وضعها وكل من يراجعها أو يطبعها يلتزم بالمحافظة على سريتها، وكذلك المعلومات التي تتصل بالحياة الخاصة للأفراد، وبأسرارهم المالية والتجارية.

2- أن لا يكون معلوماً للكافة :

يفقد الأمر صفة السرية إذا كانت الواقعة التي تتعلق بها معلومة للكافة، على أنه ينبغي أن يلاحظ هنا بأن الطابع السري للواقعة أو المعلومة لا ينتفي حتى لو كانت معروفة بهذا الشكل أي للكافة، ما دامت غير مؤكدة، فالموظف الذي يؤكد شائعات يكون قد أفشى السر الذي أؤتمن عليه ويتحمل من ثم مسؤولية ذلك.

من جهة أخرى، فإن السر يمكن أن يكون معلوماً من قبل عدد محدود من الناس حتى لو كان كبيراً ما داموا من بينما تنتفي صفة السرية عن .محيط عائلي، أو من محيط عمل واحد، وبرغم ذلك يبقى طابع السرية ملازماً له الواقعة، حتى لو لم يعلم بها كثير من الناس، إذا علم بها من لا تربطهم بصاحب السر علاقة خاصة، كالعلم .بالوقائع عن طريق جلسة محاكمة علنية

3- أن يعلم الموظف بالسر أثناء الوظيفة أو بسببها :

أي أن يكون من طبيعة وظيفة الموظف الاطلاع على الأسرار، ونطاق هذه الأسرار يشمل ما اطلع عليه الموظف منها بحكم وظيفته كالأوامر والقرارات الإدارية والدراسات ومشاريع القوانين والقرارات وغيرها، وقد يكون علمه بها بشكل غير مباشر، إذ قد يتيح العمل الوظيفي للموظف الاطلاع على أسرار معينة يكلفه زملاؤه في العمل بتبليغها، أو كحالة الموظف ا لذي يطلع على محتوى المراسلات التي تمر على زميله بسبب وجودهما في مكان عمل واحد، أو عندما تكون الأعمال ذات طبيعة سرية، إلا أن ممارستها أو إنجاز ما يتعلق بها يتطلب ممن أنيطت به تلك الواجبات أن يستعين بأشخاص آخرين لمساعدته لعدم إمكان أداءه لها بصورة منفردة، وقد يطلع الموظف على السر إذا ما أفضى به إليه صاحب السر ذاته، إما بموجب القانون أو بشكل طوعي، كما هي الحال بالنسبة .للقاضي أو عضو النيابة العامة

في جميع هذه الأحوال يلتزم الموظف بالكتمان وإلا عرض نفسه للمساءلة التأديبية، فضلاً عن صور المسؤولية الأخرى.[1]

ت- أركان جريمة إفشاء السر :

- إفشاء السر.
- معرفة لمن أفضى إليه بمقتضى وظيفته.

[1] http://www.mohamah.net/answer

– القصد الجنائي.[1]

إن الموثق ليس فقط مستشار فهو الشخص المؤهل للائتمان و الحفاظ على أسرار الزبائن إنّ طبيعة المهام التي يضطلع بها الضابط هي نفس مرتبة رجال الدين لدى بعض الديانات

فهم بمقتضى ذلك مكلفون بالالتزام بالسّر المهني بكل ما تحمله الكلمة من معنى و لا يحد من قبل الواجبات الأدبية إنما هو واجب شرعي و قانوني للحصول على نصائح تحمي الأطراف و حقوقهم فمن قبيل السر المهني إن الموثق غير ملزم بالإدلاء بشهادته أمام القضاء بمناسبة وقائع كان على علم بها أثناء تأدية مهامه .

إنّ الموثق هو الوحيد على الإطلاق الذي يستطيع اخفاء السر المهني و الاحتفاظ به مدى الحياة و عليه يمتنع الموثق عن إفشاءه و اعلامه ليس فقط للغير إنما إلى الأقارب المقربين من الموثق و يمتدّ هذا الامتناع إلى غاية الوفاة

إنّ السر المهني ليس فقط لحماية الخواص وإنّما ايضا للمصلحة العامة و لهذا يلتزم بالسّر المهني ولا ينشره إلا بإذن من الأطراف أو باقتضاءات أو اعفاءات منصوص عليها بالقوانين و الأنظمة المعمول بها .[2]

لم يحدد قانون التوثيق ولا قانون العقوبات الاشخاص المحميين

بالسر المهني غير انه يعد الغير الخارج عن العقد خارج عن اطار السر المهني لانعدام الرابطة

في تلك العلاقة العقدية وخاصة في حالة المساس بالنظام العام فبمجرد البوح بهذا السر

نكون بصدد البوح نكون بصدد خرق للسر المهني حيث برى الفقه ان افشاء الاسرار المهنية

بمثابة خطر عمومي في المواد الجزائية والموثق غير ملزم بإفشائه أمام القضاء إلا اذا كان يحشى

التورط او اعتبر شريك بصمته في جريمة أو جنحة

ث– حدود السر المهني: المشرع جعل له نطاق محدد في كل مرة يكون فيها مساس بالقانون او بالنظام العام

او امام ضرورات سير المؤسسة التوثيقية بالإضافة إلى المصلحة العليا للعدالة أو مصلحة الخزينة

[1] http://droit7.blogspot.com
[2] بن محاد وردية ، **مرجع سابق** ، ص 71

المبحث الثاني : مسؤوليات الموثق وجزاء الإخلال بها

إن مناط المسؤولية التأديبية هي الخروج عن مقتضى الواجب الوظيفي الذي ينجر عنه ضرر ناتج عن الإخلال بالواجب الوظيفي والمسؤولية التأديبية لها أنواع وأهداف وأركان سوف نتحدث عن

المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للموثق

أنّ الموظف العام هو ذلك الشخص الذي يعهد إليه بعمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أي أحد أشخاص القانون العام، عن طريق الاستغلال المباشر ضمن تسلسل وضيفي معيّن ينطوي على قرار بالتعيين من جانب الإدارة، وعلى قبول لهذا التعيين من جانب صاحب الشأن، وذلك عن طريق شغله بصفة دائمة منصبا يدخل في التنظيم، الإداري لذلك المرفق إن الموظفين الذين يرتكبون أخطاء ومخالفات أثناء قيامهم بوظيفتهم .تسمى هذه الأخطاء والمخالفات بالأخطاء التأديبية

إنّ عملية تأديب الموظف العام عن خطئه التأديبي ليست عملية انتقامية ولا قهرية بل بالعكس، هي عملية قانونية يهدف من ورائها إلى إصلاح الموظف وتحذير باقي الموظفين، حفاظا على حسن سير المرافق العامة والسلطة المختصة بالتأديب تقوم بالنسبة لرجال القانون بصفة عامة، من المحامين والقضاة، والموثقون.[1]

أولا :المسؤولية التأديبية في القواعد العامة:

أ – تعريف المسؤولية التأديبية:

تقوم المسؤولية التأديبية للموظف العام بمجرّد وقوع الخطأ التأديبي أي الإخلال بالواجب الوظيفي أو بمناسبته ولو لم يتبع ضرر فعلي، ذلك أنّ الضرر مفترض تأثر للإخلال بالواجبات الوظيفية باعتباره إخلالا بالصالح العام ويعتبر مفترضا فرضا غير قابل لإثبات العكس. والخطأ التأديبي ليس محددا أو محصورا في أفعال محددة كما هو الحال في المجال الجنائي، حيث يتولى قانون العقوبات تحديد الخطأ الذي يعتبر جوهر الجرائم الجنائية، كما يحدّد أيضا أركان .الخطأ وأوصافه

[1] http://www.djelfa.info

إنّ مفهوم الخطأ التأديبي يتصرف طبقا للقواعد التأديبية ليس فقط إلى كل تصرف مخالف لواجبات الوظيفة ولكنه يشمل أيضا كل تصرف أو فعل يقع خارج الوظيفة ويكون منافيا لكرامتها .[1]

ويمكن تعريف العقوبة التأديبية، بصفة عامة: "بأنها جزاء يمس الموظف المخطئ في مركزه الوظيفي، أي في حياته ومقدراته الوظيفية"، وظاهر من هذا التعريف، أن الأصل في العقوبة التأديبية أنها لا تمس سوى الحقوق والمزايا، ولكن العقوبة التأديبية لا تمس شخص الموظف ولا ملكه الشخص

ب– خصائص العقوبة التأديبية:

أهم خاصية للعقوبة التأديبية هي مرونتها، وهذه الخاصية تمكن سلطة التأديب من التصدي للأفعال التي تخل بواجبات الوظيفة ومقتضياتها وتوقيع الجزاء العادل والمناسب الذي ينسجم مع أوضاع المرفق وبالطبع فإن هذه المرونة مقيدة بقواعد وإجراءات معينة وتخضع لرقابة القضاء، والخاصية الأخرى اتسامها بالطائفية، بمعنى أنها لا تفرض إلا على فئة معينة من أفراد المجتمع لها نظامها وأهدافها الخاصة بها.

وأخيرا تتسم العقوبة التأديبية بأنها تمس تقتصر فقط على المساس بحقوق الوظيفة ومزاياها، ولا تمس الموظف في حياته أو ممتلكاته.

ت – أهداف العقوبة التأديبية:

إن الهدف الإيجابي للتأديب يكمن بصفة عامة في الأساس الذي يرتكز عليه، وهو مساعدة الموظف وتشجيعه على تبني القيم الأخلاقية والارتقاء بمستوى مهارته إلى المستوى المطلوب من خلال إتباع تعليمات وأوامر الإدارة في إخلاص وروح عالية، أما هدف العقوبة التأديبية يكمن أساسا في كفالة انتظام سير المرفق العام والتقويم والإصلاح والردع، فولاية سلطات التأديب إنما شرعت لأحكام الرقابة على الموظفين في قيامهم على تنفيذ القوانين وأداء واجبات وظائفهم على نحو يكفل تحقيق الصالح العام وأخذ المقصر من هؤلاء الموظفين بجرمه، تأكيدا لاحترام.[2]

ث – أركان الخطأ التأديبي:

استقر جانب من الباحثين في موضوع تأديب الموظف العام في الجزائر إلى تحديد أركان الخطأ التأديبي في ثلاث أركان أساسية

– موظف ينسب إليه الخطأ التأديبي

---

[1] انظر ا لمادة 163 امن الباب السابع "النظام التأديبي في فصله الأول والثاني من الأمر رقم (03/06) المؤرخ في 15 يوليو, سنة 2006، **المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومي**

[2] من م 124إلى م 130، في الباب السابع ،"العقوبات التأديبية" من المرسوم رقم (85/59)المؤرخ في 23 مارس 1985 **والمتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال مؤسسات الادارات العمومية.**

- فعل إيجابي أو سلبي صادر عن ذلك الموظف
- أن يستند الفعل الإيجابي أو السلبي إلى عدم احتياط وإهمال إرادة آثمة

* **الركن الأول:** موظف ينسب إليه الخطأ التأديبي[1]

* **الركن الثاني:** فعل إيجابي أو سلبي صادر عن ذلك الموظف الركن المادي

إذا كان الفعل من الأركان الأساسية فإنه لا بد أن يكون محددا حتى يتوافر هذا الركن بكامله إذ أن توجيه الاتهام دون تحديد الفعل أو الأفعال لا يكون هذا الركن.

* **الرّكن الثالث:** أن يستند الفعل الإيجابي أو السلبي إلى عدم احتياط وإهمال أو إلى إرادة آثمة الركن المعنوي عدم الاحتياط أو الإهمال: الموظف الذي يقصر في أداء بعض واجبات وظيفته لأنه لا يدرك أنه مكلف بها، ذلك يكفي أن يُسند الفعل الخاطئ إليه حتى تتحقق المسؤولية قبله ومن هنا يمكن التقرير بأن الخطأ التأديبي لا يلزم لقيامه، كما يرى بعض الفقهاء توفر الإرادة الآثمة دائما إنما يجب أن يكون الخطأ قد أرتكب دون عذر شرعي .

* **الإرادة الآثمة:** ، بتوافر القصد يكون الفعل عمديا، يستوي في ذلك أن يكون هذا الفعل قد ظهر في المسلك الإيجابي أو السلبي، والإرادة الآثمة بتوافرها تؤدي إلى تشديد العقوبة عند تقديرها باعتبار أن الموظف قصد من وراء فعله المساس بكرامة الوظيفة وبالتالي كرامة الدولة

ث- أنواع الخطأ التأديبي:

وجاء هذا في الفصل الثاني "الأخطاء المهنية" من الباب الرابع "العقوبات التأديبية" والمتعلق بكيفيات تطبيق الأحكام التشريعية الخاصة بعلاقات العمل الفردية من المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية،) منه وبموجب ذلك على "أنه تحدد هذه الأحكام مختلف حالات الأخطاء المهنية (التأديبية)، وتبينها عند الحاجة القوانين الأساسية النموذجية الخاصة بقطاعات النشاط وتصنف الأخطاء المهنية (التأديبية) دون المساس بوصفها الجنائي إلى:

* أخطاء تأديبية من الدرجة الأولى

[1] المادة (74 في الباب السابع "العقوبات التأديبية من المرسوم رقم (302/82) المؤرخ في 11 سبتمبر 1982 والمتضمن العقوبات التادبية

* أخطاء تأديبية من الدرجة الثانية

* أخطاء تأديبية من الدرجة الثانية .[1]

1- الأخطاء التأديبية من الدرجة الأولى:

تعد الأعمال التي يمس بها الموظف الانضباط العام أخطاء من الدرجة الأولى، كما ينص على تشريع القوانين " "الأساسية النموذجية والتنظيم الداخلي للهيئة المستخدمة.

2- الأخطاء التأديبية من الدرجة الثانية:

لقد نصت عليها المادة (70) من المرسوم (302/82) على سبيل المثال لا الحصر بنصها "تعد الأعمال التي يرتكبها العامل (الموظف) نتيجة غفلة منه أو اهمال، أخطاء من الدرجة الثانية، وتصنف في أخطاء الدرجة الثانية الأعمال التي يتسبب فيها العامل (الموظف) فيما يأتي إلحاق ضرر بأمن المستخدمين أو بممتلكات الهيئة المستخدمة بسبب الغفلة أو الإهمال

إلحاق خسائر مادية بالمباني والمنشآت والماكينات والأدوات والمواد الأولية والأشياء الأخرى التي تشتمل عليها الهيئة المستخدمة بسبب الغفلة أو الإهمال

3- الأخطاء التأديبية من الدرجة الثالثة:

نص عليها المشرع وعددها من خلال نص المادة (71) من المرسوم (302/82

هذه بصفة عامة لمحة عن العقوبة التأديبية بصفة عامة.[2]

ثانيا :النظام التأديبي للموثق في قانون 06/ 02

كل مخالفة للقوانين والأنظمة والقواعد المهنية, وكل مساس بالمهنة يعرض الموثق لعقوبات تأدبية[3]

ومن العقوبات التي يجوز توقيعها على الموثق هي:

الإنذار، التوبيخ، التوقيف عن ممارسة المهنة لمدة أقصاها ستة 6 أشهر، العزل

[1] أنظر المادة : 122"العقوبات التأديبية" من المرسوم (59/85)

[2] انظر المواد : 53-54 قانون تنظيم مهنة الموثق 06/ 02

أ- المجلس التأديبي:

ينشا على مستوى كل غرفة جهوية مجلس تأديبي يتكون من سبعة أعضاء من بينهم رئيس الغرفة رئيسا [1]

ينتخب أعضاء الغرفة الجهوية من بينهم الأعضاء الستة, لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة, يخطر المجلس التأديبي من طرف وزير العدل أو من طرف رئيس الغرفة الوطنية للموثقين , يحال الملف التأديبي للغرفة الجهوية أو احد أعضاء الغرفة الوطنية، يحال الملف التأديبي من المجلس التأديبي لأحد الغرف الجهوية غير التابع لها الموثق المتابع.

إذا كانت الدورة التأديبية تخص رئيس الغرفة الوطنية تحال على احد المجالس التأديبية التي يحدده وزير العدل حافظ الأختام.

ب – الإجراءات التأديبية :

1- انعقاد المجلس التأديبي :

لا ينعقد المجلس التأديبي قانونا إلا بحضور أغلبية أعضاءه, ويفصل في الدعوى التأديبية في جلسة مغلقة بأغلبية الأصوات ويرجح صوت الرئيس, لا يتم إصدار عقوبة العزل إلا بأغلبية ثلثي 2/3 الأعضاء المكلفين للمجلس التأديبي ، يتعين الفصل في الدعوى التأديبية في لأجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ التوقيف بعد اجراءات التحقيق.

2 - استدعاء الموثق المتابع اطلاعه على ملفه التأديبي:

يستدعى الموثق المتابع في اجل أقصاه خمسة عشر يوما كاملا من التاريخ المحدد لمثوله برسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو عن طريق محضر قضائي ويمكنه الاطلاع على ملفه التأديبي أو بواسطة محاميه أو وكيله.[2]

3- تبليغ القرار:

يبلغ قرار من طرف المجلس التأديبي من طرف رئيس الغرفة الجهوية للموثقين إلي وزير العدل حافظ الأختام ورئيس الغرفة الجهوية للموثقين والموثق المعني من اجل خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره.

[1] حسن طاهري ، **مرجع سابق** ، ص ص ، 168 169.

ت– الطعن في قرار مجلس التأديب:

يحق لوزير العدل حافظ الاحترام ورئيس الغرفة الوطنية للموثقين والموثق المعني الطعن في قررات المجلس التأديبي امام اللجنة الوطنية للطع خلال 30 يوم من التبليغ اما اذا ارتكب الموثق خطا جسيم يحق لوزير العدل توقيفه بعد التحقيق.[1]

ث– تقادم الدعوى التأديبية:

تتقادم الدعوى التأديبية في أجل أقصاه ثلاثة سنوات ابتداء من يوم ارتكاب الافعال ما لم تكن هذه الافعال تحمل وصفا جزائيا ، وينقطع سريان هذا التقادم بناء على اجراء من اجراءات التحقيق التأديبية أو الجزائية.[2]

مطلب 2: المسؤولية المدنية للموثق

قد يرتكب خطأ أثناء تأدية واجبه أو مزاولة مهنية ، وقد اختلف الفقهاء فهناك من اعتبرها عقدية يكون أساسها الإخلال بالتزام عقدي متى وجد عقد بين الموثق و العميل و كان هذا العقد صحيحا مستوفيا لأركانه القانونية

فذهب الرأي الى اعتبار أن العقد من عقود القانون الخاص و هو قد يكون وكالة أو عقد او مقاولة أو عقد عمل

و الرأي الاخر فقد قال ان المصدر هو رابطة خدمة عامة أي ان العقد من عقود القانون العام و هنا يطرح السؤال حول أحكام المسؤولية التي يحاسب على ضوئها هل هي مسؤولية عقدية أم تقصيرية ؟ [3]

حجج دعاة المسؤولية العقدية إن الموثقين و غيرهم من المهنيين يرتبطون عادة بعقودهم مع عملائهم محلها تقديم خدماتهم مما يجعلها مسؤولية عقدية لأن العقد يفرض التزامات متبادلة بين الطرفين

بمجرد قبول الموثق الخدمة هنا إن ثمة عقد نشا من لحظة قبول المهمة

[1] حسن طاهري ، مرجع سابق، ص ص 168، 169.
[2] أنظر المادة 62 **من قانون 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق**.
[3] بلحو نسيم **مجلة المفكر** العدد11،الطبيعة القانونية لمسؤولية الموثق المدنية ، كلية الحقوق العلوم السياسية جامعة محمد بوضياف– المسيلة الجزائر ص332 .

أ– تحديد مصدر الالتزام العقدي للموثق في القانون الخاص

يرى الفقهاء انطباق قواعد المسؤولية العقدية على المهنيين في حالة ارتكابهم لأخطاء مهنية شخصية مهنية استنادا الى أن المهني سواء أكان محضرا قضائيا أو محاميا و بصفة أسهل معاوني القضاء و من بينهم الموثق لا يعدوا إلا ان يكنّوا ولاء مشتركون للعملاء عند أداءهم لمهامهم إنّ اهم ميزة يتميز بها عقد الوكالة عن العقود التي تشتبه به كعقدي المقاولة و العمل هي ان الوكالة تقوم عن فكرة النيابة عن الغير .

– محلها تطرف قانوني.

– أنها عقد يجوز انهاؤه بإرادة أحد الطرفين المنفردة .

– تقوم على فكرة النيابة عن الغير .

– شرط فيها القانون بشكل معين.[1]

– تنتهي الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المحدد للوكالة أو بموت الموكل أو الوكيل أو تعزل الوكيل أو بعزل الموكل

يمكن للموكل في أي وقت كان إنهاء الوكالة أو قيدها ما لم يوجد اتفاق خلاف لذلك و إذا كان بمقابل فعلي الموكل تعويض الوكيل عن الضرر الذي أصابه اثر عزله في وقت غير لائق و بعذر غير مقبول.[2]

فيجب على الموثق الدّقة في فحص الوثائق و التحقق من هوية الأشخاص و أطراف الوكالة و موضوع الوكالة محدد بحسب رغبة الأطراف و إلا أصبح مخلا بالتزام.

* مثال أساس التزام الموثق عند الإخلال بالتزام ناشئ عن عقد مقاولة أو عمل:

ذهب جانب من الفقه إلى القول بان العقود التي تبرم مع أصحاب المهن كالمحامين والأطباء والمهندسين والموثقين تتشابه فيما بينها, من حيث أنها يقوم شخص لمصلحة شخص آخر

وبالرغم من الفروق العديدة بين عقد العمل والمقاولة إلا إن هذه العقود تتشابه خاصة في العقود

[1] المادة 572 القانون المدني الجزائري.
[2] حسن طاهري :مرجع سابق ,ص38

التي تبرم مع المهنيين .[1]

إن مهمة الموثق في الأساس هي ترسيم وتوثيق اتفاقيات الأطراف بما يتلاءم مع القانون بدءا بسماع التصريحات وتلقي المعطيات من الإطراف وتأكده من سلامة الوثائق

وحساب الرسوم الواجبة على العقد, وبيان الآثار المترتبة عليه وتلاوة العقد عليهم ثم المصادقة على توقيعاتهم وتمكينهم من نسخ من العقد باعتباره مفوضا عن الدولة

* مثال عقد العمل:

يتميز عقد العمل عن عقد المقاولة بأن لرب العمل حق في ادارة جهود العامل و توجيهها أثناء قيامه بالعمل او في الاشراف عليه و علاقته التبعية بين العامل و رب العمل هي التي تميز عقد العمل عن عقد المقاولة و يبدو ممّا تقدم ان أحكام عقد العمل لا يمكن تطبيقها على اعمال الموثق الا اذا كان في حالة تبعية و خضوعه لاشراف و رقابة عميله أثناء تأدية اعماله وهو ما لا يمكن تصوره لنشاط الموثق لخضوعه فقط لرقابة القانون

ب- مسؤولية الموثق العقدية :

إن العقود السابقة هي عقود مدنية و سنرى تكييف علاقة الموثق بالزبائن في نطاق القانون العام

فالموثق عندما يقدم الاستشارات و يفحص الوثائق المقدمة ,و يكتب العقد و يضبطه بالتسجيل و اشهاره لدى الهيئات العمومية المختصة انما يسهم مع تلك الهيئات أو المؤسسات في تقديم خدمة عامة, و حتى الحالات التي يرتبط فيها الموثق بعقد تفويض من الدولة فإن هذا التفويض يختلف عن التفويض و الوكالة في القانون الخاص

فالموثق من الناحية المادية قد يبدو بأنه احد عناصر الادارة الضريبة بتجنيده في تحصيل الضرائب لمختلف انواعها لصالح الخزينة العمومية فهذه خدمه عامة

وقد ابدى بعض الفقهاء هذا الرأي و نادى بأنّه افضل الاراء لان تكييف العلاقة بأنّها خدمة عامّه بتفادي ما نجدها حينما يجعل علاقة الموثق بالزبون بمنأى عن الاثار التي تترتب على تكييفات القانون الخاص.

[1] محمد جابر الدوري : **مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء** رسالة ماجستير جامعة بغداد سنة 1975 ص102

ت- مسؤولية الموثق التقصيرية:

ذهب بعض الفقهاء أن مسؤولية الموثق من مسؤولية تقصيرية فهم ينكرون المسؤولية العقدية و إن تعلق الأمر بعقد مع عملائه و ذلك ب :

-استحالة تصور وجود عقد بين اصحاب المهن الحرة و المتعاملين معهم للأسباب:

1- أن أنصار المهن الحرّة لا يتعهدون تعهدا إجباريا في الأعمال التي تعتمد على المهنة الأدبية و العملية و الفنية و يقولون أن الشخص الذي وعد غير مجبر على تنفيذ وعده

2- الأعمال التي تعتمد على المهن الحرة ليست في ذاتها موضوع العقد حتى يقع فيها الإجبار على التنفيذ

3- أنّ مصدر تحديد الالتزامات هو القانون و ليس العقد التوثيقي و الإلتزام ، قد يجد مصدره في العقد فيسمى بالالتزام العقدي و قد يكون مصدر الالتزام للقانون يسمى الالتزام التقصيري أو شبه تقصيري[1]

فقد يكون التزاما ايجابيا بإعطاء شيء أو القيام بعمل معين و قد يكون الالتزام سلبيا مثل الامتناع عن عمل و يختلف الالتزام في مضمونه التزام المدين يتحقق نتيجة التزام محدد و قد يلتزم ببذل عناية

ث- جزاء الإخلال بالمسؤولية المدنية

التزامات الموثق المهني ببذل عناية الرجل المعتاد عند تنفيذ التزامه ولايكون مسؤولا اذا قام بعناية الشخص

المعتاد ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة ولكي تقوم المسؤولية يجب على الدائن ان يثبت خطا واهمال

المدين بانه لم يقدم عناية وليس بتحقيق نتيجة .[2]

---

[1] احمد سفيان محمد طه ، **المسؤولية المدنية عن الخطا المهني** ، دار الجامعة الجديدة، بدون طبعة , الاسكندرية ، 0 201 ،ص ص،253-254.

[2] محمدالطاهر حسن :**المسؤولية المدنية للمحامي تجاه العميل دار النهض**ة , بدون طبعة ,القاهرة ,1993 ,ص288

1- التزامات الموثق المهنية بتحقيق نتيجة : أن التزام الموثق بتحقيق نتيجة محددة أثناء ترسيم العقد واتخاذ اجراءاته القانونية فهو يلتزم بصحة و مواءمة الاتفاق مع النظام القانوني و عدم مخالفته كما يلتزم بالبحث و التحري في مدى توافر الشروط الموضوعية ، الأهلية ، المحل

و كذا الشروط الشكلية كما يلتزم بحساب مصاريف العقد و الرسوم المختلفة الواجبة قانونا لتحصيلها و يلتزم بتحرير العقد و كتابته واتخاذ الإجراءات الواجبة قانونا من تسجيل و اعلان و تمكين الأطراف من نسخ مستخرجا من ذلك العقد فعدم تنفيذ كل هذه الالتزامات أو بعضها أ تنفيذها تنفيذا معينا أو ناقصا يعني أن الموثق أخل بالتزاماته يمكن رد الالتزام بتحقيق نتيجة .

2- إلى الالتزام الناشئ على مدى مواءمة العقد و عدم مخالفته للنظام القانوني و مدى صحته شكلا و مضمونا و هناك عدة التزامات نذكر منها

-الالتزام الناشئ عن التأكد من عدم مخالفة مشروع الاتفاق للنظام القانوني

-الالتزام الناشئ عن عمليات حساب مصاريف العقد و الرسوم الواجبة قانونا عليه حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-243 الذي يحدد أتعاب الموثق

-مع مراعاة التعريفة الرسمية عند حساب أتعابه و الرسوم الواجبة حسب القانون هنا التزام بتحقيق نتيجة

فإذا زاد فإنّه يكون قد ألحق ضررا بالأطراف او الخزينة و قد يلحق الضرر بنفسه إذا قلل و إثبات الخطأ عند دفع المسؤولية يكون بأن يرجعه الى السبب الأجنبي .

3- الالتزام الناشئ عن تحصيل الديون و الودائع و ردها لأصحابها في العقود المنصبّة على نقل ملكية حقوق عينية عقارية أو التنازل عنها يلزم قانون التسجيل المشتري أو المتنازل له ايداع (5/1) ثمن البيع بحساب الموثق

م 256 قانون التسجيل

متلقي العقد الخاص بالودائع و المفتوح لدى الخزينة العمومية و يقوم الموثق بتحصيل الحقوق و الرسوم المفروضة لحساب الخزينة العمومية

و يقوم الموثق بتحصيل الحقوق و الرّسوم المفروضة على البائع لحساب الخزينة و إذا لم يسجل العقود في الآجال المحددة يسدد شخصيا غرامة تأخيريه لأن اجل التسجيل شهرا ابتداء من تاريخ تسجيل العقد م 58 من قانون التسجيل و كذلك بالنسبة للآجال الأخرى حسب م 59،60 من قانون التسجيل :

العقوبات الجبائية: عقوبات تأخير التسجيل م93 من قانون التسجيل عشرة بالمئة من الحقوق المتملص منها إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد و ثلاثين يوم.[1]

ثلاثة بالمئة عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير أو يزيد الى أن يصل الى خمسة و عشرين بالمئة.

و حسب المادة 113 من قانون الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص يتعين عليه عند تلقيه عقد بيع أو مبادلة أو قسمة أن يقوم بتلاوة هذه المادة على الأطراف و ذلك تحت طائلة غرامة مالية تقدر ب 500 دج و يشير في العقد أن هذه التلاوة قد تمت.

و كل شخص تم التأكد بأنه كان شريكا في التملص في دفع الضريبة إذا كان موظفا مؤهلا يخضع لعقوبة تأديبية و غرامة لا تقل عن 10000 دج.

المادة 116 : كذلك اذا كان يهدف الى الزيادة في الثمن ، في عقد عمومي ، أو عقد عرفي تطبق غرامة مساوية لضعف العقود و الرّسوم .

المادة 113 فقرة 4 : و يحضر على الموثق أثناء حيازته للمبالغ و القيم المالية المودعة لديه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها واستعمالها و لو مؤقتا و الاحتفاظ بها و عدم دفعها للخزينة.

كما لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان تحريره مخالف للنظام المعمول به [2].

و يجب عليه أن يكون مواكبا للتغير و يتابع كل جديد في مجال العلوم و الفنون القانونية و اطلاعه على حركية التشريع المتغيرة من حين لآخر.

5- الالتزام الناشئ عن التأكد من صحة العقود الموثقة و سلامتها.

[1] انظر المادة 93 قانون تسجيل ،مرجع سابق
[2] المادة 15 من قانون التوثيق 06-02

الالتزام الناشئ عن تلاوة العقود الموثقة و التأكد من صحتها قبل اتخاذ اجراءات تسجيلها و ارشادها هو ايضا التزام بتحقيق نتيجة و هذا لضمان صحة التوثيق وابعاده عن الأخطاء الجوهرية و كذلك بغية التأكد و سلامته من الأخطاء المادية .

6- الالتزام الناشئ عن تسليم النسخ و المستخرجات.[1]

الالتزام الناشئ عن تسليم المستخرجات و النسخ هو التزام بتحقيق نتيجة.

اذ ليس له عندئذ أن يتذرع بفقدانه للأول بتلك النسخ و عدم حيازته لها إلا بالدفع بقوة قاهرة أو بفعل أجنبي كما يجب عليه الالتزام ببذل العناية في صحة العقد و سلامته و تقديم الاستشارة.

المطلب الثالث: المسؤولية الجزائية

وإن نطاق المسؤولية الجنائية محدد حصرا بأفعال مجرمة بنص القانون طبقا للقاعدة العامة القائلة في القانون الجنائي "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص ومن ثم فإن قيام المسؤولية لا يتم إلا ضمن الحالات التي قننت ونص عليها القانون من حيث التجريم والعقوبة، والمسؤولية الجنائية هنا مرتبطة بالمسؤولية المدنية من حيث التقادم .

أولا – **تعريف المسؤولية الجنائية:**

هي المسؤولية الواقعة على الفرد الذي قام بفعل، أو الامتناع عن القيام به، مجرم قانونا مما يستلزم توقيع العقوبة الذي يصيب المجتمع ويظهر *بالجريمة* "الجزائية عليه، وتعرف أيضا على أنها الجزاء على فعل موجه ضد المجتمع ، وجزاء هذه المسؤولية توقيع عقوبة مقررة مسبقا في قانون العقوبات وقانون الفساد الذي عرّف الموظف في المادة 02/ب منه على المجرم الذي يخل بأحد واجباته تجاه المجتمع، وأن النيابة العامة هي التي تطالب بتسليطها باعتبارها ممثلة عن المجتمع ونائبة عنه، وأن الصلح أو التنازل لا يجوز في مثل هذه الجرائم لأنها تمس بالمجتمع ككل ويصبح الحق في العقوبة حق عام يعود للمجتمع ولها ثلاث أركان: الركن المادي والركن المعنوي والقصد الجنائي والعقوبات التي يتعرض لها الموثق متعددة سوف نتطرق لها في المطلب القادم .

[1]- http://www.djelfa.info

ثانيا – التزوير في المحررات الرسمية:

أ– تعريف التزوير : هو عبارة عن تحريف مفتعل للحقيقة في الوقائع ، أو البيانات التي يراد إثباتها بصك او مخطوط يحتج بها قد ينتج عنها ضرر مادي أو معنوي أو اجتماعي [1].

عرف الفقيه الفرنسي **أيميل درخيم** جريمة التزوير بأنها (تغيير الحقيقة بقصد الغش في محرر بإحدى الطرق التي نص عليها القانون تغييرا من شأنه إن يسبب ضررا للغير

التزوير في معناه الخاص إنما يرد على تغيير الحقيقة في المحررات يقصد الغش و بإحدى الطرق التي عينتها القانون تغييرا من شأنه ان يسبب ضررا و بحيث لا تتحقق جريمة التزوير الا إذا ثبت قصد الفاعل تغيير الحقيقة لإحداث ضرر، و للتزوير أركان مشتركة لتزوير المحررات في كل صورها .

ب– ركن مادي : هو تغيير الحقيقة بوسيلة مما نص عليها القانون تغييرا من شأنه أن يسبب ضررا[2]

و تبعا لذلك يمكن تقسيم الركن المادي إلى أربعة عناصر هي :

1– محل التزوير : يقتضي ان يكون تغيير الحقيقة حاصلا في محرر يشكل سندا هاما يستفاد من نصوص المواد 214 الى 229 ق العقوبات التي تشير الى حصول التزويد في المحررات العمومية او الرسمية او في المحررات العرفية او التجارية او المصرفية او في بعض الوثائق الادارية و الشهادات

و من هنا نستنتج انه لا تقوم جريمة التزوير اذا كان تغيير الحقيقة قد تم بقول او بفعل كما لا تقوم جريمة التزوير لو حصل تغيير الحقيقة في وثيقة لا يمكن الاستناد اليها لممارسة حق او عمل[3]

2– المحرر : يشترط ان يكون في شكل كتابة او عبارات خطية و على هذا لا يعد محررا كل ما هو غير

مكتوب كعداد الحاسوب لاستهلاك الكهرباء او المياه او الغاز او الاختام المنسوبة الى فرد اوجهه كما لا تعد محررات الافلام ، الاسطوانات و اشرطة التسجيل و الاقراص الممغنطة أيا كانت اهميتها ولا تهم طريقة الكتابة فقد تكون بخط اليد ، او بالآلة الكاتبة او بالإعلام الالي او بالحفر او بالطباعة او بمزيج من ذلك كله .

---

[1]- ابو عامر محمد زكي :قانون العقوبات الخاص , بيروت , الدار الجامعية دون طبعة , 1998. ص75

[2] - نزيه نعيم شلالا، **دعاوى التزوير و استعمال المزور، دراسة مقارنة من خلال الفقه و الاجتهاد و النصوص القانونية** ، ب ط، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 2007 ، ص 15.

[3] - حسين بوسـقـعة ،**الوجيز في القانون الجزائي الخاص** الطبعة العاشرة متممة ومنقحة في ضوء قانون 20 فبراير 2006

كما لا يهم ان كان تزوير المحرر من فعل المحرر نفسه او كان قد وقع يفعل غيره كأن يقوم بإعطاء امر للغير لصبغ محرر او تغييره .

3- مصدر المحرر : يجب ان يكون مصدر المحور ظاهرا فيه فإذا استحال تحديد مصدر المحرر او تعذر انتفت عن الكتابة فكرة المحرر الذي يصبح محلا لجريمة التزوير .

4- مضمون المحرر : يجب ان يكون المحرر مضمون أي ان يتضمن سردا لواقعة او تعبيرا عن ارادة سواء اكانت محررات او رسمية او جبائيه او قضائيي

5- السند القانوني :

يجب ان ينصب التزوير على وثيقة تشكل سندا و يجب ان تشكل الوثيقة قاعدة لممارسة حق او دعوى قضائية و يترتب على ذلك كلما تحصل المزور على منفعة قانونية [1]

6- تغيير الحقيقة : لا تقوم جريمة التزوير إلا إذا حدث تغيير للحقيقة في محرر ، و المقصود بتغيير الحقيقة هو ابدالها بما يغايرها

7- طرف التزوير : لا يتحقق الركن المادي للتزوير بمجرد تغيير الحقيقة بأنه طريقة من الطرق حددتها المواد 214الى 216 قانون العقوبات

ت- الضرر : يأخذ الضرر في التزوير معنى واسعا فلا يشترط أن يحل الضرر بشخص معين يقصده المزور بل يكفي أن يحل لشخص معين أيا كان كما لا يشترط ان يبلغ الضرر درجة من الجسامة فالمهم هو وجود ضرر مهما كان ضئيلا و يرجع لتقدير قاضي الموضوع تقدير وجود الضرر للإثبات و إلا كان حكمه مشوب بقصور الأسباب وإذا كان تغيير الحقيقة في المحرر قد تم بشكل مفضوح لا ينخدع به أحد فلا عقاب .

وللضرر عدة صور منها : الضرر المادي و الضرر المعنوي ،و الضرر المحقق و الضرر المحتمل :

1- الضرر المادي : هو ذلك الذي يصيب الشخص في ماله سواء بإنقاص العناصر الايجابية لذمته المالية أو زيادة عناصره السلبية

[1] حسن بوسقيعة ، **المرجع السابق**، ص ص 398 – 391.

2- **الضرر المعنوي** : فهو الضرر الذي يصيب الشخص في شرفه أو اعتباره مثال ان ينتحل اسم غيره في وثيقة ادارية.

3- الضرر المحقق: هو الضرر الذي حدث فعلا و يتم استعمال المحرر المزور

4 **- الضرر المحتمل**: فهو المتوقع الوقوع وفق تقدير الرجل العادي [1]

ث- الركن المعنوي:

يقتضي التزوير في المحررات العمومية أو الرسمية المنصوص و المعاقب عليها في قانون العقوبات [2]

الركن المعنوي و الذي يعدّ في جريمة التزوير النية الجرمية في تحريف الحقيقة، لابد في كل تزوير من اجتماع عناصره المكونة له وهي تغيير الحقيقة ووقوع الضرر أو احتمال وقوعه.

و جريمة التزوير هي من الجرائم القصدية التي يلزم بقيامها توافر القصد الجنائي لدى المزور و هو نوعان :

1- القصد العام : تقتضي جريمة التزوير ان تتوفر لدى الجاني ارادة تغيير الحقيقة مع علمها بأن هذا التغيير يتم في محرر و بإحدى الطرق التي نص عليها القانون و ان من شأنه ان يرتب للغير ضررا فعليا أو محتملا بالإضافة الى توافر علم الفاعل ببقية عناصر الجريمة و القاعدة أن انتفاء العلم بأخذ هذه العناصر ينفي القصد

2- القصد الخاص : علاوة على القصد العام يلزم أن يتوفر لدى الفاعل القصد العام يلزم ان يتوفر لدى الفاعل القصد الخاص أي اتجاه نية المزور لحظة ارتكاب فعل فعل تغيير الحقيقة إلى استعمال المحرر المزور .

صور التزوير و العقوبات المقررة لم يفرق القانون بين التزوير في المحررات العمومية أو الرسمية و التزوير في المحررات الاخرى فجعل الاول جناية و الثاني جنحة و يرجع ذلك الى ثقة الناس بالمحررات العمومية او الرسمية التي يعتبرونها عنوانا للحقيقة و من هذا المنطلق فإن الضرر الذي ينتج عن تزويرها أشد و أبلغ

3- العقوبات المقررة لجريمة التزوير:

تختلف عقوبة رجل القضاء عن الرجل العادي حيث أن عقوبة التزوير التي تقع من الموظف المختص هي السجن المؤبد حسب المادتان215 ,214 من قانون العقوبات

[1] حسن بوسقيعة المرجع السابق صص 393 – 394

[2] مولود ديدان ، **قانون العقوبات** ، دار بلقيس ،الجزائر، طبعة 2007 ، المادتان: 214, 215

ثالثا– جرائم الفساد أومأ يسمى بجريمة الغدر:

أ– تعريف الفساد: مصطلح يشير بشكل عام إلى حالات انتهاك مبدأ النزاهة

قال الله عز و جل في كتابه الكريم: (ظهر الفساد في البر و البحر بما كسبت أيدى الناس ليذيقهم بعض الذي عملوا لعلهم يرجعون) الآية رقم 41 من سورة الروم.

1– لغة : و هو من (فسد) ضد صَلُحَ (والفساد) لغة البطلان، فيقال فسد الشيء أي الفساد في معاجم اللغة بطُلَ واضمحل، ويأتي التعبير على معانٍ عدة بحسب موقعه. التعريف العام لمفهوم الفساد عربياً بأنه اللهو واللعب ظلماً من دون وجه حق، مما يجعل تلك التعابير المتعددة عن مفهوم الفساد، توجه المصطلح نحو إفراز وأخذ المال معنى يناقض المدلول السلبي للفساد، فهو ضد الجد القائم على فعل الائتمان على ما هو تحت اليد (القدرة والتصرف)

يعرف معجم أوكسفورد الإنكليزي الفساد بانه "انحراف أو تدمير النزاهة في أداء الوظائف العامة من خلال الرشوة .والمحاباة". وقد يعنى الفساد : التلف إذا ارتبط المعنى بسلعة ما وهو لفظ شامل لكافة النواحى السلبية في الحياة

و يصبح الفساد بمفهومه العام هو التغير من الحالة المثالية إلى حالة دون الحالة المثالية[1]

2– الفساد في النصوص القانونية : المواد : 30–31–35 من قانون الفساد:

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 30 من قانون الفساد ملغيا بذلك المادة 121 من قانون العقوبات، تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد وضع في حكم هذه الجريمة سلوكات مادية وردت في المادتين 31 و 35 من قانون الفساد تحت تسمية الإعفاء والتخفيض غير القانوني في الضريبة والرسم وأخذ فوائد بصفة غير قانونية.

ب– أركان جريمة الفساد :

1 **الركن المفترض :**

– **صفة الجاني :** يجب أن يكون موظفا عموميا كما ورد في باب الأحكام العامة من قانون الفساد، كما يجب أن يكون للجاني شأن في تحصيل الرسوم أو الحقوق أو الضرائب وغيرها.

2 – الركن المادي :

– المطالبة أو تلقي أو إشتراط أو أمر بتحصيل مبالغ مالية غير مستحقة الآداء.

[1] ar.wikipedia.or

– تجاوز ما هو مستحق سواء كان ذلك لنفسه أو لصالح الإدارة أو لصالح الأطراف الذين يقوم بالتحصيل لحسابهم.

– قبض غير مشروع لمبالغ مالية :

– يجب أن تكون المبالغ المالية محل النشاط الإجرامي غير مستحقة الآداء أو تجاوز ما هو مستحق، وتقديم هذا المبلغ على أساس أنها مستحقة قانونا و إلا كان الفعل رشوة لموظف عمومي.

– ولا يشترط القانون أن يحقق الجاني لنفسه ربحا بل قد يتحقق ذلك للخزينة العامة أو لأي جهة أخرى.

مثال :كاتب الضبط المكلف بتحصيل الحقوق لحساب الخزينة الذي يزيد في تلك الحقوق.

– المحضر الذي يطالب المدين بالدفع لصالح الدائن مبلغا يفوق ما هو مستحق الآداء.

* كيفية الحصول على المال : ويكون ذلك عن طريق :

المطالبة : وفيها يقوم الجاني ببذل نشاط مادي للحصول على المال.

التلقي : وهو أخذ المال فورا بعد المطالبة أو من دونها كان يتم تلقائيا من المكلف بالآداء لخطأ في حساباته.

الأمر : وهو ما يصدر من الرؤساء إلى المرؤوسين من تعليمات لتحصيل ما هو غير مستحق.

يتضح مما سبق أن جريمة الغدر تختلف عن جريمة الرشوة في سند التحصيل حيث يكون المال غير المستحق في جريمة الغدر من قبيل الرسوم أو الحقوق أو الضرائب ونحوها ...أما الرشوة فيتمثل في الهبة كما يختلفان من حيث أن المطالب بالهدية أو العطية في جريمة الرشوة حر في تسليمها أولا، في حين أن المطالب بالمبلغ الزائد أو غير المستحق في جريمة الغدر يكون في مركز المجبر على الدفع على أساس أن المال المطلوب واجب الآداء قانونا.

3 القصد الجنائي :

تقتضي هذه الجريمة توافر القصد العام والمتمثل في علم الجاني بأن المبلغ المطالب به أو المتحصل عليه غير مستحق أو تجاوز ما هو مستحق مع توجه الإرادة للحصول عليه.[1]

- **العقوبة** : من سنتين إلى 10 سنوات حبس، وغرامة من 200.000 د.ج إلى 1.000.000 د.ج.

جريمة تحصيل مبالغ غير مستحقة الأداء: مادة 30 قانون الفساد عقوبتها السجن من سنتين الى عشر سنوات وغرامة من200,00 دح إلى 1,000,000 دج

[1] http://droit7.blogspot.com

المنح أو الإعفاء أو التخفيض غير القانوني في الضريبة: مادة 31 قانون الفساد

عقوبتها من 5 سنوات الى10 سنوات وغرامة مالية من 500,000 دج الى دج 1,000,000

وعلى الشخص المعنوي من 1,000,000دج الى 5,000,000 دج

اخذ فوائد غير قانونية مادة 35 من سنتين إلى 10 سنوات

وغرامة من 00,000, 2 دج الى 000 ,000, 1 دج

من سنتين إلى 10 سنوات

ثالثا– جريمة إفشاء السر المهني:

تم التطرق الى تعريفها بشكل مفصل سابقا [1]

حددتها المادة 301 من قانون العقوبات لها ثلاث اركان:

صفة من اؤتمن على السر الموثقون حسب المادة 10 من القانون رقم(06- 02) 91المؤرخ في .

20فبراير2006 المنظم لمهنة التوثيق .

. إفشاء السر كل ما يعرفه الأمين إثناء او بمناسبة الوظيفة

. القصد الجنائي لا تقوم الجريمة إلا إذا تعمد الفاعل إفشاء السر فلا توجب

إذا كان الإفشاء بسب الإهمال أو عدم احتياط.[2]

العقوبة المقررة لها :

الإدلاء الاجانب او جزائريين يقيمون في بلاد أجنبية :

من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 500 الى 10,000 دج

الإدلاء إلى الجزائريين :

من ثلاث أشهر الى سنتين وبغرامة من 500 الى 1,500بالدينار الجزائري.

[1] انظر المطلب 3 من المبحث الاول للفصل الاول ص ص ....

[22] حسين بوسقيعة, **الوجيز في القانون الجنائي الخاص** الجزء الاول , د ار هومة , بدون ط , بدون سنة ,الجزائر, ص ص 338 ـ 343

خلاصة الفصل

الموثق ضابط عمومي يقوم تسيير مكتب للتوثيق لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ويقوم بتحرير العقود وتسجيلها لحفظ أصولها ويمتد اختصاصه إلى كامل التراب يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الاجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا ويعتبر تحرير العقود اهم اعماله وفق الشكليات المحددة قانونا حيث تخضع في موضوعها لإرادة الاطراف العقد شريعة المتعاقدين ويشترط في كتابتها

ان تكتب باللغة العربية وتتلي على الحضور ثم تمضى وتختم ويحتفظ بأصلها في الارشيف وتسلم نسخة الى المعني ومن واجباته ان يقدم واجب النصح وفقا للشروط والارشاد كما يتولى حفظ الارشيف التوثيقي وتسييره والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون، بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها او المستخرجات، كما يمكن أن يقدم نصائحه الى يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون، بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها او المستخرجات، كما يمكن أن يقدم نصائحه الى الطرفين، لإعلامهم بحقوقهم وواجباتهم والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها او يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم كما يلتزم بحفظ اسرار زبائنه مدى الحياة الا انه منوط بمسؤوليات واذا اخل بها فان المشرع وضع له قوانين رادعة لتقويمه وليكون عبرة لغيره من الموثقين والمسؤولية ثلاث انواع

لتقويمه وليكون عبرة لغيره من الموثقين والمسؤولية ثلاث أنواع

تأديبية جزاء ومدنية وجزائية وسن المشرع لها جزاءات يحددها القانون.

خاتمة

الخاتمة :

لقد واكب التوثيق في الجزائر الإصلاحات الاقتصادية التي سرعت فيها الدولة و بصفة خاصة إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني مثل تحويل المؤسسة الاقتصادية العمومية تدريجيا الى شركات تجارية (شركات مساهمة و تقديم الخدمات للشركات التجارية الخاصة الوطنية و الأجنبية في إطار الاستثمار بما فيها العقّار الصناعي و ذلك لضرورة اقتصاد السوق

يستوجب تطوير كل الجهات المعنية ، بصور مباشرة أو غير مباشرة

بما يتناسب مع مستلزمات هذا السوق فلقد اصبحت مهنة التوثيق تحضي باهتمام متزايد من قبل افراد المجتمع الجزائري و تكتسي اهمية بالغة في تنظيم العلاقات الاقتصادية بين المتعاملين بالنظر لما توفره من ضمان واستقرار في المعاملات

لهذا ينبغي اعادة النظر في عمل الموثق حتى يتسنى له مواكبة لما يحصل من تطورات اقتصادية واجتماعية على المستويين الوطني و الدولي من خلال تحسين المنظومة القانونية التي لها صلة مباشرة بعمل الموثق .

فيجب أن ينصرف الجهد الى التخفيف من ثقل الإجراءات و مراجعة المهل التي كثيرا ما يؤخر تجسيد المعاملات المدنية و التجارية و تحد من فاعليتها و من هذا المنظور كان الزاما على سلك الموثقين الحرص كل الحرص على ضرورة التكوين المتخصص و اقامة دورات تربصيه و ندوات علمية من شأنها وضع الموثقين الجزائريين في مستوى يرقى الى العالمية و يستجيب الى المقاييس الدولية و من جهة اخرى يجب تحسين و تطوير المصالح الادارية و المالية التي تسند للعمل التوثيقي.

كما أن من واجب الموثق ان يتحلى بالانضباط و الأخلاق الحسنة و الامانة و يكون بعيدا عن الشبهات و أن يتحرى الدقة و العناية و يتصف بالثقة التي تبعده على مختلف العقوبات المدنية أو التأديبية أو الجنائية و يعطى مثال الرّجل الصالح النّزيه و المثقف و الأمين و يجب عليه أن يحسّن مداركه العلمية

وهو ملزم بالمشاركة في أي برنامج تكويني و بالتحلّي بالمواظبة و الجدية خلال مرحلة التكوين و مواكبة التطور التكنولوجي و لا يبقى حبيس مكتبه لان العالم بصدد العقد الالكتروني الذي يستعمل لكافة التصرفات محل الاتفاقات على شبكة الأنترانت و ابرام الصفقات على الخط

كما يتميز أيضا بصفته الانفتاحية ، فالشبكة متاحة لكل من يرغب بالدخول اليه ، أن مسؤولية الموثق تختلف بالتأكيد عن مسؤولية الرجل العادي ذلك اذا كان القانون يتسامح مع مسؤولية الرجل العادي و يغفر له اهمال بعض الاحتياطات فإنّه يتشدّد مع الموثق ..... يراعي التزاماته و يعد مهملا أو مقصّرا لها لأن ما ينتظر رجل المهنة من حرص و عناية أكثر من الرجل العادي و هذه الصرامة القانونية تهدف اليها المسؤولية المنوطة بالموثق ، أولاها تأديبية و ثانيها تعويضية لأجل إعادة التوازن

وآخر مسؤولية هي المسؤولية الجنائية التي تعتبر آخر درجة العقاب

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

المؤلفات:

1) القرآن الكريم
2) أبو بكر محمد بن عبد الله :**أحكام القران** ,القسم الاول , دار احياء التراث العربي ط2, القاهرة1967.
3) ادوار عيد, **الأنظمة العقارية التحرير والتحرر، السجل العقاري** بدون دار نشر الطبعة2، 1996.
4) أحسين بوسقيعة, **الوجيز في القانون الجزائي الخاص** , دار هومة, ط 10 متممة ومنقحة في ضوء ق 2006 الجزائر.
5) أحسين بوسقيعة, **الوجيز في القانون الجنائي الخاص** , ج1، دار هومة، ، طبعة متممة ومنقحة في ضوء ق 2003 الجزائر.
6) احمد سفيان محمد طه، **المسؤولية المدنية عن الخطأ المهني**، دار الجامعة الجديدة بدون طبعة , الاسكندرية 2010 .
7) السيد عبد الوهاب عرفة ، **المرجع في التوثيق بمكاتب التوثيق و فروعها التابعة لمصلحة الشهر العقاري**، ط2، مكتبة الاشعاع للطباعة و النشر، مصر ، ب سنة نشر.
8) الطاهر ملاخسو, **النصوص المنظمة للموثقين ومهنة الموثق**, دورة دولية, بدون طبعة, 2006.
9) بورويس زيدان: **المسار التاريخي التوثيقي للجزائر** , الغرفة الوطنية للموثقين الغرفة الجهوية لناحية الشرق بقسنطينة, دورة تكوينية, ماي2014, الجزائر كتاب الكتروني.
10)جوزيف قزي، **دعاوي التزوير واستعمال المزور دراسة مقارنة** ،منشورات الحلبي الحقوقية بدون طبعة 2007 .
11)زروقي ليلى، **المنازعات العقارية** ، ب ط ، دار هومة ، 2002, الجزائر.
12)حسن محمد علي، **استعانة المتهم بمحامي في القانون المقارن**، دارالنشر المصرية القاهرة 1970.
13)عبد الرزاق السنهوري, **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الاثبات اثار الالتزام** منشورات الحلبي الحقوقي بيروت لبنان.
14)علي فلالي الالتزامات **النظرية العامة للعقد**, مطبعة الكاهنة ,ط1 ,الجزائر1997.
15)عادل الطبطبائي، **قانون الخدمة المدنية الكويتي الجديد** ، جامعة الكويت 1983.
16)محمد أسعد أطلس، **الحضارة الاسلامية**، المجلد الأول، دار الاندلس ط3 ،الأطلس 1983.
17)منصور القاضي، **القانون المدني عقود الخاصة المدنية والتجارية**، بدون ذكر دار نشر، ط 1، بيروت،2004
18)منار فراح ، **العقد الالكتروني وسيلة اثبات حديثة في القانون الجزائري**، دار الهدى ،الجزائر، 2009 .
19)نزيه نعيم شلالا، **دعاوى التزوير و استعمال المزور، دراسة مقارنة من خلال الفقه و الاجتهاد و النصوص القانونية** ، ب ط، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 2007.
20)سليمان محمد الطماوي، **القضاء الإداري** الكتاب الثاني قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام دار الفكر العربي القاهرة 1986

المذكرات و المجلات :

21)بن محاد وردية, **مهنة التوثيق في ظل 27/88**, مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق الموسم الدراسي 2001 .

22)بلحو نسيم **مجلة المفكر** العدد11،الطبيعة القانونية لمسؤولية الموثق المدنية ، كلية الحقوق العلوم السياسية جامعة محمد بوضياف– المسيلة الجزائر.

23)**مجلة بناة الأجيال** ، الفصل الأول العدد74 , 2010 م .

الأوامر و المراسيم و القوانين :

24)الأمر رقم (03/06) المؤرخ في 15 يوليو, سنة 2006، **المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومي**.

25)المرسوم رقم (302/82) المؤرخ في 11 سبتمبر 1982 **والمتضمن العقوبات التاديبية**

26)المرسوم رقم 76- 63المؤرخ في 1976/03/25**المتضمن تأسيس السجل العقاري**-الجريدة الرسمية العدد 30 سنة 1976.

27)المرسوم رقم (85/59)المؤرخ في 23 مارس 1985 **والمتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات إدارات العمومية**

28)ت عبد الكريم، **القانون المدني الجزائري** ، المؤرخ في 13 ماي 2007 ، دار الجزيرة طبعة 2010، الجزائر.

29)القانون رقم 06- 01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 **المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته** .

30)قانون 06 - 02 ,**المتضمن تنظيم مهنة التوثيق** المؤرخ في :20 فبراير 2006,ط1

31)ابوعامر محمد زكي, **قانون العقوبات الخاص**, الدارالجامعية دون ط, بيروت 1998.

32)قانون 88- 27 الموافق ل 12جويلية 1988 **المتضمن مهنة التوثيق**.

33)بلحاج العربي، **قانون الاسرة**، ديوان المطبوعات الجامعية ط 4 ، الجزائر،2010.

34)مولود ديدان ، **قانون العقوبات** ، دار بلقيس ،الجزائر، طبعة 2007.

35)القانون رقم 88- 27 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن قانون التوثيق – الجريدة الرسمية ، العدد 28 المؤرخة في 131988/07/ .

a. المواقع الالكترونية:

36)http://www.djelfa.info

37)http://www.mohamah.net/answer

38) http://droit7.blogspot.com

39)ar.wikipedia.or

الملاحق

وكالة لشراء عقار

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ..... ، والموقع أسفله.

حضر .

السيد /

- **المولود** : **بتاريخ** :
- **الساكن** :
- **الحامل** : لبطاقة التعريف **رقم** :
- **الصادرة :** عن **بتاريخ** :

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله بموجب هذا العقد حال صحته و كمال أهليته طائعا مختارا أنه وكل و أناب عنه وكيلا خاصا :

السيد /

- **المولود** : **بتاريخ** :
- **الساكن** :
- **الحامل** : لبطاقة التعريف **رقم** :
- **الصادرة : بتاريخ** :

الحاضر مجلس العقد و ذلك ليقوم مقامه بإسمه و لحسابه في غيابه و بدلا عنه بجميع الإجراءات القانونية و الترتيبات الإدارية الضرورية لبيع السيارة الآتي ذكرها ، بعد تسوية وضعيتها القانونية و الإدارية لنفسه ، بيعها لنفسه أو لمن شاء بالثمن الذي يراه مناسبا ، و وفق الشروط و التكاليف التي يراها مناسبة ، هذه السيارة من نوع " ــ " الطراز ــ رقم التسلسلي في الطراز ــ لوحة ترقيمها ــ .

و له في هذا الشأن / القيام بكل ضروري و لازم من إجراءات و شكليات إدارية تتطلبها عملية بيع هده السيارة لا سيما ، عرضها علي مصلحة المناجم بالولاية ، إيداع و سحب بطاقتها الرمادية من الولاية أو الدائرة المعنية ، بيعها لنفسه أو لمن شاء بالثمن الدي يراه مناسبا و فق ما يحلو له من التكاليف و الشروط ، قبض مبلغ البيع و الإبراء عنه ، إمضاء كل الوثائق و العقود اللازمة لهذا البيع لا سيما إستمارة البيع ، تقديم و سحب و إستخراج كل الوثائق و السندات و الشهادات الضرورية لإتمام عملية البيع ، التصريح بما يجب التصريح به ، و له أيضا التأمين على السيارة المذكورة بشتى أنواع التأمينات الممكنة ، تمثيل الموكل لدى شركات التأمين و قبض كل مبلغ يكون له من الشركات المذكورة ، و عند وقوع أي إشكال أو خصام بشأن هده السيارة له تمثيل الموكل طالبا كان أو مطلوبا لدى سائر المحاكم و المجالس و الجهات الإدارية ، كما له توكيل الغير ببعض أو كل ما ذكر أعلاه دون الرجوع للموكل ، و بمناسبة كل ذلك للوكيل قيادة السيارة المذكورة و السير بها على طول الطريق داخل و خارج الوطن.

تكتب في حالة وجود وصل

ملاحظة : صرح الطرفان بأنهما يعفيان الموثق من أية مسؤولية عن صحة وصل الإيداع لترقيم السيارة لكونه ليس دليلا نهائيا عن الملكية للسيارة محل هذه الوكالة ولهما حق الإطلاع لدى المصلحة المحررة له .

و بالجملة القيام بكل واجب و ضروري من إجراءات تتصل من قريب أو بعيد بموضوع هذه الوكالة بحيث لا يكون الموكل متبوعا و لا مطلوبا أبدا في شأنها و لا مواخذا بخصوصها ، وكالة خاصة باتة لمن ذكر لا رجوع و لا نكول عنها إلا برضى الطرفين .

. إثباتا لما ذكـر .

عدد الصفحات : ( )
عدد التشطيبات : ( )
عدد التخريجات : ( )

- حرر و إنعقد بمكتب التوثيق.

- فـي سنـة ثمانية وألـفيـن .

- و في يوم.

- و بعد التلاوة بصو ووقع الحاضرون مـع الموثق

الموثـق

وكالة لبيع سيارة

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ..... ، والموقع أسفله.

حضر .

- **السيد** /.
- **المولود:** .....بتاريخ: .
- **حسب شهادة ميلاد رقم :**
- **الساكن :** .....
- **الحامل :** لبطاقة التعريف **رقم:** .....
- **الصادرة :عن دائرة**..... **بتاريخ :** .

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله بموجب هذا العقد حال صحته و كمال أهليته طائعا مختارا أنه وكل و أناب عنه وكيلا خاصا :

السيد / .

- **المولود :** ..... **بتاريخ :** ...
- **الساكن :**.

الغائب عن مجلس العقد و ذلك ليقوم مقامه بإسمه و لحسابه في غيابه و بدلا عنه في : كل ما هو لازم و ضروري لشراء عقار له بأي مكان يراه مناسبا و بأي ثمن يراه ملائما وفق التكاليف القانونية المتبعة في مثل هذه الأحوال و التي تكون مناسبة للموكل

و له في هذا الشأن : شراء هذا العقار دفع ثمنه و تلقي للإبراء عنه ، تخليص و دفع سائر المصاريف و الأتعاب و الحقوق الواجبة علي هذا الشراء ، إبرام و توقيع عقد البيع و سائر العقود و الأوراق المرتبطة به من قريب أو بعيد تمثيل الموكل لدى جميع الموثقين بشأن هذا الشراء و القيام بجميع الإجراءات المطلوبة لديهم ليصير هذا العقار مملوكا للموكل ، سحب و إستلام عقد الملكية بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المطلوبة ، التصريح بما يجب التصريح به ، تقديم ما يلزم من الوثائق و المستندات ،حيازة العقار المبيع ووضع اليد عليه ، و إتمام جميع الترتيبات القانونية لإستلامه من يد بائعه ، تحديده و إفرازه ووضع معالم الحدود الخاصة به عند اللزوم ، و عند أي إشكال أو خصام يطرأ بشأن هذا الشراء للوكيل تمثيل الموكل لدى سائر الجهات القضائية بمختلف درجاتها طالبا كان أو مطلوبا مدعي أو مدعي عليه و من أجل كل ماسبق للوكيل أن يوقع بدلا عنه في كل الوثائق و الأوراق المرتبطة بهذا الشراء و بالجملة القيام بكل واجب و ضروري من الترتيبات و الإجراءات الشرعية و التي يتطلبها القانون و المتصلة من قريب أو بعيد بموضوع الوكالة المذكورة أعلاه دون قيد أو شرط

. إثباتا لما ذكر .

عدد الصفحات : ( )
عدد التشطيبات : ( )

- حرر و إنعقد بمكتب التوثيق.

- في سنة ثمانية وألفين .

- و في يوم :

- و بعد التلاوة بسم و وقع الموكل مع الموثق .

الموثق

هبة عقار من رجل

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ..... ، والموقع أسفله.

. حضـر .

السيد / ..... المولود ب.... ولاية .... بتاريخ .... سنة ألف و تسعمائة و .... (....) حسب شهادة ميلاد رقم ... جزائري الجنسية مهنته .... الساكن .... الحامل لبطاقة التعريف لرخصة السياقة رقم .... المسلمة له من دائرة ولاية ..... بتاريخ .... .

الواهب من جهة أولى

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله حال صحته و كمال أهليته طائعا مختارا أنه وهب بموجب هذا العقد ملتزما بجميع الضمانات القانونية المعمول بها في هذا الشأن كل ذلك طبقا للمادة 202 و ما يليها من مواد من قانون الأسرة ..... .

السيد / ..... المولود ب.... ولاية .... بتاريخ .... سنة ألف و تسعمائة و .... (....) حسب شهادة ميلاد رقم ... جزائري الجنسية مهنته .... الساكن .... الحامل لبطاقة التعريف لرخصة السياقة رقم .... المسلمة له من دائرة ولاية ..... بتاريخ .... .

الموهوب له من جهة ثانية .

الحاضر مجلس العقد و القابل بنفسه العقار المعين فيما يلي :

التعيين :

في حالة شقة بعقار ذي ملكية مشتركة .

شقة سكنية بعقار ذي ملكية مشتركة كائنة بتراب بلدية ..... دائرة ..... ولاية ..... تقع بحي ..... بالطابق ..... للعمارة ... حيث تحمل رقم .... تحتوى علي :

أولا / ..... (.....) غرف مطبخ و حمام و مرحاض و توابع أخرى مساحة الجميع ..... مترا مربعا ..... ديسيمترا مربعا (..... م ^{2}) .

ثانيا / و نسبة ..... جزء من الألف جزء (..... \ 1000) من الأجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها و التي تشكل القطعة رقم (.....) حسب البيان الوصفي للإنقسام المشهور بالمحافظة العقارية ب.... بتاريخ : ..... مجلد : ..... رقم : ..... .

في حالة مسكن فردي .

مسكن فردي كائن بتراب بلدية ..... ولاية ..... يقع بحي ..... حيث يحمل رقم ..... يحتوي على طابق أرضي على طابق واحد يحتوى على .... غرف (.....) و مطبخ و حمام و مرحاض و توابع أخرى مساحة الجميع .... مترا مربعا (..... م ^{2}) و توابع أخرى مبنية مساحتها الإجمالية .... مترا مربعا (..... م ^{2}) ، المساحة الإجمالية لهذه البناءات قدرها .... مترا مربعا (..... م ^{2}) ، المساحة الإجمالية لقطعة الأرض المشيد عليها هذا المسكن الفردي بتوابعه و ملحقاته قدرها ..... مترا مربعا (..... م ^{2}) .

الحدود الإجمالية لهذه الدار مبينة كما يلي

من جهة الشرق : .

من جهة الغرب : .

من جهة الشمال : .

من جهة الجنوب : .

في حالة قطعة أرض صالحة للبناء .

قطعة أرض صالحة و مخصصة للبناء كائنة بتراب بلدية ..... ولاية ..... بقع بحي ..... حيث تحمل رقم ..... من مخطط التجزئة مساحتها الإجمالية .... مترا مربعا (..... م ^{2}) تم إفرازها و إقتطاعها من قطعة أرض أوسع مساحتها الإجمالية .... متر مربع (.... م ^{2}) .

الحدود الإجمالية لهذه القطعة مبينة كما يلي

من جهة الشرق : .

من جهة الغرب : .

من جهة الشمال : .

من جهة الجنوب : .

و كما يوجد هذا العقار يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ و هو معروف أتم المعرفة من الموهوب له الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه و قبل به بالحالة التي هو عليها الآن من غير أي شرط أو قيد .

أصل الملكية

في حالة الشراء من أملاك الدولة .

تملك الواهب العقار المعين أعلاه الموهوب حاليا بموجب هذا العقد بطريق الشراء من أملاك الدولة لولاية ..... بموجب عقد بيع إداري تلقاه السيد مدير الأملاك لولاية .... بتاريخ .... تحت رقم .... من سجل العقود الإدارية لسنة .... سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل ب.....بتاريخ : ..... و شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ : ..... مجلد : .....رقم : ..... .

في حالة دفع الثمن جملة واحدة .

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره ..... دينار جزائري (..... دج) دفعه الواهب كله جملة واحدة على وجه التسديد الفوري كاملا بتاريخ .....كما يستفاد من الوصل رقم : ..... المسلم له من ..... و كما هو مذكور ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

في حالة دفع الثمن بالتقسيط .

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره ..... دينار جزائري (..... دج) دفع منه الواهب جملة واحدة على وجه التسديد الفوري مبلغا قدره .... دينار جزائري (..... دج) بتاريخ .....كما يستفاد من الوصل رقم ..... المسلم له من ..... و كما هو مذكور ببراءة الذمة بالعقد المحلل أما الرصيد المتبقي من الثمن و المقدر بمبلغ .... دينار جزائري (.... دج) و المشترط وفاؤه بدفعات شهرية فقد تم دفعه كاملا منذ ذلك التاريخ كما يستفاد من عقد التخلي عن الرهن القانوني الذي تلقاه السيد مدير الأملاك لولاية .... بتاريخ .... المشهور بالمحافظة العقارية ب... بتاريخ : ... حجم : ... رقم : ... .

في حالة الشراء بموجب عقد توثيقي .

تملك الواهب العقار المعين أعلاه الموهوب حاليا بموجب هذا العقد بطريق الشراء من السيد ..... بموجب عقد بيع تلقاه الأستاذ .... الموثق بمكتب التوثيق ب..... بتاريخ .... تحت رقم .... من فهرس العقود لسنة .... سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل ب.....بتاريخ : ... و شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ : .... مجلد : .... رقم : ... .

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره .... دينارجزائري (.... دج) دفعه الواهب كله جملة واحدة على وجه التسديد الفوري كاملا بتاريخ العقد المحلل كما يستفاد ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

أول إجراء بالسجل العقاري .

تملك الواهب العقار المعين أعلاه الموهوب حاليا بموجب هذا العقد عن طريق إيداع الوثائق الأولية لمسح الأراضي الرامية لشهر حقوق الملكية و غيرها من الحقوق العينية بالسجل العقاري كما هو ثابت من الدفتر العقاري المسلم له من المحافظة العقارية ب.... بتاريخ ..... المشهور بنفس المحافظة العقارية بتاريخ : ..... حجم : ..... تربيعة رقم : ..... .

في حالة الإرث .

تملك الواهب العقار المعين أعلاه الموهوب حاليا بموجب هذا العقد بطريق الإرث من الزوج و الوالد المرحوم ..... المولود ب ..... بتاريخ ..... و المتوفي ب.... بتاريخ .....

و الكل كما هو ثابت من العقدين التاليين :

أولا : عقد فريضة المرحوم الذي تلقاه الأستاذ .... الموثق بمكتب التوثيق ب..... بتاريخ .... و المسجل بمصلحة التسجيل ب.....بتاريخ ..... .

ثانيا : شهادة توثيقية بعد وفاة المرحوم ..... المذكور تلقاها الأستاذ .... الموثق بمكتب التوثيق ب..... بتاريخ .... سجلت هذه الشهادة بمصلحة التسجيل ب.....بتاريخ .... و شهرت نسخة منها بالمحافظة العقارية ب.... بتاريخ : ... مجلد : .... رقم : ..... .

ثانيا : شهادة توثيقية بعد وفاة المرحوم ..... المذكور تلقاها نفس الموثق الموقع أسفله بتاريخ العقد الحالي قبله و بنفس اللحظة ، هذه الشهادة ستسجل مع العقد الحالي بمصلحة التسجيل ب...مع العقد الحالي و بنفس التاريخ و ستشهر نسخة منها بالمحافظة العقارية ب ..... مع العقد الحالي قبله و بنفس التاريخ.

أما عن أصل الملكية السابق / فقد أعفى الطرفان سيما الموهوب له الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد مكتفين بالرجوع للعقد المحل عند اللزوم .

الملكيـة و الإنتفاع .

يصبح الموهوب له مالكا للعقار المعين أعلاه الموهوب له حاليا بموجب هذا العقد إبتداء من تاريخ اليوم و يكون له الإنتفاع به و إستغلاله من نفس اليوم إذ أن العقار الموهوب حاليا بموجب هذا العقد خال و سالم من أي دين أو تبعية أو إحتلال حسب تصريحات الطرفين .

التكاليف والشروط .

تمت هذه الهبة و قبلها الطرفان وفق التكاليف والشروط و الإلتزامات العادية و القانونية الجارية في مثل هذا الشأن لا سيما التالية التي إلتزم الموهوب له بتنفيذها و أدائها و هي :

أولا / يأخذ العقار المعين أعلاه الموهوب له حاليا بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن من غير رجوع على الواهب لأي سبب كان لا سيما لرداءة سطح الأرض أو لسوء باطن الأرض أو ظاهرها أو خطأ في التعيين أو في المساحة أو في المشتملات .

ثانيا / يتحمل الموهوب له جميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار الموهوب مهما كان نوعها الظاهرة منها أو الباطنة الجارية أو المتوقفة ما لم يعارض فيها و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية و النافعة إن وجدت كل ذلك تحت مسؤوليته من غير رجوع على الواهب لأي سبب كان و من دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق بموجب وثائق رسمية لم تسقط بالتقادم أو بحكم القانون و من غير أن يضر هذا الشرط بالحقوق الناتجة للموهوب له بموجب هذا العقد .

ثالثا / يسدد من يوم تملكه للعقار المعين أعلاه الموهوب له حاليا بموجب هذا العقد جميع الضرائب و التكاليف و الرسوم و غيرها من المساهمات كيفما كانت لا سيما ما يخص الماء و الغاز و الكهرباء بحيث لا يكون الواهب متبوعا أبدا في شأن ذلك .

رابعا و أخيرا / يتحمل سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية المترتبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العادية .

- توكيـل -

صرح الطرفان أنهما يوكلان الموثق الموقع أدناه لأجراء أي تعديلات مطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة .

التقويم .

لقبض سائر المصاريف الواجبة على هذا العقد و توابعه القانونية و إجراء الشهر العقاري قوم الطرفان العقار المعين أعلاه الموهوب حاليا بموجب هذا العقد بمبلغ جزافي إجمالي قدره ..... دينار جزائري (..... دج) و صرح الواهب طبقا للمادة 232 من قانون التسجيل المعدل و المتمم أن هذه أول هبة صدرت منه للموهوب له طيلة حياتهما .

الحالة المدنية.

صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية و أنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنه غير متبوع أو محتمل أن تمسه النصوص القانونية المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني و أن العقار المعين أعلاه الموهوب حاليا بموجب هذا العقد خال و سالم من أي إحتلال أو دين أو تبعية .

تسليم المستندات .

و في الحين سلم الواهب للموهوب له المعترف بذلك التسليم نسخة من عقد الملكية المحلل أعلاه ، و لا يسلم للموهوب له أي سند ملكية آخر قديم إذ يحل محل الواهب في جميع حقوقه و دعاواه و بموجب هذا الحلول يكون له الحق في إستخراج جميع ما يراه ضروريا من الوثائق و السندات كل ذلك على نفقته الخاصة .

الشهر العقاري .

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ب ..... بسعي من الموثق الموقع أسفله على نفقة الموهوب له و إن ثبت من الشهادة التي تسلم إثر هذا الإجراء قيد رهن على العقار المعين أعلاه يجب على الواهب العمل على رفع اليد و شطب هذا القيد خلال شهر من يوم الإعلان الذي يوجه له بموطنه المختار على نفقته .

الموطن .

لتنفيذ هذا العقد و توابعه العادية و القانونية إختار الطرفان موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه ، يمكن مخاطبتهما فيه عند الإقتضاء .

تلاوة القوانين و التأكيدات .

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد : 113 ، 118 ، 119 ، 133 و 134 من قانون التسجيل المعدل و المتمم فصرح كل واحد منهما بعد إستجوابهما كل على حدة تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن العقد الحالي يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأموال العقارية المعينة أعلاه موضوع العقد الحالي ، و أكد الموثق الموقع أسفله بدوره أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه .

الإشهاد .

أبرم هذا العقد و حرر بمحضر شاهدي العدل اللذان أكدا للموثق الموقع أسفله هوية و أهلية الطرفين مؤكدين معرفتهما لهما معرفة تامة و أكيدة و هما :

أولا / السيد ..... المولود ب.... ولاية .... بتاريخ .... سنة ألف و تسعمائة و .... (....)
جزائري الجنسية مهنته .... الساكن .... الحامل لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم ....
المسلمة له من دائرة ولاية ..... بتاريخ .... .

ثانيا / السيد ..... المولود ب.... ولاية .... بتاريخ .... سنة ألف و تسعمائة و .... (....)
جزائري الجنسية مهنته .... الساكن .... الحامل لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم ....
المسلمة له من دائرة ولاية ..... بتاريخ .... .

. إثباتا لما ذكـر .

عدد الصفحات : ( )

عدد التشطيبات : ( )

- حرر و إنعقد بمكتب التوثيق.

- فـي سنـةثمانية وألـفيـن .

- و في يوم :

- و بعد التلاوة بصو و وقع الحاضرون
مع الموثق .

الموثـق

مبادلة شخصين لشقة سكنية

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ..... ، والموقع أسفله.

حضر .

السيد / ..... المولود ب.... ولاية .... بتاريخ .... حسب شهادة ميلاد رقم .... جزائري الجنسية مهنته .... الساكن .... الحامل لبطاقة التعريف لرخصة السياقة رقم .... المسلمة له من دائرة ولاية .... بتاريخ ....

المبادل من جهة أولى .

السيد / ..... المولود ب.... ولاية .... بتاريخ .... حسب شهادة ميلاد رقم .... جزائري الجنسية مهنته .... الساكن .... الحامل لبطاقة التعريف لرخصة السياقة رقم .... المسلمة له من دائرة ولاية .... بتاريخ ....

المبادل من جهة ثانية .

و الذان إلتمسا من الموثق الموقع أسفله أن يحرر لهما في الشكل الرسمي إتفاقهما الرضائي المتعلق بمبادلة العقارين التالي تعيينهما و الذي تم مباشرة بينهما دون تدخل أو مشاركة الموثق الموقع أسفله المحرر البسيط لإتفاقاتهما الرضائية التي تمت على الشكل التالي :

المبادلة .

أولا / فيما يخص السيد :.

تنازل السيد .....ملتزما بالضمانات القانونية و العادية المعمول بها في مثل هذه الأحوال ، على وجه المبادلة للسيد .....الحاضر مجلس العقد والقابل بنفسه العقار المعين فيما يلي :

- التعيين -

شقة سكنية بعقار ذي ملكية مشتركة كائنة بتراب بلدية ..... تقع بحي ....بالطابق ...للعمارة ...تحتوي على :

أولا / .....غرف (....) مطبخ و حمام و مرحاض و توابع أخرى مساحة الجميع .....مترا مربعا (.....م ^{2}) .

ثانيا / و نسبة .....جزء من الألف جزء (.... \1000) من الأجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها و التي تشكل القطعة رقم (.....) حسب البيان الوصفي للإنقسام المشهور بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ .....مجلد .....رقم ....

و كما يوجد هذا العقار يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ .

ـ أصـل الملكية ـ

تملك المتبادل العقار المعين أعلاه بطريق الشراء من السيد .....بموجب عقد بيع تلقاه الأستاذ .....الموثق بمكتب التوثيق .....بتاريخ .....سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل .....بتاريخ .....و شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لدائرة الدار البيضاء بتاريخ ....مجلد ..رقم .....

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره ....دينار جزائري (.....دج) دفعه المتبادل كله جملة واحدة كاملا بتاريخ العقد المحلل كما يستفاد ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

أما عن أصل الملكية السابق فقد أعفى المتبادل الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد مكتفيا بالرجوع للعقد المحلل عند اللزوم .

ثانيا / فيما يخص السيد:.

تنازل السيد ..... ملتزما بالضمانات القانونية و العادية المعمول بها في مثل هذه الأحوال ، على وجه المبادل للسيد.....الحاضر مجلس العقد والقابل بنفسه العقار المعين فيما يلي :

ـ التعيين ـ

شقة سكنية بعقار ذي ملكية مشتركة كائنة بتراب بلدية ..... تقع بحي ....بالطابق ...للعمارة ...تحتوي على :

أولا / .....غرف (....) مطبخ و حمام و مرحاض و توابع أخرى مساحة الجميع .....مترا مربعا (.....م ^{2}) .

ثانيا / و نسبة .....جزء من الألف جزء (.... \1000) من الأجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها و التي تشكل القطعة رقم (.....) حسب البيان الوصفي للإنقسام المشهور بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ .....مجلد .....رقم ....

و كما يوجد هذا العقار يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ .

ـ أصـل الملكية ـ

تملك المتبادل العقار المعين أعلاه بطريق الشراء من السيد .....بموجب عقد بيع تلقاه الأستاذ .....الموثق بمكتب التوثيق .....بتاريخ .....سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل .....بتاريخ .....و شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لدائرة الدار البيضاء بتاريخ ....مجلد ..رقم .....

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره ....دينار جزائري (.....دج) دفعه المتبادل كله جملة واحدة كاملا بتاريخ العقد المحلل كما يستفاد ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

أما عن أصل الملكية السابق فقد أعفى المتبادل الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد مكتفيا بالرجوع للعقد المحلل عند اللزوم .

الملكية والإنتفاع .

بموجب هذا العقد و إبتداء من اليوم يصبح كل من المتبادلين مالكا لعقاره الجديد المخصص له حاليا بموجب هذا العقد بجميع توابعه من منافع و مرافق دون إستثناء لشئ منها و يكون لكل منهما ، كل فيما يخصه إستغلاله و الإنتفاع به إبتداء من نفس اليوم إذ أن كل من العقارين المذكورين خال و سالم من أي إحتلال أو دين أو تبعية حسب تصريحات الطرفين .

التكاليف و الشروط .

تم هذا التبادل و قبل به من الطرفين وفق التكاليف و الشروط العادية و القانونية الجارية في مثل هذا الشأن لا سيما التالية التي إلتزم كل طرف بتنفيذها و هي :

أولا : يؤخذ كل متبادل العقار المخصص له حاليا بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن من غير رجوع أي منهما على الطرف الآخرلأي سبب كان لا سيما لرداءة سطح الأرض أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو في المحتويات أو في المساحة .

ثانيا : يتحمل كل واحد منهما فيما يخصه الإرتفاقات السلبية من كل نوع ما لم يعارض فيها وينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية و النافعة إن وجدت كل ذلك تحت مسؤوليته من غير رجوع على الطرف الآخر لأي سبب كان ومن دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق بموجب وثائق رسمية لم تسقط بالتقادم أو بحكم القانون ومن غير أن يضر هذا الشرط بالحقوق الناتجة لهما بموجب هذا العقد .

ثالثا : يسدد كل واحد منهما من يوم تملكه للعقار المخصص له حاليا بموجب هذا العقد جميع الضرائب و التكاليف و الرسوم و غيرها من المساهمات كيفما كانت , لا سيما ما يخص الماء و الكهرباء بحيث لا يكون أي منهما متبوعا أبدا في شأن ذلك .

رابعا و أخيرا : يؤديان سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية المترتبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العادية .

التقويم .

لقبض سائر الحقوق و الرسوم و الأتعاب الواجبة على هذا العقد قوم الطرفان العقارين المعينين أعلاه موضوع العقد الحالي كما يلي :

أولا / العقار الأول قيمته ..... دينار جزائري (.....**دج**) .

ثانيا / العقار الثاني قيمته ..... دينار جزائري (.....**دج**).

الحالة المدنية .

صرح كل من المتبادلين تحت طائلة العقوبات القانونية جازمين أنهما من جنسية جزائرية يتمتعان بكامل أهليتهما المدنية و أنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنهما غير متبوعين أو محتمل أن تمسهما النصوص القانونية المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني , و أن العقارين المعينين أعلاه المبادل بهما حاليا بموجب هذا العقد خاليين و سالمين من أي إحتلال أو دين أو تبعية .

تسليم المستندات .

و في الحين سلم كل واحد من المبادلين للآخر نسخة من عقد الملكية المحلل أعلاه و لايسلم لكل منهما أي سند ملكية آخر قديم , إذ يحل كل منهما محل الآخر في جميع حقوقه و دعاواه و بموجب هذا الحلول يكون لكل منهما إستخراج ما يراه مناسبا من الوثائق على نفقتهما.

الشهر العقـاري .

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ب ..... بسعي من الموثق الموقع أسفله و على نفقة المتبادلين.

الموطـن .

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية إختار الطرفان , موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه , يمكن مخاطبتهما فيه عند الإقتضـاء.

التأمين على الكوارث الطبيعية بالنسبة للعقار الأول :

طبقا للأمر رقم 12/03 الصادر في 26 أوت 2003
المتضمن إجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية فأن الطرف
المبادل قدم لنا عقد تأمين ---------- يحمل رقم –
---------- مؤرخ في ---------- .

التأمين على الكوارث الطبيعية بالنسبة للعقار الأول :

طبقا للأمر رقم 12/03 الصادر في 26 أوت 2003
المتضمن إجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية فأن الطرف
المبادل قدم لنا عقد تأمين ---------- يحمل رقم –
---------- مؤرخ في ---------- .

إثباتا لما ذكـر .

- حرر و إنعقد بمكتب التوثيق.

- فـي سنـة ثمانية وألـفيـن .

- و في يوم :

- و بعد التلاوة بعد و وقع الحاضرون مع الموثق .

الموثق

عدد الصفحات : (04)

عدد التشطيبات : ( )

بيع عقار

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ.....

الموثق بمكتب التوثيق ..... ، والموقع أسفله.

. حضر .

السيد /..... المولود ب....."....." بتاريخ ..... من شهر ..... سنة ألف و تسعمائة و ..... (.....)حسب شهادة ميلاده رقم ... جزائري الجنسية مهنته ..... ، الساكن بـ ..... الحامل لبطاقة التعريف رقم ..... المسلمة له من دائرة..... بتاريخ ..... .

البائع من جهة أولى .

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله حال صحته و كمال أهليته طائعا مختارا أنه باع بموجب هذا العقد ملتزما بجميع الضمانات القانونية و العادية المعمول بها في مثل هذا الشأن .

السيد /..... المولود ب..... ولاية..... بتاريخ ..... من شهر ..... سنة ألف و تسعمائة و..... (.....) حسب شهادة ميلاده رقم..... جزائري الجنسية مهنته عامل ، الساكن ب..... لبطاقة التعريف رقم .....المسلمة له من دائرة .....بتاريخ .....

المشتري من جهة ثانية .

الحاضر و القابل بنفسه العقار المعين فيما يلي :

التعيين :

قطعة أرض صالحة و مخصصة للبناء كائنة بتراب بلدية ..... ولاية ..... يقع بالمكان المسمى .....قسم ..... مجموعة ملكية ..... من مخطط التجزئة مساحتها الإجمالية ..... مترا مربعا (..... م ^{2}) .

الحدود الإجمالية لهذه القطعة مبينة كما يلي

من جهة أولى : ..... .

من جهة ثانية :..... .

من جهة ثالثة : .....

من جهة رابعة :.....

و كما يوجد هذا العقار يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ و هو معروفة أتم المعرفة من المشتري الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه و قبل به بالحالة التي هو عليها الآن من غير أي شرط أو قيد .

أصـل الملكيـــة

تملك البائع العقار المعين أعلاه المباع حاليا بموجب هذا العقد بطريق التخصيص و التوزيع من التعاونية العقارية للسكن العائلي لولاية الجزائر بموجب عقد تخصيص تلقته الأستاذة .....الموثقة .....بتاريخ .....تحت رقم .....من فهرس العقود لسنة .....سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل ..... بتاريخ ..... و شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ .....مجلد.....رقم .....و كما هو ثابت من الدفتر العقاري رقم ..... المسلم من المحافظة العقارية بـ..... بتاريخ .....و المشهور من نفس المحافظة العقارية بتاريخ .....حجم ..... تربيعة .....

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره ..... دينار جزائري (.....دج) دفعه البائع كله جملة واحدة بتاريخ العقد المحلل كما يستفاد ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

أما عن أصل الملكية السابق فقد أعفى الطرفان سيما المشتري الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد مكتفين بالرجوع للعقد المحلل عند اللزوم .

الملكية والإنتفاع .

يصبح المشتري بموجب هذا العقد و إبتداء من اليوم مالكا للعقار المعين أعلاه المباع له بموجب هذا العقد و يكون له حق التمتع به و إستغلاله و الإنتفاع به من نفس اليوم بالحيازة الحقيقية و الفعلية لصالحه إذ أن العقار المذكور خال و سالم من أي إحتلال أو تبعية .

التكاليف و الشروط .

تم هذا البيع و قبل به الطرفان وفق التكاليف و الشروط العادية و القانونية الجارية في مثل هذا الشأن لا سيما التالية التي إلتزم المشتري بتنفيذها و أدائها و هي :

أولا / يأخذ العقار المعين أعلاه المباع له حاليا بموجب هذا العقد بالحالة التي هي عليها الآن من غير رجوع على البائع لأي سبب كان لا سيما لرداءة الأرض أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو المحتويات ، أو المساحة الحقيقية حتي و لو تجاوز ذلك الجزء من العشرين منها إذ يبقى لصالح المشتري أو على حسابه .

ثانيا / يتحمل المشتري جميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المباع حاليا مهما كان نوعها الظاهرة منها أو الباطنة الجارية أو المتوقفة ما لم يعارض فيها و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية و النافعة إن وجدت كل ذلك تحت مسؤوليته من غير رجوع على البائع لأي سبب كان و من دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق بموجب وثائق رسمية لم تسقط بالتقادم أو بحكم القانون و من غير أن يضر هذا الشرط بالحقوق الناتجة للمشتري بموجب هذا العقد .

ثالثا / يسدد من يوم تملكه للعقار المعين أعلاه المباع حاليا بموجب هذا العقد جميع الضرائب و التكاليف و الرسوم و غيرها من المساهمات كيفما كانت لا سيما ما يخص الماء و الغاز و الكهرباء بحيث لا يكون البائع متبوعا أبدا في شأن ذلك .

رابعا و أخيرا / يتحمل سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية المترتبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العادية ، ماعدا التي هي على البائع بمقتضى القانون .

- توكيـل -

صرح الطرفان أنهما يوكلان الموثق الموقع أدناه لأجراء أي تعديلات مطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة .

الثمن

تم هذا البيع بعد الإيجاب و القبول بين الطرفين لقاء ثمن إجمالي نهائي قدره ..... **دينـار جزائري** (.....دج) دفع منه..... **دينار جزائري** (.....دج) خارج المكتب كما صرح الأطراف في مجلس العقد و الخمس الباقي و المقدر ..... **دينار جزائري** (.....دج) دفع للخزينة تطبيقا للمادة 256 فقرة "01" المعدل بقانون رقم 08/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997والذي سيسحب من طرف البائع في الآجال القانونية .

الحالة المدنية

صرح البائع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية وأنه ليس في حالة حجر أو افلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنه غير متبوع أو محتمل أن تمسه النصوص القانونية المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني و أن العقار المعين أعلاه خال و سالم من أي إحتلال أو دين أو تبعية .

تسليم المستندات

و في الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك التسليم نسخة من عقد الملكية المحلل أعلاه و لايسلم للمشتري أي سند ملكية آخر قديم ، إذ يحل محل البائع في جميع حقوقه و دعاواه و بموجب هذا الحلول يكون له الحق في إستخراج جميع مايراه ضروريا من الوثائق و السندات كل ذلك على نفقته الخاصة .

الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ب.....بسعي من الموثق الموقع أسفله و على نفقة المشتري و إن ثبت من الشهادة التي تسلم إثر هذا الإجراء قيد رهن على العقار المعين أعلاه المباع حاليا بموجب هذا العقد يجب على البائع العمل على رفع اليد وشطب هذا القيد خلال شهر من الإعلان الذي يوجه له إلى موطنه و على نفقته .

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية إختار الطرفان , موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه , يمكن مخاطبتهما فيه عند الإقتضاء .

تلاوة القوانين و التأكيدات .

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113 ، 118 119 ، 133 و 134 من قانون التسجيل المعدل والمتمم فصرح كل واحد من الطرفين بعد إستجوابهما كل على حدة , تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن البيع الحالي يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأموال العقارية المعينة أعلاه موضوع العقد الحالي , وأكد الموثق الموقع أسفله بدوره أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه .

الإشهاد .

أبرم هذا العقد و حرر بمحضر شاهدي العدل الذان أكدا للموثق الموقع أسفله هوية و أهلية الطرفين مؤكدين معرفتهما لهما معرفة تامة و أكيدة و هما :

أولا / السيد ..... المولود ..... بتاريخ ..... ولاية .....جزائري الجنسية مهنته عامل الساكن بـ..... الحامل ..... رقم ..... المسلمة له من دائرة ..... بتاريخ .....

ثانيا / السيد ..... المولود ..... ولاية ..... بتاريخ .....جزائري الجنسية مهنته عامل الساكن ب..... ،..... الحامل ..... رقم ..... المسلمة له من دائرة..... بتاريخ .....

. إثباتا لما ذكـر .

ـ حرر و إنعقد بمكتب التوثيق ببرج الكيفان الجزائر .

ـ في سـنـة ثمانية و ألــفين .

ـ و في يوم :

ـ و بعد التلاوة بصم و وقع الحاضرون مـع الموثق .

المـوثـق

. التسجيل .

تتبع التوقيعات ثم يلي ذلك تأشيرة التسجيل التالية : المفتشية المتعددة الضرائب ببرج الكيفان سجل بتاريخ .....الحقوق .....دج قبضت حسب المخالصة رقم : .....إمضاء رئيس المفتشية .

شهادة أهلية الطرفين

يشهد الأستاذ بن عقون الشريف الموثق ببرج الكيفان 24 شارع 11 ديسمبر الموقع أسفله ، أن هذه النسخة قد تم نقلها عن الأصل المحفوظ بالمكتب مع التطابق و المماثلة التامة له و للنسخة المخصصة لتلقي تأشيرة الاشهار العقاري و هي محررة على .... صفحات من غير شطب بها أو تخريجة أو إحالة أو هامش مع ( ) تسطيرا على بياض ، كما يشهد من جهة أخرى أن الهوية الكاملة للأطراف المذكورة أعلاه جنب أسمائهم قد تم التأكد منها بتقديم شهادات ميلادهم ، طبقا للقانون و أنهم جميعا من جنسية جزائرية يتمتعون بكامل أهليتهم المدنية من غير أي عارض مادي أو قانوني و ذلك طبقا للمادة 65 من المرسوم 63 / 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بالسجل العقاري .

الموثق

ايجار متجر

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ..... ، والموقع أسفله.

- حضر -

عقد إيجار محل تجاري .

بتاريخ :---------- .

الفهرس :------- .

المؤجر (ة)/ السيد(ة) :.....

- **المولود (ة) :ب..... "....." بتاريخ :.....**
- **حسب شهادة ميلاده رقم :.....**
- **الساكن(ة) :ب.....**
- **الحامل (ة) :**لبطاقة التعريف لرخصة السياقة **رقم :.....**
- **الصادر (ة) :**عن دائرة **..... بتاريخ :.....**

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه أجر بموجب هذا العقد ملتزما بكل الضمانات القانونية و العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لمدة :....."....."**شهرا** مغلقة غير قابلة للتجديد إبتداء من تاريخ.....

المستأجر(ة)/ السيد(ة) :.....

- **المولود(ة) :ب..... "....." بتاريخ :.....**
- **حسب شهادة ميلاده رقم :.....**
- **الساكن(ة) :ب.....**
- **الحامل (ة) :**لبطاقة التعريف لرخصة السياقة **رقم :.....**
- **الصادر (ة) :**عن دائرة **..... بتاريخ :.....**

الحاضر و القابل بنفسه لشروط العقد و المحل المعين فيما يلي .

- التعيين -

محل تجاري يحمل رقم "....."صالح و مخصص للتجارة كائن بتراب بلدية ..... دائرة..... ولاية ..... يقع بالمكان المسمى .....مساحته الإجمالية حوالي ..... **متر** مربع (..... م ²)

- هذا المتجر يملكه المؤجر -

أولا / بالنسبة للأرض : فبطريق التنازل من بلدية ..... بموجب عقد إداري تلقاه رئيس بلدية ..... بتاريخ ..... تحت رقم .....

ثانيا / أما البناءات : فقد أقامها من ماله الخاص بموجب رخصة البناء رقم .....المسلمة له من نفس البلدية بتاريخ ..... .

و كما يوجد هذا المتجر يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ و هو معروف أتم المعرفة من الطرف المستأجر الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه و قبل به بالحالة التي هو عليها الآن ، من غير شرط أو قيد .

- مقابل الايجار-

تم هذا الايجار و قبله الطرفان لقاء أجرة شهرية قدرها ..... دينار جزائري (.....دج) ،

[عند دفعها كل شهر]

إلتزم الطرف المستأجر بأدائها للطرف المؤجر شهريا في أول كل شهر دون تأخير .

[عند دفعها كاملة جملة واحدة]

أداها الطرف المستأجر لطرف لمؤجر المعترفبذلك كلها جملة واحدة على وجه التسبيق عن كامل المدة المعينة أعلاه خارج المكتب و دون نظر أو معاينة الموثق الموقع أسفله و هذا إبراء تام و نهائي عنها

[عند دفع قسط و بقاء قسط آخر]

دفع منها الطرف المستأجر مقابل الإيجار عن مدة ..... أما الباقي من مقابل الإيجار فقد إلتزم بدفعه ..... .

و حول مقابل الايجار وقع الاتفاق على ما يلـــي :

أو لا / تؤدى مبالغ الايجار بالمتجر المؤجر نقدا مقابل وصل لا بمكان آخر ولا بكيفية أخرى

ثانيا / عند عدم أداء مقابل الإيجار لشهر واحد بعد حلول أجله , أو عدم تنفيذ شرط واحد من الشروط التالي ذكرها يفسخ هذا الإيجار حتما إن شاء الطرف المؤجر ذلك بعد مضي شهر على التنبيه بالدفع بقي بدون جدوى تضمن نيته الصريحة بإستعمال هذا الشرط و هذا رغم كل إيداع أو عرض لاحقين و اتفق الطرفان في هذا الشأن على إختصاص السيد قاضي محكمة موقع العقار للحكم بمجرد أمر إستعجالي إضافة إلي وجوب إنذار مسبق لكل طرف قبل نهاية المدة بستة أشهر برسالة مضمنة أو عن طريق المحضر القضائي :

(أ) بفسخ هذا الإيجار في حالتي عدم الدفع بعد أمر بالآداء أو عدم التنفيذ بعد إنذار.

(ب) بطرد الطرف المستأجر و كل مـــن هو حال من طرفه إن إقتضى الحال.

- التكاليف و الشروط -

تم هذا الإيجار و قبله الطرفان وفق الشروط و الإلتزامات القانونية و العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لاسيما التالية التي إلتزم الطرف المستأجر بالقيام بها و تنفيذها و هي :

أولا / يأخذ المتجر المعين أعلاه المؤجر بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن و يصونه و يحافظ عليه بالترميمات الواجبة بحيث يعيده عند نهاية الإيجار على الحالة التي أخذه عليها , و له الحرية في إحداث مايراه

صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند نهاية أمد الإيجار مطالبة الطرف المؤجر بأي تعويض عن التحسينات التي أضافها .

ثانيا / لا يسوغ له إحداث أي تغيير أو هدم أوفتح جدار أو نافذة إلا بالإذن الكتابي الصريح للمؤجر ، و يتحمل المضايقات و يترك القيام بأعمال الترميم كبيرة كانت أو صغيرة و كذا التغييرات و التحسينات و البناءات الجديدة التي يرى المؤجر ضرورتها و لو تجاوزت مدتها أربعين يوما دون أن يكون له حق المطالبة بأي تعويض أو تخفيض الإيجار .

ثالثا / يؤدي الضرائب و الرسوم و سائر التكاليف التي يؤديها المستأجرون عادة ، لا سيما مصاريف إستهلاكه من الماء و الكهرباء و الهاتف عند الإقتضاء .

رابعا / لا يجوز له الرجوع علي الطرف المؤجر في حالة وقوع أية حوادث في المحل المؤجر سواء له أو لعماله أو لزبائنه ، كما لا يجوز له التنازل عن حقه في الإيجار الحالي أو تأجيره كليا أو جزئيا إلا بإذن كتابي صريح من الطرف المؤجر .

خامسا / في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية للطرف المستأجر يفسخ هذا الإيجار بقوة القانون إبتداء من تاريخ الحكم بالتفليس إن بدا ذلك للمؤجر و لايكون لدائنيه مواصلة الإستغلال بشخص أخر يختارونه ولا يكون له التنازل عن حقه في الإيجار للمدة الباقية .

سادسا / كما يلتزم الطرف المؤجر من جهته بصيانة المحل المؤجر بحيث يبقية على حالته الراهنة ليستطيع الطرف المستأجر إستغلاله حسبما أعد له دون شغب أو تعرض أو منازعة منه

سابعا و أخيرا / يلتزم الطرف المستأجر بدفع سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة علي هذا العقد و توابعه القانونية بما في ذلك نسخة تنفيذية للطرف المؤجر .

- الموطـن -

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية و العاديــة ، إتخذ كل طرف موطنا له مقر سكناه المذكور أعلاه , يمكن مخاطبته فيه عند اللزوم .

التأمين على الكوارث الطبيعية :

طبقا للأمر رقم 12/03 الصادر في 26 أوت 2003 المتضمن إجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية فأن الطرف المؤجر قدم لنا عقد تأمين من ..... يحمل رقم ..... مؤرخ في .....

- تحديد الأماكن -

إتفق الطرفان على إستغلال المحل المؤجر.....و لا يجوز للطرف المستأجر تغيير التخصيص المذكور إلا بالموافقة الصريحة و الكتابية للطرف المؤجر .

[في حالة عدم وجود الضمان]

- الضمان -

تم هذا العقد و رضي به الطرفان دون أي مبلغ ضمان ، حيث صرح الطرف المؤجر للموثق الموقع أسفله، بعد تنبيهه لذلك، أنه يعفى الطرف المستأجر من دفع أي مبلغ على وجه الضمان .

[في حالة وجود الضمان]

- الضمان -

لأجل أمن و ضمان تنفيذ شروط هذا العقد و خاصة أداء مقابل الإيجار و إعادة المسكن المؤجر في حالة حسنة سلم الطرف المستأجر بوجه الضمان للطرف المؤجر المعترف بذلك التسليم مبلغا قدره : .....دينار جزائري(..... دج) .

يسترجعه الطرف المستأجر عند نهاية الإيجار بعد التأكد من حسن إحترام الشروط القانونية الواردة بالعقد أعلاه و تسديد جميع ما بذمته من التكاليف .

- الحالة المدنية -

صرح الطرف المؤجر تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية و أنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنه غير متبوع أو محتمل أن تمسه النصوص المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني و أن المحل المؤجر حاليا بموجب هذا العقد ، خال و سالم من أي احتلال أو دين أو تبعية .

- تلاوة القوانين والتأكيدات -

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113 ، 118 119 ، 133 ، 134 من قانون التسجيل المعدل و المتمم فصرح كلا الطرفان بعد إستجوابهما كل على حدة ، جازمين تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأجرة الشهرية المتفق عليها بين الطرفين و أكد الموثق الموقع أسفله بدوره ، أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه .

. إثباتا لما ذكر .

عدد الصفحات : (03)
عدد التشطيبات : ( )
عدد التخريجات : ( )

- حرر و إنعقد بمكتب التوثيق ببرج الكيفان الجزائر .

- في سنة ثمانية وألفين .

- و في يوم :

- و بعد التلاوة بصم و وقع الحاضرون مع الموثق .

الموثق