وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي– تبسة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

الماستر

تخصص: القانون العقاري

دور التوثيق في حفظ حقوق الملكية وتحقيق الأمن القانوني

إعداد الطالبة:

تركي رانية

إشراف الأستاذ:

د – الوافي فيصل

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي	مشرفا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية

2023/2024

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي– تبسة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

الماستر

تخصص: القانون العقاري

دور التوثيق في حفظ حقوق الملكية وتحقيق الأمن القانوني

إعداد الطالبة:

تركي رانية

إشراف الأستاذ:

د – الوافي فيصل

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي	مشرفا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية

2023/2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولة على ما يرد في هذه المذكر من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أولا وقبل كل شيء الحمدالله والشكر له على فضله وعلى توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

أما بعد يقول النبي صلى الله عليه وسلم " **من لم يشكر الناس لا يشكر الله**"، أتوجه بشكر خاص الى الأستاذ "**الوافي فيصل**" الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث ولم يبخلنا بتوجيهاته ونصائحه، فله مني كل التقدير والاحترام.

كما نتوجه بالشكر والتقدير الى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة بداية بالأستاذة "**منصوري نورة**" رئيسا والأستاذة " **بخوش الهام**" مناقشا، شاكرين لهم الجهد المبذول في مناقشة هذه المذكرة نصحا وتوجيها

والى جميع أساتذة ودكاترة تخصص قانون عقاري الذين جمعتني بهم سنتين من الدراسة.

الإهداء

الحمدالله حبًا وشكرًا وامتنانا على البدء والختام (**وآخر دعواهم أن الحمدالله ربِّ العالمين**)

لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوف بالتسهيلات لكنني فعلتها فالحمدالله الذي يسر البدايات وبلّغنا النهايات.

أهدي هذا النجاح إلى نفسي الطموحة أولا إبتدت بطموح وانتهت بنجاح، ثم إلى كل من سعى معي إلى إتمام مسيرتي الجامعية.

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل الى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، داعمي الأول في مسيرتي وسندي وقوتي وملاذي بعد الله، فخري واعتزازي (**والدي**).

إلى اليد الخفية التي أزالت عن طريقي الأشواك ومن تحملت كل لحظة ألم مررت بها وساندتني وسهرت ليالي طوية من أجل راحتي، واستيقظت فجرا للدعاء لي (**أمي الحبيبة**).

إلى من ساندوني بكل حب وقت ضعفي وازاحوا عن طريقي كل المتاعب ممهدين لي الطريق زارعين الثقة والإصرار بداخلي، سندي والكتف الذي أستند عليه دائما إلى (**إخوتي وأخواتي**).

إلى الذين غمروني بالحب والتوجيه وأمدوني دائما بالقوة وكانوا موضع الاتكاء في كل عثراتي والذين رزقني الله بهم لأعرف من خلالهم طعم الحياة الى (**صديقة العمر بسمة وصديقاتي زينو، رميساء، نورة، سجود، رانيا**).

إلى كل من أمدني بالقوة والتوجيه وآمن بي ودعمني في الأوقات الصعبة لأصل إلى ما أنا عليه الآن اليوم.

قائمة المختصرات

الاختصار	التسمية
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ع	العدد
د.ط	دون طبع
د.د.ن	دون دار النشر
ص	الصفحة
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.إ.م.إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية

مقدمة

مقدمة:

يعد العقار أهم ثروة يمتلكها الأشخاص وهي محاطة باهتمام كافة التشريعات الوطنية والدولية، حيث يعد الركيزة الأساسية للاقتصاد في الحياة الاجتماعية لأي بلد، ولهذا تزايد الاهتمام في تمالك العقارات نظرا لأن الملكية لها طابع اجتماعي واقتصادي يؤثر في الأشخاص، كذلك اهتمت العديد من الدول بالعقار من خلال تشريعاتها، حيث حاولت تنظيم أساليب التعامل معها وحمايتها ووضع القواعد القانونية التي تنظم كافة التصرفات المتعلقة بها.

على غرار الدول الأخرى اهتمت الجزائر كثيرا بحماية وتنظيم الملكية العقارية، من خلال سن نظام قانوني متكامل ينظم المعاملات العقارية لتسهيل تداولها ونقلها، ولتنظيم المعاملات بين الأطراف ينص القانون الجزائري على إفراغ المعاملات الواردة على العقارات في شكل رسمي.

وقد ساهم المشرع الجزائري في ضبط مجال التوثيق ليكون دعما للأشخاص في اثبات معاملاتهم وحمايتها في حالة وجود نزاعات، من خلال هذا يمكن القول إن التوثيق يرتبط بالأمن القانوني حيث يربط أمن واستقرار المعاملات، هذا الأخير هدفه ترسيخ دولة قانون قائمة على حماية فعلية للحقوق خاصة في ظل تشعب القوانين وكثرتها.

هذا وتتجلى **أهمية** الموضوع في إن التوثيق ضمان أساسي لحفظ الحقوق العقارية وفض النزاعات وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، حيث يعتبر السبيل الأمثل لتعزيز وصيانة الحقوق وضمان استقائها، أيضا يسلط الضوء على أساليب اثبات العقود والتصرفات والالتزامات، كما أنه يمثل حائطا يحمي حقوق الأفراد وممتلكاتهم ومن جهة أخرى تتجلى أهمية هذا الموضوع في الدور الذي يلعبه الموثق في تحرير العقود التوثيقية في ظل القانون 02/06 الذي ينظم مهنة التوثيق حمايةً للمعاملات العقارية والائتمان العقاري.

أما فيما يخص **دوافع اختيار** الموضوع كان مبنيا على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية حيث تكمن في:

بالنسبة للدوافع الذاتية شغفي الكبير بالقانون العقاري ورغبتي في استكشاف خباياه، أيضا كوني أدرس تخصص قانون عقاري من جهة ومن جهة أخرى الرغبة في تجميع المعلومات المتناثرة حول هذا الموضوع لتسهيل الوصول إليها للقراء.

أما الدوافع الموضوعية تعود الى قلة الدراسات المتخصصة لهذا الموضوع، أيضا كون التوثيق يلعب دور كبير في حفظ حقوق الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني وكذا تحقيق الشفافية والنزاهة مما يساهم في منع الغش وتقليل المنازعات هذا ما يعزز الثقة بين الأطراف ويحقق الاستقرار القانوني.

اعتمادا على ما سبق توصلنا إلى **طرح الإشكالية** التالية:

ما مدى نجاعة التوثيق في حفظ واستقرار المعاملات وتحقيق الأمن القانوني؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا تم اتباع **المنهج** الوصفي والمنهج التحليلي.

الوصفي من خلال جمع بعض المعلومات التي تتعلق بالتوثيق وتحديد تعاريفها وخصائصها بهدف الوصول إلى وصف قانوني لها، وكذلك كون هذا المنهج الأنسب لمثل هذه الدراسات القانونية.

التحليلي من خلال التطرق إلى مدلول بعض المواد القانوني المتعلقة بموضوع الدراسة، وذلك من أجل تثمين مضمون المذكرة بالمعلومات والأدلة والبراهين القانونية.

وقد كانت هناك عدة **أهداف** من وراء دراستنا لهذا الموضوع حيث تمثلت في أهدل على مدى إسهام التشريع في تطوير ومتابعة النظام القانوني المتعلق بالتوثيق.

- إبراز القيمة القانونية لمبدأ الامن القانوني وأهميته في تنظيم وتأسيس دولة قانون.

- أيضا نشر الثقافة القانونية وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية.
- تسليط الضوء على الدور البارز الذي يلعبه الموثق في استقرار المعاملات العقارية من خلال قيامه بتحرير العقود وإضفاء الصبغة الرسمية عليها.

في ظل البحث على المراجع لإعداد هذه المذكرة لم يتم حسب علمي التوصل إلى دراسة تتناول الموضوع مباشرة، فجل الدراسات التي وجدناها تناولت جزئيات فقط من هذا الموضوع أو تناولت موضوع التوثيق بصفة عامة، وفيما يلي بعض الدراسات التي أظن أنها لها بالعلاقة بالموضوع:

(أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام بعنوان، **الأمن القانوني للحقوق والحريات الدستورية**، بالحمري فهيمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم 2018/2017) تلتقي هذه الدراسة مع دراستنا في جزئية الامن القانوني من ناحية المفاهيم فقط حيث ركزت في دراستها على جميع عناصر الامن القانوني للحقوق والحريات الدستورية وأيضا العلاقة الموجودة بمصطلح الامن القانوني ومصطلح الحقوق والحريات وبينه وبين الامن القضائي.

(مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية بعنوان **العقد التوثيقي كسند تنفيذي**، لي بوغالم أسماء، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، فرع قانون خاص سنة 2017/2016) والتي تلتقي مع دراستنا من خلال شروط اكتساب صفة الموثق وتنظيم مهنته وأيضا من ناحية حجية العقد التوثيقي وإمكانية الطعن فيه اما بالبطلان او التزوير.

فيما يتعلق **بالعراقيل** التي واجهتنا ونحن بصدد إعداد هذا البحث صعوبة في إيجاد دراسات تناولت الدراسة الحالية بصفة دقيقة هذا راجع إلى معظم المراجع عامة تناولت التوثيق بشكل عام دون التركيز على جوانب محددة، أيضا الخوض في هذا الموضوع أدى إلى تعقيدات وتشعبات مما جعل من الصعب فهم جميع جوانبه بشكل شامل ومن ضمن الصعوبات أيضا حداثة الموضوع.

كمحاولة منا لإعطاء موضوعنا حقه من الدراسة وللإجابة عن الإشكالية المطروحة تمت دراسة هذا الموضوع في فصلين أساسين يعالجان صلب الموضوع إضافة إلى مقدمة وخاتمة كالتالي:

جاء الفصل الأول تحت عنوان التوثيق ضمانة لحماية الحقوق وتحقيق الامن القانوني. حيث ضم في فحواة مبحثين الأول مفهوم الأمن القانوني. أما المبحث الثاني بعنوان المنظومة القانونية التي تحكم العقود التوثيقية.

أما بالنسبة للفصل الثاني تحت عنوان التوثيق كآلية لحفظ الحقوق وتحقيق الامن القانوني احتوى أيضا على مبحثين جاء المبحث الأول تنحت عنوان اكتساب المحررات الرسمية للقوة التنفيذية. أما المبحث الثاني القوة الثبوتية للعقد التوثيقي.

الفصل الأول:

التوثيق ضمانة لحماية الحقوق وتحقيق الأمن القانوني

المبحث الأول:

مفهوم الأمن القانوني.

المبحث الثاني:

النظام القانوني الذي يحكم العقود التوثيقية.

يعد مبدأ الأمن القانوني أحد أهم المبادئ التي تقوم عليها دولة القانون، حيث يقتضي هذا المبدأ التزام جميع السلطات الحكومية بتوفير مستوى مناسب من الحماية لحقوق ومراكز المواطنين القانونية في جميع تعاملاتهم. الهدف من ذلك هو تعزيز مبدأ الأمن والاستقرار، وعلى السلطة التنفيذية إصدار التشريعات بطريقة تضمن عدم تعرّض المواطنين للمفاجآت غير متوقعة وتوافق توقعاتهم المشروعة، وهذا بدوره يساهم في تحقيق مبدأ الأمن بأفضل شكل ممكن حيث تعتمد العديد من الدول على التوثيق لضمان وحماية التعاملات القانونية.

ولضمان تحقيق الأمن في التصرفات والمعاملات القانونية المثبتة في العقود التوثيقية، يجب أن تتوافر مجموعة من الآليات والشروط التي تتعلق بالموظف المؤهل لتحرير هذا النوع من العقود حيث يجب عليه أن يتمتع بالثقة والأمانة وروح المسؤولية.

فالمشرع الجزائري ساهم في ضبط مجال التوثيق ليكون قويا للمواطن في إثبات معاملاته وحقوقه وحمايتها، أي توفير الأمن والاستقرار القانوني. يمكننا القول إن الحديث عن التوثيق يرتبط بالحديث عن الأمن القانوني مما يمنح المتعاقدين الشعور بالأمان والطمأنينة.

ومنه وانطلاقا مما ذكر سابقا سيتم تقسيم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: مفهوم الأمن القانوني.

المبحث الثاني: النظام القانوني الذي يحكم العقود التوثيقية.

.

المبحث الأول: مفهوم الأمن القانوني

يعتبر مبدأ الأمن القانوني من أهم أسس النظم القانونية المعاصرة، إذ أن الهدف الذي تسعى هذه الأنظمة إلى تحقيقه هو تشكيل ملامح دولة القانون. لكن الملاحظ أن معظم التشريعات لم تنص على مبدأ الأمن القانوني بعبارة حقيقية ولم تحاول تعريفه [1]. ومن هنا تعتبر فكرة الأمن القانوني من الأفكار الحديثة التي لا تزال في مرحلة البناء المفاهيمي إذ لم يستقر الفقه على مفهوم جامع وشامل لها [2]. وهناك عوامل كثيرة تقف وراء ذلك أهمها اختلاف الإدراك المتعلق بالفكرة ولذلك سنخصص هذا المبحث لتوضيح هذا المفهوم باعتباره أنه ضروري. وكذلك إبراز قيمته القانونية في الوقت الراهن وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف مبدأ الأمن القانوني ومقوماته

المطلب الثاني: القيمة القانونية لمبدأ الأمن القانوني

المطلب الأول: تعريف مبدأ الأمن القانوني ومقوماته.

يعتبر مبدأ الأمن القانوني من أهم المفاهيم العالمية التي تتسم بالحداثة والتي تهدف إلى ترسيخ مفهوم دولة القانون، خاصة تلك الدول التي تتسابق لتكريس مبادئها وأسس الديمقراطية في قوانينها لقد أصبح الأمن القانوني ضرورة اجتماعية ملحة وأحد أسس دولة العدالة وهو ما يدفعها نحو الوقوف حول ذاتية المبدأ وتوضيحه من خلال تعريفه وكذا

---

[1] –حنان طهاري، (**آليات تحقيق مقومات الأمن القانوني والمعوقات التي تعترضه**)، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد01، جانفي، 2022، ص166.

[2] – نبيل خادم، (**تأثير تضخم التشريعات العقارية على الأمن القانوني**)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة باتنة، الجزائر، ع 02، 2021 ص 3.

مقوماته [1].

الفرع الأول: تعريف مبدأ الأمن القانوني

لا يوجد تعريف شامل ومعدد بشكل جيد لمبدأ الأمن القانوني ويرجع ذلك إلى سبب طابعة الشبه فلسفي لارتباطه لما ينبغي أن يكون عليه النظام المعياري في الدولة. أو بالمثالية القانونية من ناحية، وسبب يعقد محتواه ولذلك يتجه الفقهاء إلى تسميته بمبادئ الأمن القانوني أي أنهم يفضلون الحديث عن مبدأ الأمن القانوني المتعدد من ناحية أخرى [2].

أولا: <u>التعريف اللغوي</u>

وهو مصطلح معقد يجب تفكيكه إلى مكوناته الأولية وتحديد معنى كل مصطلح، ثم إعادة بنائه لفهم الفكرة في شكلها اللغوي.

"**الامن**" يعني أمِنَ وهو مشتق من اسم "الأمان" ويقال امنت فأنا آمن، وآمنت عيري فهو آمن، فنقول أمن فلان يأمن أمنا وأمنا، ويقال أيضا امنة وأمانا فهو آمن [3].

أما تعريف "**القانون**" فهو يشير إلى كل قاعدة ثابتة تدل على استمرار أمر معين وقف نظام مستقر، وبإعادة دمج المصطلحين نجد أن الأمن القانوني هو حالة الأمن الذي مصدره في استقرار القاعدة القانونية وبالتالي عدم وجود خطر على الأفراد بسبب القوانين وذلك نظرا لحالة الاستقرار التي تعرفها مما يجعل الأفراد مطمئنين إليها [4].

---

[1]– افتيسان وريدة، بن ناصر وهيبة، **(<u>دسترة مبدأ الأمن القانوني التجزئة الجزائية نموذجا</u>)**، مجلة الدراسات القانونية صنف ج، جامعة لونيسي على، البليدة2، ع 02، جوان2022، ص 971.

[2] – بشير شريف شمس الدين، لعقابي سميحة، **(<u>مبدأ الأمن القانوني: أفكار حول المضمون والقيمة القانونية</u>)**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة سطيف 2، ع03، ديسمبر 2019، ص 79.

[3] – فهيمة بالحمري، **<u>الأمن القانوني للحقوق والحريات الدستورية</u>**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم 2017، ص28.

[4] – نبيل خادم، المقال نفسه، ص 04.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

تم تعريف الأمن القانوني بأكثر من مفهوم، حيث يرى بعض الأشخاص أنه يشير إلى استقرار نسبي للعلاقات القانونية بهدف توفير الأمان والثقة بين الأطراف المتعاقدة.

يعد الأمن القانون ضمانا ونظاما للحماية، يهدف إلى تنفيذ التزامات بكفاءة وبدون مفاجآت وعلى الأقل تقليل عدم الثقة في تنفيذ القوانين.

وكمفهوم آخر فهو مبدأ يضمن سهولة فهم القوانين والقرارات المطبقة من خلال قواعد واضحة ومفهومة [1].

من خلال ما سبق يظهر لنا أن الأمن القانوني يعتبر شرطا ضروريا لجودة القانون حيث يضمن الأمن التعاقدي دون مفاجآت وتنفيذ جيد للالتزامات، بالإضافة إلى تحقيق أهداف الأشخاص المعنية بالقانون بشكل فعّال ودائم، فالأمن القانوني يؤكد حق كل فرد في استقرار القاعدة القانونية وعدم تعّرضها لتعديلات مفاجئة قد تؤثر التعاقدية [2].

ثالثا: التعريف الفقهي

لقد استقر الفقه على اعتبار الأمن من أهم المهام التي يجب أن تجسدها دولة القانون ومن أولى وظائفها، حيث أنه من الضروري لجميع مؤسساتها وهياكلها أن تحقق قدرا معينا من الأمن في مختلف المجالات أولها ومنها المجال القانوني [3].

أي ذلك الوضع الذي لا يثير خطرا أو دمارا، والذي يحقق الأمن الشامل، فيرتبط بالوضع الذي يشعر فيه الانسان بالأمان والتحرر من الخطر.

---

[1] – حنان طهاري، المقال السابق، ص 166، 167.

[2] – حنان طهاري، المقال نفسه، ص 167.

[3] – فهيمة بالحمري، فرقاق معمر، **(دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن القانوني)**، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، ع04، جوان 2017، ص 95.

حيث اهتم العديد من الفقهاء بفكرة الأمن القانوني أمثال Carbonnier وRoubier حيث يرى الأول أنه "كل شخص يرغب في الأمن، فهو الحاجة القانونية الأساسية أما الثاني فأكد على القيمة الاجتماعية للأمن القانوني [1].

وبالرجوع إلى الفقيه برناد نجده قد وضح وبين لنا أهداف الأمن القانوني وهي: "الاستقرار، الضمان والحماية واليقين، الثقة المرجوة في القانون، فالأمن في نفس الوقت حماية ضد الأثر الرجعي، الوضوح، الدقة، الانسجام، العرفة" [2].

وقد استقر غيرهم من الفقهاء على أن الأمن القانوني هو كل نظام قانوني يهدف إلى حماية وتأمين الالتزامات، وينقص الشك والخوف من تطبيق القانون [3].

بينما ذهب جانب آخر بتعريف الأمن القانوني على أنه "جودة نظام قنوني، يضمن للمواطنين فهما وثقة في القانون في وقت معين، والذي سيكون مع كامل الاحتمال هو قانون مستقل [4].

الفرع الثاني: مقومات الأمن القانوني

أصبح الأمن القانوني مطلبا أساسيا لكل دولة قانون حيث عدم احترامه يكون فيه مساس للدولة، كما أنه يعد شرطا أساسيا وضروريا لممارسة الأفراد لحقوقهم وثبات معاملاتهم التعاقدية فيما بينهم [5]. حيث تجسد هذا المبدأ على أرض الواقع من خلال مجموعة من المقومات الرئيسية والتي تشكله من خلال هذا الفرع سوف نتعرف على هذه المقومات التي يجب أن تتوفر في القاعدة القانونية وتتمثل في:

---

[1] – وريدة افتيسان، بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 973.

[2] – وريدة افتيسان، بن ناصر وهيبة، مرجع نفسه، ص 973.

[3] – فهيمة بالحمري، **الأمن القانوني للحقوق والحريات الدستورية**، مرجع سابق، ص 30

[4] – رقية عواشريه، **(الأمن القانوني وأثره على التنمية)** المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، جامعة باتنة، ع01 ،2016، ص 25.

[5] – فهيمة بالحمري، مرجع سابق، ص 35.

أولا: مبدأ عدم رجعية القوانين:

حيث أن هذا المبدأ ينص على عدم تطبيق القواعد القانونية على الأحداث التي وقعت في الماضي ويتم تطبيقها فقط على المعاملات والأفعال التي تمت بعد صدوره أو من يوم نفاذها، يعد هذا المبدأ جزءا أساسيا من دولة القانون، ويهدف إلى تحقيق مبادئ العدالة سواء نص عليه صراحة في الدستور أولا. إلا أنه يطبق لحماية الصالح العام وثبات العلاقات القانونية، ومع ذلك يوجد بعض الاستثناءات في تطبيق هذا المبدأ حيث يمكن تطبيقه بشكل رجعي مع الحرص على عدم المساس أو التدخل في القوانين الجنائية والضريبية [1].

ثانيا: مبدأ احترام الحقوق المكتسبة

يعني انه لا يجوز لأي طرف سواء كان سلطة عامة مهما كان نفوذها من الدولة او شخص طبيعي آخر أن ينتهك أو يتعدى على حق من حقوق الافراد الشرعية التي حصلو عليها بطريقة قانونية او بموجب قرار او حكم نهائي، هذا الامر يكون بشكل خاص عندما يتعلق الامر بالحقوق والحريات الأساسية المنصوص عليها في الدستور، مثل حق الملكية وحق الجنسية وفقا للقضاء الدستوري في فرنسا ومصر، تعتبر الحقوق المكتسبة مبادئ ذات قيمة دستورية لا يجوز المساس بها[2]

ثالثا: مبدأ قابلية القانون للتوقع

مبدأ الأمن القانوني يسعى لضمان الاستقرار والتأكد من تنفيذ القوانين بشكل منتظم ومع ذلك يجب أن تتبنى القواعد القانونية منهجية اجتماعية تتطابق مع تطورات المجتمع ومتطلباته حيث لا يمكن للقانون تغيير المجتمع وعكسه، ينبغي التركيز على تفادي التغييرات المفاجئة في القوانين وعدم استقرار المعاملات بين الأفراد، حيث يمكن لنشر القوانين الجديدة

[1]– محمد سعيد جعقور، مدخل إلى العلوم القانونية الوجيز في نظرية القانون، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 24.

[2]– فهيمة بالحمري، **الأمن القانوني للحقوق والحريات الدستورية**، مرجع سابق، ص33.

في الجريدة الرسمية أن يساهم في ذلك. مما يمكن الأفراد من الاطلاع عليها مسبقا ويتوقعونها، مما يعزز الاستقرار والثقة في العلاقات والمعاملات القانونية [1].

رابعا: مبدأ وضوح القاعدة القانونية وقابليتها للإدراك

الهدف منه هو ضرورة تجنب تعثر المواطن في ممارسة حقوقه المكفولة دستوريا بالكامل بسبب عدم قدرته على تحديد معنى النصوص القانونية، على الرغم من وجود هذا المضمون المشترك، إلا أنه لا يمنع وجود خلاف بين الفكرتين حيث يجب أن يكون وضوح القانون شرطا يسمح من خلاله باستبعاد القواعد الغامضة أو تلك التي يجب ألا يكون وضوح القانون شرطا يسمح من خلاله باستبعاد القواعد الغامضة أو تلك التي يجب ألا يكون لها تحديد.

أما هدف قابلية القانون للإدراك، فهو يواجه التحديات مع النصوص القانونية التي قد تكون محددة ولكنها معقدة لما يجعلها غير قابلة للفهم من قبل المخاطبين العاديين، ولذلك ينبغي على صانعي القوانين العمل على صياغة [2].

المطلب الثاني: القيمة القانونية لمبدأ الأمن القانوني

من الصعب تحديد القيمة القانونية لفكرة الأمن القانوني وذلك لاختلاف آراء الفقهاء، ومواقف الأنظمة القانونية المقارنة في ذلك بين كون الفكرة الأمن القانوني تمثل قيمة عامة في نظام القانوني يجب السعي لبلوغها، أو أنها تمثل مبدأ قانونيا عاما وبالتالي قاعدة قانونية ملزمة تكون مصدرا للمشروعية وأساسا يستند عليه الأشخاص في مطالباتهم أمام القضاء [3].

---

[1]– حنان طهاري، مرجع سابق، ص 168.

[2]– سعيد بن علي بن حسين المعمري، رضوان أحمد الحلف، **(مبدأ الأمن القانوني ومقومات الجودة التشريعية)**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة صحار، ع09، 07 مارس 2022، ص 46.

[3]– على هنان، **الأمن القانوني كقيمة جاذبة للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة غرداية، سنة 2020/2019، ص 133.

الفرع الأول: في الأنظمة القانونية المقارنة

أولا: الأنظمة المخصصة للطابع الدستوري للأمن القانوني

عند النظر إلى القرارات القضائية، نجد أن القضاء الأوروبي كان الرائد في الاعتراف بالأمن القانوني، اعتمدته محكمة العدل للجمعيات الأوروبية (CJUE) في حكم [3] (S.U.U.P.A.T)، وكذلك المحكمة الأوروبية لحقوق الانسان (C.E.D.H) من خلال

الحكم [4] Marck وأصبح بعد ذلك من بين المبادئ المعترف بها في النظام القانوني الأوروبي، يجب على الدول الاتحاد الأوروبي احترامه خاصة في المنازعات التي تصل إلى محكمة العدل الأوروبية والمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان [1].

بإضافة إلى ذلك اعتبرت محكمة النقض البلجيكية أنه من المبادئ الواجب التقيد بها، وهو يتبع من سيادة القانون وذلك في إطار ممارسة الوظيفة التشريعية.

ثانيا: الأنظمة الرافضة للطابع الدستوري للأمن القانوني

يتبوأ فرنسا مكانة بارزة في هذا الاتجاه، حيث برزت مساعي متعددة لتسليط الضوء على الطابع الدستوري للأمن القانوني لكن دون الوصول لنجاح يتذكر، من بين المبادرات في هذا السياق نجد:

- ✓ تقارير مجلس الدولة الفرنسي، مثل تقريره عن تضخم المعياري في عام 1991.
- ✓ مقترح القانون الدستوري لضمان الأمن القانوني سنة 2001.
- ✓ كما تم نشر تقارير أخرى في سياق تعقيدات القانون والأمن القانوني مثل تقرير 2006 والتقرير السنوي لعامي 2013 و2016 حول القانون المرن وتبسيط وجوده [2].

---

[1] – خادم نبيل، المقال السابق، ص 7.

[2] – نبيل خادم، المقال نفسه، ص 8.

على الرغم من رفض فرنسا تحدي الطابع الدستوري للأمن القانوني في النظام القانوني الفرنسي. إلا أنه يمكن القول بأن القضاء سواءً الإداري أو العادي قد اعترف به، فقد أقر به مجلس الدولة في حكم LA SOCIETE KPMG، وألغى قانونا لعدم تضمنه أحكاما انتقالية تتعلق بالأمن القانوني، كما أكدته محكمة النقض الفرنسية في قرار حديث لها بتاريخ 19 مارس 2020، واعتبرته في حكم آخر جزءا من مكونات المحاكمة العادلة [1]، تعد المحاكمة العادلة لا يمكن تحقيقها إلا تحت قواعد معيارية يمكن التنبؤ بها، من خلال تمكين الوصول الفكري والمادي لها وقد يؤدي هذا في المستقبل إلى الاعتراف بصفات دستورية للأمن القانوني.

الفرع الثاني: في المنظومة القانونية الجزائية

أولا: <u>على مستوى القضاء</u>

أصدرت محكمة التنازع السابقة قرارا يوم 9 يناير 2012، والذي بعد أول اعتراف رسمي بمفهوم الأمن القانوني وعلى الرغم من عدم وضوح تعريفه الصريح في القانون، إلا أننا يمكن أن تستنتج ذلك من خلال مضمون القرار، حيث جعل القرار مفهوم الأمن القانوني جذرا مشتركا لمجموعة من المبادئ الثانوية مثل عدم تعديل القانون واحترام الحقوق المكتسبة، وقد جعلت المحكمة المساس بأي من هذه المبادئ تهديدا مباشرا للاستقرار والأمن القانوني [2]. يتواصل المسار المؤيد لفكرة الأمن القانوني بإصدار مجلس الدولة في 9 يناير 2014[3]. حيث أشار إلى أهمية الحفاظ على الأمن القانوني للمقررات الإدارية وتجنب التأخير الزمني الكبير في النظر فيها توصل القرار إلى رفض طعن مسجل في أمانة ضبط الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تيارت بتاريخ 08 نوفمبر

[1] – علي هنان، مرجع سابق، ص 115.

[2] – نبيل خادم، المقال السابق، ص 9.

[3] – مجلس الدولة، قرار رقم 072133 بتاريخ 2014/01/09 (م، ي) ضد والي ولاية تيارت متاح على موقع https://www.conseildetate.dz

2009، الذي كان يهدف إلى إبطال مقرر إداري صدر في 21 أكتوبر 1992 أي بعد مرور أكثر من 17 سنة.

بالتالي قدمت الهيئة العليا للقضاء الإداري في الجزائر الاعتراف الصريح بأهمية وجود فترة معقولة، للطعن كمؤشر أساسي لتحقيق الأمن القانوني.

يمكننا القول إن محكمة التنازع ومجلس الدولة أقرو بصراحة بفكرة الأمن القومي، بينما لا يزال لدى المحكمة العليا الفرصة للتعبير بوضوح عن موافقتها تجاه هذه الفكرة في إحدى قراراتها المستقبلية [1].

ثانيا: <u>على مستوى التشريع</u>

في سنة 2020 شهدت الجزائر تحولا كبيرا في فكرة الأمن القانوني حيث تم تأكيد ذلك كمبدأ دستوري، بوضوح من خلال المادة 34 /4 من المرسوم الرئاسي 442/20 [2]. والتي تتضمن "**تحقيقا للأمن القانوني تنتصر الدولة عند وضع التشريع المتعلق بالحقوق والحريات على ضمان الوصول إليه ووضحه واستقراره**".

وفقا لهذا المبدأ يجب على الدولة أن تضمن الوضوح والاستقرار وسهولة الوصول إلى التشريعات المتعلقة بالحقوق والحريات.

ومع ذلك تم تجاهل جانب مهم وهو إمكانية التنبؤ بالنصوص القانونية عند تعديلها، والذي يعتبر من أهم مرتكزات فكرة الأمن القانوني، هذا يعني أن هناك نقصا في التنبيه لهذه الفكرة، ويطالب تداركه بشكل جاد [3].

---

[1] – نبيل خادم، المقال السابق، ص10.

[2] – المرسوم الرئاسي 442/20 المؤرخ في 2020/12/30 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استيفاء أول نوفمبر 2020، في الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة 2020/12/31.

[3] – نبيل خادم، المقال السابق، ص 10.

المبحث الثاني: النظام القانوني الذي يحكم العقود التوثيقية.

تعتبر المحررات التوثيقية وثائق رسمية يحررها شخص مؤهل ولديه الصفة القانونية [1]، وهو الموثق وبموجب الأمر **02/06** هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية لتحرير العقود الرسمية والعقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصفة [2]. بوصفه رجل قانون وأحد أعوان الدولة يمارس الموثق مهامه بصفة مستقلة في إطار مهنة حرة مكلفا بترسيم العقود، حيث يلعب دورا هاما في تنظيم المعاملات ويسعى لضمان سلامتها من خلال تنفيذ العقود وضمان استقرارها، ويعتبر أيضا مستشارا قانونيا في مجال التوثيق والعقود، حيث يمكنه تقديم الاستشارات القانونية في مجال وحدود اختصاصه وصلاحياته دون أن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير العقد، ومع ذلك فإن استقلال الموثق ليس مطلقا بل يخضع لهيئات إدارية تمارس عليه مهام الرقابة والتفتيش والتأديب [3]، حيث قسمتا هذا المبحث إلى مطلبين تناولتا من خلالهما:

المطلب الأول: مفهوم التوثيق

المطلب الثاني: ضوابط تحرير العقود التوثيقية وشروط صحتها

المطلب الأول: مفهوم التوثيق

التوثيق هو عملية تنظيم المعاملات والتصرفات بين الأفراد أو الجهات المختلفة، حيث يهدف إلى تسجيل وثبوت العقود والتزاماتها بشكل رسمي مما يسمح بالاحتجاج والتمسك.

---

[1] – المادة 324 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20جوان 2005 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 44سنة 2005.

[2] – المادة 03 من القانون 02/06، المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن مهنة التوثيق الصادرة بالجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخ في يوم الأربعاء صفر عام 1427 والموافق لمارس 2006، ص 15.

[3] – الطاهر ملاخسو، **(الإجراءات العملية لتجديد الغرفة الجهوية الوطنية)**، مجلة الموثق، ع 06، الجزائر، سنة 1999، ص32.

بشكل عام يمكن تعريف التوثيق على أنه مجموعة من الإجراءات القانونية التي يتبعها الموثق بناءا على طلب الأطراف المعينة بهدف إضفاء الصيغة الرسمية على المعاملات وضمان صحتها وقوتها القانونية في مواجهة الغير، هذا كتعريف أولي للتوثيق فهناك عدة تعريفات سوف نتطرق لها من خلال **(الفرع الأول)** وأيضا سوف نتطرق إلى الخصائص المختلفة التي يتميز بها التوثيق من خلال **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف التوثيق وخصائصه

أولا: تعريف التوثيق

1- تعريف التوثيق لغة

للتوثيق في اللغة عدة معان، في بعض الأحيان يأتي بمعنى العقد والأحكام والبعض الآخر بمعنى التقوية والثبوت، كما أنه أيضا يأخذ معنى الشّد والإحكام، وقد يراد به الأخذ بالوثاقة والوثيقة كما يراد به العهد والإيمان [1].

ويقصد بالوثاقة: مصدر الشيء الوثيق المحكم

والوثيقة: هي الإحكام في الأمر والجمع وثيق

ويقال أخذ بالوثيقة في أمره أي بالثقة، وتوثق في أمره مثله، ووثق الشيء توثيقا، فهو موثق أيضا قال له إنه ثقة، واستوثق منه أخذ منه الوثيق [2].

---

[1] – أحمد خليفة الشرقاوي، القوة التنفيذية للمحررات الموثقة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2007، ص 16.

[2] – حمزة أحمد، **(التوثيق وأدلة مشروعية في الشريعة والقانون)**، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ع9، جوان 2014، ص 171.

إلا أنه نظرا للتطور المذهل لمختلف مظاهر الحياة وتشعبها جعل من الصعب إعطاء تعريف دقيق لكلمة التوثيق، وهي كلمة لها أكثر من مدلول في شتى ومختلف المجالات تبعا لتطور العلم وازدهار المعرفة [1].

2- تعريف التوثيق اصطلاحا

- قال ابن مغيث: "**علم شريف يلجأ إليه الملوك والفقهاء وأهل الطرق والسوقة والسواد، كلهم يمشون إليه ويتحاكمون بين يديه، ويرضون بقوله، ويرجون بفعله، فينزل كل طبقة منهم على مرتبها، ولا يحل بها عند منزلها**".
- وقال الونشريسي: "**هو العلم الذي يبحث فيه كيفية تدوين الأحكام الشرعية على وجه يصح الاحتجاج به** [2].
- علم التوثيق هو العلم الذي ينظم تسيير العلاقات بين الأفراد، حيث يكشف عن عناصر جميع الاتفاقيات المبرمة بين الأطراف المتعاقدين، ويضمن استمراريتها، ويحسم النزاعات بينهم، يوضح التوثيق الحقوق والواجبات المترتبة على كل طرف [3]، ويساعد في فهم المسؤوليات المالية والقانونية المتعلقة بالعقود.

إذا نقول بأنه ذلك العلم الذي يهتم ويبحث في كيفية إثبات العقود والمعاملات والالتزامات وتدوينها في السجلات والمكاتب التي تتم فيها هاته المعاملات على وجه يصح الاحتجاج به أمام القضاء [4].

---

[1] – نسيم بلحو، **المسؤولية القانونية للموثق**، رسالة دكتوراه في الحقوق، قانون جنائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2015/2014، ص58.

[2] – أحمد حمزة، المقال السابق، ص 172.

[3] – فهيمة بالحمري، فرقان معمر، المقال السابق، ص 98.

[4] – أحمد حمزة، المقال السابق، ص 172.

3 – تعريف التوثيق قانونا

يعرّف التوثيق على أنه مجموعة من الإجراءات القانونية التي يقيدها الموثق وذلك بناءا على طلب الأطراف المتعاقدة الراغبة في إضفاء صفة الرسمية على المعاملات القانونية، وذلك من أجل تمنعها بالقوة القانونية في مواجهة الغير والمحافظة على حقوق المتعاقدين [1]، وتحقيق الاستقرار والأمن القانوني.

أما بالنسبة إلى تعريف التوثيق في القانون الجزائري فالمشرع لم يتطرق إلى تعريف معين ومحدد بالرغم من أنه تم تنظيم مهنة التوثيق بقوانين خاصة، وبالرجوع إلى القانون 02/06[2]، الذي ينظم مهنة التوثيق، نجد أنه في المادة 3 منه وعرفت فقط القائم على عملية التوثيق وليس التوثيق، حيث تنص على: "**الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة**".

أمّا في القانون المدني الجزائري تناول المشرع في نص المادة 324 [3] منه تعريف العقد الرسمي وأنه يتم تحريره من قبل أشخاص مكلفة قانونا وفقا للأشكال القانونية، حيث نصت المادة 324 على: "**العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه**"

ثانيا: خصائص التوثيق

إن طبيعة وظيفة التوثيق كعملية قانونية لحتة تشمل مجموعة القواعد الموضوعية والإجراءات اللازمة لتسجيل العقود والتصرفات والمعاملات القانونية، واثباتها بصورة

[1] – وسيلة وزاني، وظيفة الوثيق في النظام القانوني الجزائري دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 17.

[2] – أنظر القانون 02/06، مرجع سابق.

[3] – انظر المادة 324 من القانون رقم 10/05 المرجع السابق.

رسمية وعلنية بحيث يمكن استخدامها كدليل على الجميع وتطبيق الجميع وذلك بطريقة فعالة ومشروعة [1].

استنادا إلى هذا التكييف العام لطبيعة التوثيق يمكن استخلاص خصائصه الجوهرية والمماثلة في:

- التوثيق هو مؤسسة حيث تنشأ بقرار من السلطة القضائية المختصة، ويديرها كاتب عدل يعين بقرار، هذه المؤسسة لها حقوق وعليها واجبات، وتقدم خدمات منظمة للجمهور [2].
- نظام اثباتي حيث يهدف إلى تحقيق غرضين:

الغرض الأول غرض تنظيمي أي تنظيم انتقال الثروات الوطنية بين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، ومراقبة حركة الأموال الاجتماعية، بأدلة مادية قوية بين الأفراد والجماعات المحلية، أمّا بالنسبة للغرض الثاني فهو تقديم الأدلة لمرافق الدولة وإدارتها وأفراد المجتمع [3].

- التوثيق إجراء تطبيقي لأنه يعتبر الجانب التطبيقي للقانون حيث أنه يخلق مجموعة من التصرفات القانونية قبل الخوض فيها. أي أنه المرجع الأساسي للموثق هو القانون الذي يخضع له فلا يمكننا أن نتصور موثق ما يقوم بإجراء عقد من تلقاء نفسه.
- التوثيق مهنة سريعة ويتطلب تطبيق عنصر السرعة بشكل كبير في عملية التوثيق، وتتمثل السرعة والفعالية والدقة في التحرير والتنفيذ، ولهذا الغرض تم

[1] – وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 32.

[2] – بن مهاد وردية، **مهنة التوثيق في ظل القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988**، بحث قدم لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص 32.

[3] – وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص33.

تحديد مجموعة من النصوص الخدمية تجنبا للمماطلة والتسويق والبيروقراطية الإدارية [1].

الفرع الثاني: أهمية التوثيق

التوثيق أهمية بالغة في المجتمعات الحديثة، حيث يمنح المشرع الثقة والمصداقية للأعمال الموثقة ويمنح القوة الرسمية والتنفيذية للمحررات، وكذلك القدرة على تحرير المستندات، بالإضافة إلى ذلك يساهم التوثيق في تعزيز السلم الاجتماعي واستقرار المعاملات بين الأفراد ويدعم التطور الاقتصادي وانتشار الثقافة القانونية.

أهمية التوثيق في اثبات التصرفات القانونية وهو يلعب دور كبير وذلك بفضل تبني المجتمع لمبدأ أن الأدلة المكتوبة تعد الأساس في الاثبات، مالم يستثنى الأمر لأسباب معقولة أو عدم القدرة على التوثيق بالكتابة، يأتي ذلك نتيجة للعيون التي تنتاب شهادة الشهود، مثل التحيز والانتقام والرشوة والفساد والأكاذيب، والمبالغة والخطأ والنسيان، وقلة دقة الملاحظة والتشتت الذهني بأمور أخرى، يتباين كثيرا ما يقوله الشهود لسبب نفس الحادثة، خاصة إذا مرّ وقت طويل من وقوعها كما يلاحظ ذلك بوضوح في الدعاوي القضائية، مما يؤكده علم النفس، ولا يخفى أن القرائن أضعف من شهادات الشهود، حيث تعتبر دلائل غير مباشرة يستنتج منها الحقائق، وهو ما يعرّض المرء للكثير من الأخطاء في التقديرات والاستنتاجات[2].

لذلك تتمتع المحررات الموثقة بقوة إثبات مطلقة، حيث تصلح لإثبات جميع الوقائع، سواء كانت تصرفات قانونية أو أعمال مادية، بعض النظر عن قيمة الأثر القانوني المدعى به.

أهمية التوثيق في تطوير الاقتصاد بحيث بدأت الجزائر في نهاية الثمانيات في تنفيذ إصلاحات واسعة للنظام الاقتصادي، حيث تركزت هذه الإصلاحات على جوانب مهمة

[1] – وسيلة وزاني المرجع السابق، ص ص33،34.

[2] – أحمد حمزة، مرجع سابق، ص 173.

للاقتصاد الوطني وفي هذا السياق لعبت عملية التوثيق دورا حيويا في تطوير الاقتصاد، إن ساهمت في تكييف المرحلة مع سياسة الاقتصاد السوقي، وقد أدت هذه الجودة إلى تحقيق عدة نتائج منها، تخلي الدولة تدريجيا عن جزء من صلاحيتها في قطاع الخدمات لصالح القطاع الخاص، ومراجعة منظومة القوانين الاقتصادية وتكييفها مع متطلبات الاقتصاد السوقي ثم أيضا تشجيع الملكية الخاصة ووضح ضمانات قانونية لحمايتها، مما شملته نصوص قوانين التوجيه العقاري، كما تم رفع القيود عن حرية المعاملات ممكنة وتخضع لمبدأ سلطان الإرادة[1].

كذلك تكمن أهمية التوثيق من خلال دوره في تحصيل الضرائب وتمويل الخزينة فهذه تعتبر من بين المهام المتعددة التي يتم تكليف الموثق بها، حيث يكلف بتحصيل الحقوق والرسوم القانونية والضرائب المفروضة على المتعاقدين لحساب الخزينة، يتميز الموثق بهذه الصفة عن غيره من أصحاب المهن الحرة، حيث يعتبر الوسيط الرسمي للخزينة من خلال مختلف المعاملات التي يجريها للأفراد [2].

المطلب الثاني: ضوابط تحرير العقود التوثيقية وشروط صحتها

نظرا إلى تشعب من مناخي الحياة، وتضخم الإجراءات لدى المتعاقدين أدى إلى لزوم الاستعانة بذوي الاختصاص هذا ما جعل الحاجة تزداد إلى مهنة التوثيق حيث أنها تعتبر من أبرز وأهم المهن التي تنظم المعاملات القانونية لشتى المبادلات واستقرار المعاملات العقدية، فهي تعتبر من بين المهن القانونية الي تحتوي على مكانة هامة في المنظومة القانونية، وهذا ما جعل المشروع الجزائري يحيطها بقواعد وأحكام تنظمها، وجعل لها ضوابط وشروط لتحرير العقود الخاصة بها.

[1] – أحمد حمزة، مرجع سابق، ص 174.

[2] – حمزة أحمد، مرجع نفسه، ص 174.

الفرع الأول: ضوابط تحرير العقد التوثيقي

من المعلوم أن المشرع الجزائري قد أولى اهتمام كبير بالعقود التوثيقية وتولى تنظيمها من خلال سنه لمجموعة من القوانين التي تحكمها، حيث أن العقد التوثيقي يلعب دورا هاما في اثبات ونقل الحقوق العينية، وذلك لأجل ضمان صحة هذا العقد وعدم الطعن فيها بالتزوير، يجب على الموثق بصفته تتوفر فيه شروط تحرير هذه العقود أن يلعب دوره كاملا طبقا لما جاء في أحكام ونصوص القانون 02/06. المتضمن تنظيم مهنة الموثق، كما أنه يقع على عاتقه جملة من الالتزامات بعضها يكون قبل تحرير العقد التوثيقي وبعضها بعد تحريره [1].

أولا: شروط اكتساب صفة الموثق

تم تحدي شروط اكتساب صفة الموثق بدقة من خلال أحكام التنظيم والقانون معا هذه الشروط وردت في القانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، بينما وردت شروط أخرى في المرسوم التنفيذي 242/08 [2]، والذي عدّل بالمرسوم 84/18 والذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، وتشمل هذه الشروط:

1_الشروط المنصوص عليها بموجب القانون :

تحدد المادة 05 [3]، من القانون 06-02 السالف الذكر، شروط الالتحاق بهنة الموثق وتنص المادة على أنه يتم الالتحاق بهنة الموثق من خلال مسابقات ينظمها وزير العدل،

---

[1] – بوغالم أسماء، **العقد التوثيقي كسند تنفيذي**، مذكرة ماجستير تخصص فرع تنفيذ الأحكام القضائية، جامعة الجزائر، سنة 20/07/2016، ص 77

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 242/08 المؤرخ 3 أوت 2008 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84/18 المؤرخ في 5 مارس سنة 2018 منشور في الجريدة الرسمية عدد45 مؤرخة في 2008/08/06.

[3] – المادة 5 من القانون رقم 02/06 المتضمن مهنة التوثيق.

وتنظم هذه المسابقة بعد استشارة الغرفة الوطنية للموثقين، وتهدف إلى ضمان كفاءة الموثقين وأخلاقهم المهنية، لضمان تقديم خدمات قانونية عالية الجودة للمواطنين.

تحدد المادة 06 [1] من نفس القانون شروط الالتحاق بمهنة الموثق حيث تنص على: "يشترط في كل مترشح للمسابقة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه:

- التمتع بالجنسية الجزائرية
- حيازة شهادة ليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها
- بلوغ خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل؛
- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية؛
- التمتع بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة؛

تحدد الشروط الأخرى وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" [2].

2 – الشروط المنصوص عليها بموجب التنظيم :

يحدد المرسوم التنفيذي 242/08 [3]. المعدل بالمرسوم 84/18 الذي يتضمن شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، تضاف هذه الشروط إلى تلك المنصوص عليها في القانون رقم 06-02 الذي ينظم مهنة التوثيق [4] وتقسيم هذه الشروط إلى:

[1] – المادة 6 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق.

[2] – أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص 13.

[3] – المرسوم التنفيذي 242/08 المعدل بموجب المرسوم 84/18 المتضمن شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي.

[4] – بوغالم أسماء، مرجع سابق، ص 13.

أ – الشروط الخاصة بالموثق:

نصت عليها المادة 03 من المرسوم 242/08 السالف الذكر حيث تتمثل في:

- عدم الحكم على المترشح بجناية أو جنحة، باستثناء الجرائم العمدية؛
- عدم كونه ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو عون دولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي؛
- عدم كونه محكوم عليه كمسير لشركة من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره [1].

إذا توفرت هذه الشروط في المترشح يحق له المشاركة في مسابقة الالتحاق بمهنة الموثق وتتكون هذه المسابقة من اختبارات كتابية وشفهية، وعند نجاح المترشح في هذه الاختبارات يتابع الناجحون تكوينهم التخصصي مدته سنة كاملة للحصول على شهادة الكفاءة المهنية للموثق [2]. حيث يقسم التكوين إلى تكوينا نظريا مدة شهرين وتكوينا ميدانيا بأحد مكاتب الموثقين لمدة 10 أشهر، بعد الانتهاء من التكوين النظري والميداني يخضع المتربصون إلى تقييم ويعد ناجحا كل متربص يحصل على علامة 20/10.

- ❖ تشير المادة 06 [3] من المرسوم السالف الذكر إلى حكم خاص بالقضاة المستشارين العاملين سواء بالمحكمة العليا أو مجلس الدولة، حيث يسمح لهؤلاء القضاة الالتحاق بمهنة الموثق دون اجتياز المسابقة أو فترة التكوين.

وعند النجاح يتم تعيين الناجحين ومنحهم الاعتماد الوزاري لممارسة المهنة بقرار من وزير العدل حافظ الأختام.

---

[1] – المادة03، من المرسوم التنفيذي 242/08، مرجع سابق.

[2] – المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 84/18، مرجع سابق.

[3] – المادة 06، من المرسوم 242/08، مرجع سابق.

ب – الشروط الخاصة بمكتب التوثيق

قبل أن يبدأ الموثق ممارسة مهامه عليه أداء اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الموجود في مكتبه.

وتؤدى اليمين بالصّيغة التالية: "**أقسم بالله العلي العظيم، أن أقوم بعملي أحسن قيام، وأن أخلص في أداء مهنتي، وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف، والله على ما أقول شهيد**" [1].

بعد ذلك يبدأ الموثق مرحلة جديدة وهي ضرورة الحصول على ترخيص من المنظمة الجهوية للموثقين من أجل فتح مكتب مناسب لممارسة نشاط التوثيق، وتتولى النقابة الجهوية معاينة المكتب للتأكيد من احترام الشروط المنصوص عليها قانونا وتنظيما [2].

وحسب المادة 09 من القانون 06-02 [3]، والتي تنص "لكل موثق مكتب عمومي للتوثيق، يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، ويمكن أن يسير في شكل مدنية مهنية، أو مكاتب مجمعة.

يجب أن يكون مكتب الموثق خاضعا لشروط ومقاييس خاصة تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

ثانيا: تنظيم مهنة الموثق

الموثق ضابط عمومي منح بعض الصلاحيات للسلطة العامة بموجب القانون، وذلك لهدف تحرير العقود وإضفاء الصفة الرسمية عليها، فكان من الواجب تنظيم هذه المهنة بدقة.

---

[1] – المادة 08، من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، مرجع سابق.

[2] – مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومسؤوليات، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2013، ص 48.

[3] – المادة 09 من القانون 02/06، مرجع سابق.

حرص المشرع الجزائري على إنشاء هياكل تنظيمية لمهنة التوثيق يهدف إلى الرقابة والتنظيم، وتشمل هذه الهياكل على المستوى الوطني المجلس الأعلى للتوثيق والغرفة الوطنية للموثقين أما على المستوى الجهوي فتوجد الغرفة الجهوية للموثقين وقد منح المشرع هذه الهياكل الشخصية الاعتبارية بموجب القانون 02/06، لتقوم كل منها بمهامها في حدود صلاحياتها القانونية.

1- المجلس الأعلى للتوثيق

ينشئ قانون التوثيق رقم02/06 مجلس أعلى للتوثيق يرأسه وزير العدل حافظ الأختام، ويستمد هذا المجلس وجوده من القانون 88/ 27 [1]. الذي تم إلغاءه لاحقا بموجب القانون 02.06.

ويعتبر هذا المجلس أعلى هيئة في هرم التنظيم الهيكلي للمهنة، حيث يتكون من رئيس وأعضاء، الرئيس هو وزير العدل حافظ الأختام، بصفته ممثلا للسلطة التنفيذية، أما الأعضاء فهم ممثلين عن وزارة العدل ومهنة التوثيق.

ممثلو وزارة العدل هم:

- المدير العام للشؤون الدينية والقانونية؛
    - مدير الشؤون المدنية وختم الدولة؛
    - مدير الشؤون الجزائية وإجراءات العفو؛

ممثلو مهنة التوثيق هم:

- رئيس الغرفة الوطنية للموثقين؛

[1] – القانون 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتنظيم التوثيق قد ألغى الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15.

- رؤساء الغرف الجهوية للموثقين؛ [1]

يجتمع المجلس الأعلى للتوثيق مرتين في السنة في دورة عادية أمّا دورة غير عادية كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وفي اجتماعاته يدرس المجلس الأعلى للتوثيق كل المسائل ذات الطابع العام المتعلقة بمهنة التوثيق [2].

2ـ الغرفة الوطنية للموثقين :

تعد الغرفة الوطنية للموثقين هيئة مهنية مستقلة تتمتع بالشخصية الاعتبارية. مكلفة بتنفيذ قوانين المهنة ووضع القواعد ومراقبة احترامها، حيث جاء انشاءها بموجب القانون السابق للتوثيق رقم 88-27 في المادة 38، وتم تعديل ذلك في المادة 45 من القانون الحالي.

تتكون الغرفة من رئيس الهيئة الوطنية للموثقين ورؤساء الهيئات الجهوية للموثقين، والأمين العام وأمين الخزينة، بالإضافة إلى مندوبين يتم انتخابهم من الموثقين [3]، لفترة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ويتم انتخاب الرئيس عن طريق التصويت السري لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة على أن يكون المترشح لمنصب الرئيس قد خدم في المهنة لمدة لا تقل عن (10) سنوات، يتكون غالبية أعضاء الغرفة من الموثقين، مما يعزز الضامنات الأساسية لحماية المهنة إلى حد معقول:

تقوم الغرفة الوطنية للموثقين بمهام متعددة منها:

- إعداد مدونة أخلاقيات المهنة؛
- تمثيل الموثقين في قضايا مصالحهم المشتركة؛

[1] – المادة 44 من القانون رقم 02/06 مرجع سابق.

[2] – فاتح جلول، إشكالية تكييف مسؤولية الموثق عن أعماله ومعيار التفرقة بين الخطأ المدني والخطأ الجزائي، دار هومة، الجزائر، د س ن، ص24.

[3] – المادة 26 من المرسوم التنفيذي 242/08، مرجع سابق.

- تطبيق القرارات الصادرة عن المجلس الأعلى للتوثيق؛
- تنظيم النشاطات التدريبية والمؤتمرات والأيام الدراسية؛
- تعمل على حل النزاعات المهنية وإصدار القرارات التنفيذية وفقا لتقارير التفتيش وأراء الهيئات الجهوية [1]؛

تجتمع الغرفة الوطنية للموثقين بانتظام كل ثلاثة (3) أشهر لدورة عادية، وتعقد دورات إضافية حسب الحاجة في مقرها بالعاصمة الجزائرية.

3_ الغرفة الجهوية للموثقين :

وهي هيئات مهنية محلية تنتمي إلى المنظمة المهنية للموثقين [2]، وتدعم الغرفة الوطنية في مهمتها، وتحصى بالأهلية القانونية اللازمة لأداء واجباتها، نص عليها قانون التوثيق رقم 06-02- في المادة 46 بينما كان القانون السابق رقم 88-27 ينص عليها في المادة.

تتشكل هذه الغرف حسب عدد الموثقين في كل منطقة [3]، حيث يتم انتخاب الأعضاء وفقا لمؤهلات محددة حيث يجب أن يكون كل موثق مؤهلا لانتخاب لعضوية الغرفة الجهوية بعد ممارسة المهنة لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ويتم انتخاب رئيس الغرفة من بين أعضائها:

تتمثل مهام الغرفة الجهوية للموثقين فيما يلي:

- تمثيل الموثقين في قضايا حقوقهم ومصالحهم المشتركة.
- تسوية النزاعات المهنية بين الموثقين واصلاحها.

[1] – المادة 25 من المرسوم التنفيذي 242/08، مرجع سابق.

[2] – مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 70.

[3] – المادة 33 من المرسوم التنفيذي 242/08، مرجع سابق.

- معالجة الشكاوى المقدمة ضد الموثقين.
- بالإضافة إلى تقديم اقتراحات لتحسين ظروف العمل في مكاتب التوثيق وتعزيز التدريب والتطوير للمستثمرين [1].

الفرع الثاني: شروط صحة العقد

لضمان حجية العقود التوثيقية بالكامل في الإثبات وضع المشرع شروطا وقواعد وإجراءات يجب الالتزام بها أثناء إعدادها حيث ستتناول من خلال هذا الفرع الشروط المتعلقة بالهيئة أو الشخص المكلف بتحرير العقد وهو الموثق (أولا)، وأيضا يشمل على شرط مراعاة الأشكال القانونية أثناء تحرير العقد التوثيقي (ثانيا).

أولا: شروط صحة العقد التوثيقي الخاص بالموثق

ينبغي للموثق سواء بصفة خاصة أو أي شخص يقوم بتحرير سند رسمي بصورة عامة أن يتوافر لديه جملة من الشروط قبل تنفيذ هذه المهمة يجب عليه أيضا أن يراعي مجموعة من الشروط القانونية والشكليات التنظيمية اللازمة لصحة العقود التوثيقية.

تنص المادة 324[2]، من قم على جوانب عامة تتعلق بالسند الرسمي كما تحدد المادة 3 من القانون 02/06 دور الموثق في تحرير العقود الرسمية، وتلك العقود التي يتمنى الأفراد توثيقها [3]. من خلال هاتين المادتين يتضح لنا شروط صحة السندات الرسمية

[1] – المادة 32 من المرسوم التنفيذي 242/08، مرجع سابق.

[2] – انظر المادة 324 من القانون المدني، مرجع سابق.

[3] – انظر المادة 03 من القانون 02/06، مرجع سابق.

1- صفة محرر العقد :

وفقا لنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري، الذي الإشارة إليه سابقا يعتبر محرر العقد شخصا مؤهلا لذلك إذا كان من بين الموظفين العامين أو الضباط العموميون، أو الأشخاص المكلفين بخدمة عامة [1].

2 - سلطة محرر العقد الرسمي واختصاصه :

حسب المادة 324 ق م ج، يجب أن يكون الضابط العمومي بصفة عامة والموثق بصفة خاصة قد عملا ضمن سلطاتهم واختصاصاتهم المحددة تشير السلطة إلى أن يكون الشخص قادرا على تنفيذ واجباته المتعلقة بتحرير الوثيقة، مما يعني أنه يجب أن يكون في وظيفته قانونيا وقت تحرير الوثيقة إذا تم إعفاءه أو نقله أو توفي، فإن ولايته تنتهي ويشمل الاختصاص نوعين: اختصاص نوعي واختصاص مكاني.

أ - الاختصاص المكاني:

الموثق لديه اختصاص وطني عند ممارسة وظيفته في توثيق العقود، وهذا يعني أن اختصاصه يمتد على مستوى الوطن بأكمله وهذا ما أكدته المادة 2 من قانون التوثيق الحالي 02/06، على عكس ما كان معمولا به في القوانين السابقة التي كانت تحدد اختصاصه بناء على الدائرة القضائية التي كن من فيها [2].

وبموجب ذلك، يمكن للموثق تحرير عقود تتعلق بأمور في مختلف مناطق البلاد بغض النظر عن موقع إقامة الأطراف أو موقع العقار نفسه، مما يعني عدم وجود التزام بالتوثيق في مكاتب محددة، ولكن يجب أن يتم الشهر العقاري في مصلحة الشهر الموجود بها

[1] - انظر المادة 324 من القانون المدني، مرجع سابق.

[2] - أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص 23.

العقار، أيضا بالنسبة للتسجيل يكون أيضا لدى مصلحة التسجيل والطابع التي يوجد فيها مكتب الموثق [1].

ب – الاختصاص النوعي:

يقتصر اختصاص الموثق على تحرير المحررات الموثقة التي يكلف بها، وهذا يعني أنه يجب عليه احترام الحدود الموكلة إليه إذا قام بتحرير محررات موثقة تندرج ضمن اختصاصه النوعي فإن هذه المحررات تعتبر صحيحة وصادرة من ذوي الصلاحيات المناسبة لإصدارها وتحريرها أما إذا تجاوزت محررات الموثق حدود اختصاصه النوعي بتحرير وثائق ليست من اختصاصه فإنها تعتبر غير رسمية لعدم تناسبها مع نطاق اختصاصه النوعي [2].

ثانيا: مراعاة الأشكال القانونية في تحرير العقود الرسمية

عند تحرير ورقة رسمية في عقد توثيقي، يجب على الموظف المختص اتباع حملة من الإجراءات والقواعد التي ينص عليها القانون وينبغي عليه مراعاتها، تختلف هذه الإجراءات باختلاف الجهة المصدرة للعقد ونوع الورقة الرسمية نفسها، قد تكون هذه القواعد مفروضة بقوة القانون أو بالاتفاق الأطراف، أو بالعرف المتفق عليه في التعامل لكي يكون العقد التوثيقي صحيحا وقانونيا يجب على الموثق أن يراعي بعض النقاط الهامة واتباع الإجراءات اللازمة لأن هذه الإجراءات تساهم في حماية حقوق المتعاقدين.

قبل اعلان المشرع عن بطلان أي تخلف في تنفيذ بعض الإجراءات عند تحرير العقد التوثيقي، ينبغي التأكد من وجود أي قانون ينص على ذلك، في حالة عدم وجود تنصيص قانوني يحدد عقوبة لتخلف عن الشروط يترك الأمر للقضاء العادي للنظر في مدى أهمية الشكل الذي لم يلتزم به وتحديد ما إذا كان ذلك يؤثر على صحة العقد ومشروعيته

[1] – أسماء بوغالم، نفس المرجع، ص 24 ص 26.

[2] – أسماء بوغالم، نفس المرجع، ص 23.

[1]. لقد أظهرت التجارب العلمية أهمية هذه الإجراءات في حماية حقوق الأطراف ولذلك تعتبر محورا لاهتمام النظم القانونية خاصة القانون الأمريكي [2]، الذي يفرض على الموثقين بالتزام ببعض الإجراءات عند إعطاء العقود الرسمية كما يجب مراعات بعض النقاط الجوهرية عند العقود والمحررات التوثيقية.

1 – البيانات العامة :

يتعين على الموثق أن يراعي البيانات العامة التي يجب أن تنظمها كل وثيقة رسمية وفقا للمادة 324 مكرر 2 من قانون المدني [3]، وتشمل ذلك توقيع العقود من قبل الأطراف والشهود وتصديقها من قبل الضابط العمومي، كما يجب توضيح طبيعة وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين وتفاصيل التحويلات المتتالية في عقود النقل أو الملكية العقارية.

ينص القانون أيضا على ضرورة تحرير العقود باللغة العربية [4]، مع تفصيل المبالغ المالية والتواريخ بالأحرف والأرقام وتوضيح هويات الأطراف المتعاقدة، والتأكيد على صحتها وحصولها على الموافقات اللازمة وتوقيعها بالأحرف الأولى.

كما يجب توضيح موضوع العقد وتاريخه ومكان ابرامه والتأكد من وجود وكالات الأطراف المعتمدة، توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء، يكون وفقا للقوانين واللوائح الخاصة بالتوثيق والتشريع الجبائي المعمول به [5].

[1] – عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري دراسة مقارنة الأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته في لبنان، المجلد 2، الدار الجامعية 98، ص ص 410 ،411.

[2] – محمد سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار العلم العربي، ط5، سنة1984، ص 230.

[3] – المادة 324 مكرر 2 من ق م، مرجع سابق.

[4] – المادة 26 من قانون 02/06، مرجع سابق.

[5] – أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص 33.

2_البيانات الخاصة :

بالإضافة إلى البيانات العامة المذكورة في كل العقود التوثيقية تحتوي أيضا على بيانات أخرى متعلقة بكل تصرف محدد يميزه عن التصرفات الأخرى، ومن بين هذه البيانات المهمة هي بيانات الشهود في العقود الاحتفالية وفقا للمادة 324 مكرر 3 بالإضافة إلى بيانات تحديد الملكية وأصلها وفقا للمادة 21، 66،67 و114 من المرسوم رقم63/76 [1]، جميع هذه البيانات تتعلق بالوضع المادي والقانوني والطبيعي للعقارات.

[1] – القانون 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13.

ملخص الفصل الأول

يعتبر الأمن القانوني أحد أهم أسس النظم القانونية المعاصرة، حيث يهدف إلى ترسيخ دولة قانونية تضمن الحماية الفعلية للحقوق، خاصة في ظل تعقيدات الشروط القانونية وتوسع نصوص القوانين، يتبادر إلى الذهن أن مبدأ الأمن القانوني حتى الآن لا يزال يفتقر إلى تعريف دقيق نظرا لطبيعته الشبه فلسفية وتعقيد مضمونه، إلا أن الأمن القانوني يظل من أهم المسؤوليات التي ينبغي على الدول القانونية تحقيقها إذ أصبح من الضروري أن يكون الأمن القانوني مطلبا أساسيا لكل دولة قانونية، حيث يعتبر عدم احترامه تهديدا للدولة.

تعمل سلطات القانون الجزائري جاهدة على ضبط وتنظيم الملكية العقارية وتوفير الحماية القانونية، وذلك من خلال تنظيم مهنة الموثق وفقا لقانون 02/06 الذي ينظم المهنة.

يعتبر التوثيق جزءا مهما من عمليات المعاملات القانونية حيث يساهم تسجيل العقود وتثبيت التزاماتها بشكل رسمي، مما يمكن الأطراف من الاحتجاج به والاعتماد عليه.

كما يقوم الموثق بدور بارز في تحليل العقود واضفاء الطابع الرسمي عليها، مما يساهم في استقرار المعاملات وتجنب النزاعات، أيضا توفير قواعد واحكام تنظم عملية التوثيق وتحديد شروط وضوابط صحيحة لتحرير العقود بينهم في خدمات حقوق العملاء ويعزز الثقة والمسؤولية في التعاملات، مما يجعل الزبائن يشعرون بالراحة والثقة، فتحقيق الأمن القانوني يتطلب تكامل الآليات وتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بالعقود التوثيقية واستخدامها بشكل ملائم.

الفصل الثاني:

التوثيق كآلية لحفظ الحقوق وتحقيق الأمن القانوني

المبحث الأول:

اكتساب المحررات الرسمية للقوة التنفيذية.

المبحث الثاني:

القوة الثبوتية للعقد التوثيقي.

إن إعداد العقد بصورة رسمية مع مراعاة الشروط الشكلية اللازمة، ينتج عن ذلك اكتساب المحررات لصفة الرسمية التنفيذية، هذا يعني أن العقد يصبح وثيقة قانونية تثبت بموجبها الالتزامات والحقوق التي اتفق عليها الأطراف، فالغاية الأساسية من توثيق المعاملات بموجب القانون هي تحقيق الأمن القانوني للأطراف وتنظيم علاقتهم بما يحفظ حقوقهم ويوفر لهم الوسائل القانونية لحمايتها.

ومع ذلك، يتوقف تمتع العقد بالصفة التنفيذية على توافر الشروط والأحكام القانونية اللازمة، حيث تعد هذه الشروط ضمانا لصحة العقد، وفي حال ثبوت وجود عيوب جوهرية تؤثر على صحة العقد فإن تنفيذه يتوقف نهائيا ويكون عرضا للطعن من قبل الأطراف المعنية.

من خلال هذا المنظور القانوني، نتناول في هذا السياق أهميته الرسمية في العقود وكيفية اكتسابها للصيغة التنفيذية بالإضافة إلى الشكليات اللاحقة بالرسمية كالتسجيل والشهر اللذّان يلعبان دور كبير في صحة العقد التوثيقي والتأكد من قوته الثبوتية، حيث قسمنا هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: اكتساب المحررات الرسمية للقوة التنفيذية؛

المبحث الثاني: القوة الثبوتية للعقد التوثيقي؛

المبحث الأول: اكتساب المحررات الرسمية للقوة التنفيذية

يعتبر التوثيق من أهم العلوم التي اكتسبت أهمية كبيرة منذ بداية تشكيل المجتمعات، حيث يلعب دورا بارزا في حماية الحقوق بالنظر إلى طبيعة الانسان الاجتماعية، فلا يمكن له العيش بمعزل عن مجتمعه، ونظرا إلى التعاملات أو التصرفات التي تقع فيما بين الأفراد فقد تم تطوير التوثيق لتنظيم هذه التفاعلات، وضمان حقوق جميع الأطراف في المعاملات وفقا للقوانين. إن توفر الشروط القانونية المحددة لتحرير العقود التوثيقية والتي تحظى بأهمية خاصة لأطراف العقد، حيث توفر حماية للأطراف خاصة الطرف الضعيف، وتساهم في حماية المعاملات والتصرفات القانونية.

العقد التوثيقي يتميز بقرينة الرسمية التي تجعله ملزما وغير قابل للطعن إلا في حالة التزوير، فالمشرع الجزائري يفضل بعض السندات الرسمية عن غيرها، حيث يجعل بعض العقود سندات تنفيذية.

سنقوم في هذا السياق توضيح أهمية الرسمية وشكليات اللاحقة التصرف القانوني، أيضا نناقش فيه القوة التنفيذية للعقد التوثيقي، ودورها في ضمان صحة المعاملات وتحقيق الأمن القانوني.

المطلب الأول: الرسمية والإجراءات اللاحقة لها

المطلب الثاني: مفهوم القوة التنفيذية وشروطها.

المطلب الأول: الرسمية والإجراءات اللاحقة

الأصل في إبرام العقود بالرغم من اختلاف أنواعها، هو تطبيق مبدأ الرضائية وسلطان الإرادة وذلك حسب المادة 59 من قانون المدني الجزائري والتي تنص:" **يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية**

الأخرى"[1] فالمشرع الجزائري هنا وضع استثناء لهذا الأصل وهو الشكل الرسمي، حيث نص عليه المشرع في عدة نصوص قانونية والتي سنتطرق لها لاحقا.

فالشكلية ليس لها مفهوم محدد وذلك باختلاف الآراء الفقهية حولها، فبعضهم يقتصر على الإجراءات الضرورية لإتمام العقد، بينما يوسع البعض الآخر مفهومها لتشمل الإجراءات الغير مطلوبة قانونيا [2]. وتختلف وظائف الشكلية باختلاف نوع التصرف، فتأخذ التصرفات الشكلية الشكل المطلوب قانونا بينما تأخذ التصرفات الرضائية الشكل الذي يرضى به الأطراف، حيث لا يكفي فيها توافق الأطراف لنشوء العقد، بل يجب اتباع إجراءات معينة منصوص عليها قانونا [3].تعتبر الشكلية المفروضة قانونا ضرورية لتنفيذ هذه التصرفات حيث يترتب على عدم اتباعها عدم قيام التصرف وعدم انتاج آثاره القانونية بين الأطراف، سنتناول من خلال هذا المطلب أهمية الرسمية في العقود التوثيقية (الفرع الأول)، بالإضافة التسجيل والشهر باعتبارهما شكليات لاحقة للتصرف (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أهمية الرسمية في العقود التوثيقية

إن الثقة في المعاملات يعد هدفا أساسيا للمشرع الجزائري، ومن هذا المنطلق يتطلب ضرورة تحرير العقود في وثائق رسمية حيث يقوم بذلك الموثق وفقا لأحكام المادة 03 من القانون 02/06 الذي ينظم مهنة الموثق[4]، حيث يلزم الموثق بتوثيق العقود في وثيقة رسمية مما يجعل الرسمية جزءا أساسيا في عملية التوثيق.

---

[1] – المادة 59 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

[2] – مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دار هومة، الجزائر 2014 ص ص 20/19.

[3] – انجي هند زهدور، **التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار المترتبة عند القيد في مواجهة الغير**، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، 2008، ص 154.

[4] – أنظر المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، مرجع سابق.

أولا: تعريف العقد الرسمي

عرفت المادة 12 العقد الرسمي على انه " **زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية .... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق**"[1].

حيث يفهم من هذه المادة أن الوسيلة الوحيدة لإثبات التصرف العقاري هي العقد الرسمي. حيث لا يكفي توفر الرضا والمحل والسبب و الأهلية بل يجب إضفاء الصبغة الرسمية على المحررات وذلك بالشكلية والتي تعتبر ركنا لانعقاد العقد وصحته، وبتطابق الاجاب والقبول في جميع المسائل الجوهرية [2]. والا سيكون التصرف باطلا بطلانا مطلق.

وبتحليلنا لنص المادة 792[3] من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "**تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية الأخرى في العقار بالعقد** ..."، اما في المادة54 [4]من نفس القانون نجدها تعرف العقد على انه اتفاق، وهذا ما أدى الى تضارب في المواد وأصبح المجتمع غير مستقر على فكرة الرسمية.

يلاحظ ان المشرع وقع في حيرة وفراغ بعد الغاء الامر 91/70 والذي أدى الى الغاء المادة 12التي كانت تشير الى الرسمية، ولكنه سرعان ما أدرك هذه النقطة. وتجنبا لاي تناقض مع التصرفات المبهمة للأفراد في قضايا العقارات قام المشرع الجزائري بسد هذا الفراغ القانوني وادخل بعض التعديلات في القانون المدني وفقا للقانون رقم 88\14[5] في

---

[1] – الأمر رقم 70|91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية، ع107 صادرة في 25\12\1970 (ملغى).

[2] – زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر تعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للنشر، الجزائر،2002، ص 108.

[3] – المادة 792 من ق م ج، مرجع سابق.

[4] – المادة 54، مرجع نفسه.

[5] – القانون رقم 88\14 المؤرخ في 03ماي 1988 يعدل ويتمم الامر رقم 75\58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج ر ج ج، ع–18 صادرة في 04 ماي 1988.

المواد من 324 الى 324 مكرر 7 المتعلقة بالإثبات، وأعاد ادراج محتوى المادة12 في المادة 324 مكرر1 والتي تنص على الرسمية [1].

وأيضا المادة 324 ق م والتي عرف فيها المشرع الرسمية على انها "عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه". [2]

وبالرجوع الى نص هذه المادة نجد ان المشرع الجزائري عرف الرسمية بمفهومها الواسع دون التطرق في الجهة التي تصد او صدر عنها السند الرسمي. اما بالنسبة للتعريف الضيق للرسمية في تلك السندات المحررة من قبل ضابط عمومي مختص بتحرير العقود والتصرفات بصفة خاصة وهو الموثق، [3]وتسمى التصرفات التي يحررها عقودا توثيقية كما هي منظمة في القانون 02/06 الذي ينظم مهنة الموثق.

ثانيا: <u>موقف المشرع من الرسمية</u>

إن موقف المشرع الجزائري من الرسمية شهد تباينا كبيرا، حيث نشأت هذه القضية نتيجة لاختلاف التفسيرات لنص المادة 12 من قانون التوثيق السابق [4]، بعد تعديل القانون المدني ودمج نص المادة 12 في المادة 324 مكرر1 ق م. استمر الغموض في فهم القانون وهو ما أدى إلى تباين في قرارات القضاء قبل سنة 1997، قبل هذا التاريخ كانت بعض القرارات القضائية تعتبر العقود العرفية باطلة خاصة تلك المبرمة بعد صدور قانون التوثيق عام 1971. ومنها قرارات غرفة التجارة بالمحكمة العليا في الامر.

---

[1] – انظر المادة 324 مكرر 1 ق م ج، مرجع سابق.

[2] – انظر المادة 324 ق م ج، مرجع نفسه.

[3] – بركات رياض، مسيكة محمد الطاهر، **(<u>حجية المحررات التوثيقية في القانون الجزائري وطرق الطعن فيها</u>)**، مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة تسمسيلت، الجزائر، ع 01، 2022، ص 398.

[4] – الامر 91\70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق (الملغى سنة 1988 بموجب القانون رقم 27/88).

بعد عام 1997 زادت الحالات التي تحكم ببطلان العقود العرفية بسبب عدم احترامها للشكل الرسمي [1]، خاصة بعد دمج المادة 324 في القانون المدني، يرى البعض ان القرارات السابقة للمحكمة العليا تعمقت في توجيه القوانين. ولكن يمكن تطبيق هذه المبادئ أيضا على المعاملات العقارية [2].

الفرع الثاني: الشكليات اللاحقة لإبرام العقد

لا يكتمل إبرام أي عقد بمجرد صياغته في قالب رسمي، بل يتطلب إجراءات لاحقة ضرورية لضمان نفاذه وترتيب اثاره القانونية على جميع الأطراف المعنية بما في ذلك الغير حيث تتمثل بعضها في دفع رسوم ومصاريف لدى جهات مختصة وذلك من خلال عملية التسجيل(أولا) والشهر(ثانيا) كونهما اهم إجرائيين في المعاملات العقارية.

أولا: <u>عملية التسجيل</u>

يتطلب القانون تسجيل العمليات العقارية قبل شهرها في المحافظة العقارية، يقوم المكلف بإعداد الوثائق الرسمية بعد استكمال إجراءات التوثيق، ويتم تسجيل هذه العمليات لدى مصلحة التسجيل والطابع لتحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية [3].

ينظم المشرع عملية التسجيل بالقانون 105/76 والذي يتضمن قانون التسجيل [4] الذي يحتوي على الإجراءات والمبادئ التي يتبعها التسجيل، مما يوفر تاريخا ثابتا للتصرفات العقارية.

---

[1] – مقني بن عمار، الأحكام القضائية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، مرجع سابق، ص79.

[2] – مقني بن عمار، مرجع سابق، ص92.

[3] – جميلة زايدي، **<u>إجراءات نقل الملكية في عقد البيع في التشريع الجزائري</u>**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2012/2011، ص41

[4] – الامر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/09/09، يتضمن قانون التسجيل، ج ر، ع81، المؤرخة في 1976/12/18

1_تعريف التسجيل :

التشريع الجزائري لم يقدم تعريفا شاملا لعملية التسجيل في موضوع العقود العقارية، وبناء على ذلك من خلال دراستنا سنقوم بتقديم تعريف للتسجيل بشكل لغوي من جهة وتعريفه كمصطلح قانوني من جهة أخرى.

أ – التعريف اللغوي:

التسجيل Enregistrement جاء من فعل سجل، سجل الرجل تسجيلا وسجل به رمى به من فوق، وسجل القاضي كتب السجل، ومنه تسجيل الأوراق لتقييدها في المحاكم والمجالس [1].

ب – التعريف الاصطلاحي:

يمكن أيضا تعريفه على أنه إجراء ينفذه موظف عام وفقا لإجراءات متنوعة، تهدف إلى تحليل العمليات القانونية وتسجيلها في سجلات مختلفة، مما يمكن من تحصيل الرسوم أو الضرائب بناءا على هذا التحليل [2].

يمكن أيضا تعريف التسجيل على أنه إجراء قانوني يقوم به الموظف عام معين، والذي يعرف بمفتش التسجيل. حيث يسجل العقود المدنية والقضائية وغير القضائية، إضافة إلى البراءات والأصول على الوثائق الأصلية، يتم دفع الرسوم المعمول بها إلى خزينة الدولة، وذلك بموجب الحقوق التي انتقلت إليهم أو بناء على اتفاقية العقد [3]، يهدف التسجيل إلى ترتيب آثار قانونية للعمليات المسجلة، مما يجعل العقد ثابتا تاريخيا اعتبارا من تاريخ التسجيل وفقا للمادة 328[4] ق المدني، وإضفاء الحاجبية على بعض الأعمال مثل القرارات التحكيمية وعقود الرهن الرسمية، وذلك وفقا للمواد 904 و908 من ق م ج [5].

---

[1] – جميلة زايدي، مرجع سابق، ص54.

[2] – جميلة زايدي، نفس المرجع ص 54.

[3] – برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، (د ط) دار الجامعة الجديدة 2009 ص 149.

[4] – المادة 328 من القانون المدني، مرجع سابق.

[5] – المادتين 904 و305 من نفس المرجع.

يمكن استنتاج أن عملية التسجيل هي إجراء إداري يقوم به موظف عام مؤهل قانونيا، ويمكنه تسجيل جميع العمليات القانونية مقابل دفع رسوم التسجيل.

مما سبق يمكننا تعريف عملية التسجيل المنصبة على بيع عقار على أرض هو الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه وثائق أو عمليات قانونية تتعلق بالعقار من الناحية العملية يتم جمع حقوق التسجيل ويعتبر هذا الإجراء جبائيا حيث ينفذ على الأشخاص الذين يخالفونه عقوبات جبائية.

2-خصائص عملية التسجيل :

بناءا على التعريفات السابقة، يمكننا استخلاص بعض الخصائص الرئيسية لعملية التسجيل والتي تشمل:

1_ التسجيل اجراء اداري :

أي انه يتم على مستوى إدارة عمومية تابعة الى وزارة المالية وتعرف بالمديرية العامة للضرائب، تتواجد على مستويين الأولى تعرف بالمديرية الجهوية للضرائب، والثانية تعرف باسم المديرية الولائية للضرائب [1] ولكل منهما اختصاص إقليمي.

وبناءً على مضمون القانون رقم 105/76 لا يسمح للموظفين بتسجيل عقودهم الا في مكتب التسجيل المتبع للدائرة، او عند الضرورة في مكتب الولاية التي يعملون بها [2].

2_عملية التسجيل يقوم بها موظف عمومي:

ونحن نقصد هنا الموظف العمومي الذي يتم تعيينه من قبل الدولة لأداء خدمة عامة، وفقا لما هو مبين في القانون 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيف العمومي، حيث ينص على انه يعتبر موظفا كل من يتم تعيينه في وظيفة عمومية دائمة ويرسم في رتبته

[1] – فان عبد الكريم، **نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، الجزائر، 2012/2011، ص 78.

[2] – المادة 75 ف1 من قانون 105/76 المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق.

في السلم الإداري [1]، يقوم بعملية التسجيل مفتش التسجيل وفقا لما ورد في القانون 105/76 المذكور سابقا. ولا يسمح لاي موظف اخر ليس لديه صفة مفتش التسجيل بأداء هذا الاجراء، وإذا حدث ذلك فانه يعتبر باطل

3_التسجيل اجراء مادي :

حيث يقوم مفتش التسجيل بخصم الرسوم بشكل نقدي، ويعكس هذا المبدأ مبدأ سيادة الدولة، كما هو موضح في الدستور الجزائري الذي يشير الى ضرورة مشاركة الجميع في تمويل النفقات العامة بناء على القدرة الضريبية [2].

تعتبر حقوق التسجيل انها نوع من الضرائب التي تفرضها الدولة وفي حالة عدم الدفع يعاقب عليها بغرامات لإجبارهم على الالتزام بالدفع، بالإضافة الى ذلك يرفض التسجيل لمن لم يدفع وهذا ما ينص عليه قانون التسجيل، حيث يطلب استخلاص رسوم العقود المراد تسجيلها قبل اجراء التسجيل [3].

4_ الهيئة التي تتولى القيام بعملية التسجيل:

الجهة التي تتولى عملية التسجيل وجمع الرسوم هي "**مفتشية التسجيل والطابع**" وهي هيئة عامة تابعة لمديرية الضرائب الولائية التي تخضع بدورها لوصاية وزارة المالية [4].

مهمة تسجيل العقود والتصرفات يتولاها مفتش التسجيل، وهو موظف عام وليس ضابط عمومي كالموثق، حيث يقوم مفتش التسجيل بتدوين كل التصرفات العقارية والغير

---

[1] – المادة 04 فـ1 من الامر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر ج ج، ع46، المؤرخة في 2006/06/16.

[2] – المادة 78 فـ2 من القانون 03/06، مرجع سابق.

[3] – المادة 82 من نفس القانون.

[4] –انظر المرسوم التنفيذي رقم 06–327 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصاتها، ج ر، ع59، مؤرخة في 2006/09/26.

عقارية المحررة لدى الموثق في سجلات مخصصة مع تحصيل رسوم الطابع والتسجيل من الأطراف المتعاقدة [1].

5_علاقة الموثق بعملية التسجيل:

يتولى الموثق مسؤوليات عدة فيما يتعلق بتحرير وتسجيل العقود الرسمية للعقارات، حيث يتحمل الموثق مسؤولية تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع، هذا الاجراء ضروري لتحصيل الضرائب المباشرة على العقارات مما يساهم في تمويل الدولة والجماعات المحلية بالإضافة الى ذلك يكلف الموثق بتحصيل الحقوق والرسوم القانونية والضرائب من الأطراف المتعاقدة وهذا يساهم في تعزيز إيرادات الخزينة وتوفير الموارد اللازمة للدولة [2].

من جانب اخر يقوم الموثق بإدارة حساب المكتب المفتوح للحزينة وهو مسؤول عن الأموال المودعة للعقارات والمنقولة، كما يشارك في عملية التنازل عن حصص وبيع الأسهم هذا ما يساهم في تحقيق سيولة الحزينة والتأكيد على قدرتها في تلبية الالتزامات المالية [3].

ثانيا: عملية الشهر

تعد المحافظة العقارية أحد الوسائل الرئيسية لضمان تطبيق قواعد الشهر العقاري واحترام الشروط القانونية المطلوبة في السندات المسجلة على الشهر العقاري، وذلك للإعلام الجمهور عن الحالات القانونية المختلفة للعقارات، ولتحقيق فكرة الائتمان العقاري. ومن هنا يتطلب شراء المشرع لجميع السندات المسجلة عن الشهر العقاري الالتزام بالشكل الرسمي والاشهار المسبق، بالإضافة الى توفير الى توفير بيانات أساسية تتعلق بالأطراف والعقارات وبناء على ذلك سوف يتم في هذا العنصر دراسة تنظيم عملية الشهر من جهة ومن جهة أخرى دور الموثق في حفظ وتسليم العقود.

---

[1] – بردان صفية، **(الواجبات المهنية الملقاة على عاتق الموثق الجزائري)**، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، ع 02، سبتمبر 2017، ص184.

[2] – انجي هند زهدور، **حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري**، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2015، ص111.

[3] – انجي هند زهدور، مرجع سابق، ص111.

1_ تعريف عملية الشهر العقاري:

يعد الشر في القانون الجزائري السبيل الوحيد الذي ينتقل بموجبه ملكية العقارات وقد قام المشرع بتنظيم هذا الامر ودراسته بعناية لتجنب أي تلاعب او شك في الملكية، وسنوضح هذا الاجراء ونعرفه بشكل دقيق من خلال هذا العنصر. يعرف الشهر العقاري كنظام قانوني يحتوي على مجموعة من القواعد والإجراءات التي تضمن حقوق الملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية العقارية، ويشمل جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقارات [1].

كما عرف أيضا على انه مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية المطبقة على العقارات، سواء كانت هذه العقارات اصلية او تابعة لها منشئة او كاشفة او مزيلة [2].

ومنه نستطيع القول بان الشهر العقاري يعرف على انه مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية المطبقة على العقارات والحقوق العينية العقارية وهدفها توضيح الحالة لقانونية للعقارات.

2_ أنواع أنظمة الشهر:

تم اعماد معظم التشريعات على نظامه الشهر العقاري، لكن هناك اختلاف في نوعية أنظمة التنفيذ فبعضها اعتمد نظام الشهر الشخصي، في حين اعتمد البعض نظام الشهر العيني، وقد اعتمدت الجزائر كلا النظامين وتبنتها على مراحل مختلفة.

أ_ نظام الشهر الشخصي:

هذا النظام يعد واحدا من أقدم الأنظمة حيث اعتمدته معظم الدول كأساس للحفظ العقاري، حيث اتحته فرنسا وحاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة [3].

---

[1]– مقني بن عمار، الاحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، مرجع سابق، ص186.

[2] – ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص170.

[3] – ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر تعديلات وأحدث الاحكام، مرجع سابق، 2012، ص42.

يعرف هذا النظام بأسماء الأشخاص الذين يملكون او يحملون حقوقا عينية في السجلات، حيث يرتبط كل تصرف عقاري بأسمائهم. مما يحد من معرفة المواقع العقارية بأنفسها [1]. ولهذا السبب أنشأت الدول التي اعتمدت هذا النظام سجلات في مراكز الأقاليم لتتبع كل تصرف عقاري.

ومع ذلك، فإن هذا النظام يعرض للعديد من التحديات مثل صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار في حال زيادة التصرفات [2]. وخطر ضياع الملكية بسبب التقادم [3]، حيث لا تكفي السجلات وحدها لمنع ذلك، كما ان الموظفين المسؤولين عن الشهر لا يملكون صلاحيات لفحص العيوب العالقة في التصرفات. على الرغم من ذلك يعد هذا النظام وسيلة مهمة من فرض الضرائب العقارية [4].

ب_ نظام الشهر العيني:

نظرا لعيوب النظام السابق ظهر نظام بديل يعرف باسم نظام الشهر العيني، يعتبر هذا النظام واحدا من أحدث الأنظمة ظهورا وانتشارا، وهو مطلوب من قبل مختلف دول العالم. بدأ هذا النظام لأول مرة في استراليا بجهود السيد "**روبير ريتشر تورنس**" الذي وضع أسس وقواعد في النصف الثاني من القرن 19، وأصبح يعرف باسم نظام تورنس او قواعد تورنس [5].

يعتمد هذا النظام على فكرة مختلفة عن النظام السابق، حيث يركز على توثيق تصرفات العقار بشكل دقيق ومحدد. يسجل كل عقار في سجل خاص لدى مصلحة الشهر،

---

[1] – عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، د ط، سنة 1988، ص13.

[2] – من بين هذه الدول، مصر في قانون 142 لسنة 1964 المتضمن نظام السجل العيني، تمين بركات، **(القيد في السجلات العينية)**، المجلة القضائية الجزائرية، ع02، سنة 1995، ص 41.

[3] – ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص43.

[4] – حياة حاجي، **العقد التوثيقي المشهر ومدى سلطة القاضي في ابطاله**، مذكرة تخرج لنيل إجازة المهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، 2004/2001، ص07.

[5] –جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص26.

حيث يدون في كل التصرفات المرتبطة بهن مع تحديد معلومات دقيقة مثل الموقع المساحة ورقم العقار والحدود، يعتبر هذا السجل مرجعا مهما يوضح حالة العقار وحقوقه والاتفاقيات المرتبطة به[1].من مزايا هذا النظام يوفر حماية قانونية للمتعاملين في التصرفات العقارية، حيث يمنح كل حق مقيد حماية قانونية كاملة ويخضع كل تصرف لرقابة مصلحة الشهر قبل القيد، كما يسهل هذا النظام التعرف على الوضعية القانونية للعقار واصل الملكية والالتزامات المرتبطة به، مما يقلل من خطر الاكتساب بالتقادم وتعارض السندات وتفتيت الملكية [2].

مع ذلك يعتبر هذا النظام مكلفا للغاية ويتطلب جهودا كبيرة في التطبيق، مع المسح الشامل للأراضي وتوفير الكوادر المتخصصة، أيضا يساهم في اغتصاب الملكية في مرحلة القيد الأول بعد المسح خاصة للأراضي التي لم تكن لها عقود مسبقة [3].

3_ أهمية الشهر العقاري :

فيما يتعلق بشرعية العقود التوثيقية وعملية الشهر في المحافظة العقارية، يتبنى المشرع موقفا ينظر الى الشهر كإجراء يأتي لاحقا بعد توثيق العقد، حيث يكون التوثيق المرحلة الأولى والأساسية في تثبيت صحة العقد وفقا للأصول القانونية. يفهم من ذلك ان الشهر على الرغم من أهميته في بعض السياقات القانونية الا انه ليس جزءا لازما من صحة العقد بحد ذاته، وهو يستند الى مبدأ اعلام الغير بالتصرف الذي تم ابرامه. ولكنه لا يؤثر بشكل أساسي على صحة التصرف او على توثيقه، هذا النهج القانوني يعتبر مقبولا وموجودا في العديد من الأنظمة القانونية حول العالم، حتى يفترض ان التوثيق الرسمي يكفي في كثير

[1] – عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص118.

[2] – ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص44.

[3] –عمر صداقي، **شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 1984، ص48.

من الحالات لتثبيت الصحة القانونية للعقد، وان عملية الشهر تأتي بعد ذلك لأغراض إعلامية وتوثيقية إضافية [1].

4_ الهيئة التي تتولى القيام بعملية الشهر :

اجراء الشهر العقاري هو العملية التي يتم فيها تسجيل السند العقاري في السجل العقاري بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويتم ذلك عن طريق الموثق الذي يستلم السند، حيث يقوم بتسجيل في السجل بواسطة محافظ عقاري مختص إقليميا. يعد هذا التسجيل حجة قانونية لصالح المالك الجديد [2]، مما يتيح له الاعتراف بحقوقه بشكل علني فيما يخص الممتلكات العقارية والحقوق العقارية الأخرى، ويعد شرط الشهر العقاري شرطا أساسيا بدونه لا تنتج أي تأثيرات قانونية لاي سند رسمي [3].

يعتمد الموثق على مراجعة البيانات الضرورية في السند الذي سيكون موضوع الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وتتفاوت هذه البيانات باختلاف الأشخاص سواء كانوا طبيعيين او معنويين، فعلى سبيل المثال يجب ان تشمل بيانات الأشخاص الطبيعيين الأسماء والالقاب والعنوان وتاريخ ومكان الميلاد والمهنة [4]، بينما تختلف تحديد بيانات الأشخاص المعنويين حسب طبيعتها القانونية.

ويجب على الموثق التأكد من أي تعديل في القوانين الأساسية للأشخاص المعنويين يشهر بشكل جديد في نفس المحافظة العقارية، وذلك لحماية حقوق الملكية وثبات المعاملات العقارية.

---

[1] – مقني بن عمار، **(إجراءات الاشهار العقاري في القانون الجزائري)**، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة تيارت، ع04، جوان 2005، ص ص 80 ،81.

[2] – المادة 793 من الامر 75\58، السابق الذكر.

[3] – يوسف دلاند، مرجع سابق، ص122.

[4] – المادة 63 من المرسوم 76–63 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

المطلب الثاني: مفهوم القوة التنفيذية

القوة التنفيذية هي قوة قانونية مستقلة عن القوانين العامة، سواء في شكلها او مضمونها الاجرائي، حيث تمنح الصلاحية للطرف للمطالبة بها بشكل قاطع وفقا لقواعد التنفيذ النصوص عليها في القانون [1]، سنقدم شرحا دقيقا لهذه القوة من خلال هذا المطلب، أيضا سنركز على كيفية اكتساب المحررات الرسمية للقوة التنفيذية

الفرع الاول: تعريف القوة التنفيذية

المشرع الجزائري لم يعتمد على تعريف محدد للسند التنفيذي، بل المح الى أنواع متعددة من الوثائق التي استخدمها لتنفيذ القرارات القضائية، وهي تشمل الاحكام القضائية والقرارات ومحاضر الصلح، حيث تتمتع كلها بنفس درجة القوة التنفيذية. بالإضافة الى ذلك يعتبر أيضا العقود والوثائق الأخرى التي يحددها القانون بصفتها سندات تنفيذية، ويرى المشرع ان هذا التعداد ليس على سبيل المثال والتوضيح.

أولا: التعريف اللغوي للقوة التنفيذية:

المعنى اللغوي للقوة التنفيذية ينبع من مفهومين، الأول هو "القوة" بمعنى النفوذ او السلطة وهي كلمة مفردة، بينما يستخدم الجمع للدلالة على القدرة او القوى بأنواعها المختلفة، وتتجلى هذه الفكرة فب القران الكريم حيث يشير الى القوة بمفردها وأيضا بالجمع، كما في قوله تعالى:{ **فخذها وامر قومك يأخذوا بأحسنها}** ، أي بالنفوذ والحجية القوية، وقوله عز وجل **{ان الله هو الرزاق ذو القوة المتين}**، مما يوضح ان مفهوم القوة يمتد ليشمل الجانب المادي مثل سلطة القاضي في تنفيذ الأوامر، وأيضا الجانب الروحي كالقوة العقلية والخبرة الفنية[2].

---

[1] – احمد خليفة شرقاوي، مرجع سابق، ص 46.

[2] – أحمد خليفة الشرقاوي، نفس المرجع، ص41.

الثاني مصطلح "تنفيذية" يعبر عن فعل النفاذ والتنفيذ بمعتن مختلفة، يفهم "النفاذ" كتحقيق امر ما بينما يستخدم "التنفيذ" للإشارة الى تحقيق شيء علميا وفقا لطبيعته [1]، مما يعني نقل الفكرة الى الواقع [2]. من هنا تعني "**القوة التنفيذية**" العمل الفعلي للأمور وعندا يضاف هذا المفهوم الى العقود الموثقة يصبح هدفها تحقيق المضمون الذي تم توثيقه من خلال الإجراءات العملية المطلوبة. حيث تتكون القوة التنفيذية من عنصرين أساسيين هما "الالزام" و "الاجبار "[3].

ثانيا: <u>التعريف الاصطلاحي للقوة التنفيذية:</u>

التنفيذ اصطلاحا يعني الوفاء بالالتزامات، وقد يكون هذا الوفاء اختياريا عندما يتفق المدين على تنفيذ التزامه، ويمكن ان يكون الزاميا اذا رفض المدين تنفيذه[4]، وفي هذه الحالة تتولى السلطة العامة القانونية التنفيذ القسري بناءً على الأنظمة و التشريعات المعمول بها، يتمثل التنفيذ القسري في اخراج المضمون المنتفق عليه من العقد من خلال تدبير السلطات القانونية المعنية لضبط وتنفيذ هذا الواجب وهذا يتم بناءً على طلب من الدائن وفقا لشروط محددة في القوانين لضمان استحقاقه، وهذا النهج يضمن حقوق كل من الدائن والمدين دون تحيز لاي طرف[5].

ثالثا: <u>التعريف القانوني للسلطة التنفيذية:</u>

يقصد به إمكانية شخص ما اقتضاء حقوقه من شخص اخر من خلال القانون، حيث يمكن لصاحب الحق استعادة حقوقه عن طريق القانون، والمصدر المباشر لهذه القوة

[1] – أحمد خليفة الشرقاوي، نفس المرجع، ص42.

[2] – عبد الحافظ زيدان، التنفيذ المعجل، د د نشر، أبو ضبي، 2013، ص11.

[3] – أحمد خليفة شرقاوي، مرجع سابق، ص 41.

[4] – فتحي مجيدي، مقياس طرق التنفيذ، سنة رابعة علوم قانونية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسة، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2012/2011، ص708.

[5] – وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص137.

التنفيذية هو القانون نفسه الذي يوفر لصاحب الحق الإجراءات القانونية المناسبة بشكل دقيق [1]، والتي تعرف عادة بالسندات التنفيذية.

تعتبر السندات التنفيذية ورقة مكتوبة تحتوي على معلومات مجددة يحددها القانون، بالإضافة الى توقيعات وختم معين، وتحتوي على الصيغة التنفيذية اللازمة لبدء الإجراءات التنفيذية، وجود هذه السندات يعكس وجود الحقوق المنصوص عليها بوضوح ويضمن تنفيذها دون خلاف، مما يقلل من سلطة أي شخص في تقدير محتوى هذه السندات [2].

الفرع الثاني: شروط اكتساب المحررات التوثيقية للقوة التنفيذية

جعل المشرع الموافقات الرسمية سندًا تنفيذيا، ويجب عليها توفير الشروط الموضوعية والشكلية لإصدارها بشكل صحيح وقانوني، والا فإنها قابلة للطعن وتفقد قوتها التنفيذية.

أولا: <u>الشروط الموضوعية</u>

الشروط الموضوعية تمثل الجوهر الأساسي للسند التنفيذي، اذ تؤكد على الحق الموضوعي المعترف به قانونا. فالقانون يضفي على السند التنفيذي صفة قوة محددة تحمي الحق الذي يؤكده السند [3]، مما يجعل العقد التوثيقي دليلا قاطعا على توافر شروط الحق وتحديد قيمته وتحديد موعد الأداء، هذا ما نصت عليه المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4]. بموجب ذلك لا يمكن تنفيذ أي شيء الا بوجود سند تنفيذي يؤكد حق المالك وموعد الأداء، وتتمثل الشروط الموضوعية في:

[1] –عبد الحافظ زيدان، التنفيذ المعجل، ط01، د د ن، أبو ظبي، 2013، ص11.

[2] – نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط01، الدار الجامعية، مصر، 1996، ص29.

[3] – نبيل إسماعيل عمر، نفس المرجع، ص ص32 ،31.

[4] – المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

1_ ان يكون حق الدائن محقق الوجود :

يشير تحقق وجود الحق في السند التنفيذي الى أهمية وجود الحق بشكل مؤكد[1]، حيث يجب على الدين ان يكون ثابتا في ذمة المدين ومؤكدا وعدم وجود أي شكوك او تناقض يجعل الحق مجديا وخاليا من النزاعات، القانون يشترط ان يكون الدين محقق الوجود، أي انه يجب ان يكون الحق موجودا بشكل حقيقي وليس مرتبطا بشروط معينة او احتمالية في المستقبل، وذلك نظرا للخطورة المرتبطة بإجراءات التنفيذ.

وبموجب المادة 647 من ق ا م ا، يسمح للدائن بدون تحقق الوجود حول الأداء بطلب اصدار أوامر بالحجز التحفظي على الممتلكات إذا كان هناك مخاوف من فقدان حقوقه، ويجب ان يتضمن العقد التوثيقي التزام المدين بالدين واعترافه به [(2)].

تحقق وجود الحق الموضوعي يكون محورا مهما في تنفيذ العقد التوثيقي، سواء كان ذلك بشكل نقدي او عينين وهو ما يعكس أهمية تحديد الطرفين المعنيين بالتنفيذ بصفتها الصحيحة كما هو موضع في العقد التوثيقي بوصفه سندا تنفيذيا [(3)].

2_ان يكون الحق معين المقدار :

يتعلق بتحديد المقدار المحدد للحق المعين، حيث يجب ان يكون المكان او العمل المحدد معين المقدار سواء كانت الحقوق تتعلق بالنقود، بالكمية، الوزن او الحجم، ينبغي ان يكون المحرر الموثق بنوعه ومقداره وهذا يتطلب توضيحا وافيا لا يثير الشكوك.

في حالة تحديد مبلغ نقدي في المحرر الموثق، يجب تحديد هذا المبلغ بوضوح كافي لتجنب الجدل حوله، سواء بوضعه بشكل محدد او بواسطة حسابية معينة [(4)]. بالإضافة الى ذلك عندما يتعلق الحق بتسليم شيء محدد يحب تحديد هذا الشيء بشكل دقيق مثل

---

[1] – نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص32.

[2] – احمد خليفة الشرقاوي، مرجع سابق، ص316.

[3] – العربي باي يزيد، (**العقود التوثيقية سندات تنفيذية**)، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد 10، جامعة لحاج لخضر باتنة، 2014، ص135.

[4] – أحمد خليفة الشرقاوي، مرجع سابق، ص356.

تحديد موقعه، مساحته، وابعاده، [1] كما يجب ان يتم التأكد من عدم وجود جدل جدي في المقدار المحدد، والا فإن التنفيذ بناءً على المحرر الموثق يحتاج الى قرار قضائي.

بشكل عام يجب ان يكون العقد التوثيقي واضحا بشأن المقدار المحدد للحق الموضوعي، ويجب ان يؤكد السند التنفيذي على تلك المحددات بوضوح. وتختلف طرق التنفيذ بناءً على محل الحق المحدد في العقد، سواء كان الحق متعلقا بمبلغ مالي او اجراء او امتناع عن اجراء معين، عادة يكون تحديد محل العقد مباشرا وتؤكد ذلك المادة 625 من ق ا م ا التي تشير الى ان المحل القانوني للحق قد يكون اجراء او امتناع عن اجراء،

في حالة رفض النفذ الالتزام بالإجراء او امتناعه، يحرر محضر الامتناع عن التنفيذ ويتم إحالة الامر الى المحكمة لتحديد التعويضات او فرض غرامة تهديدية، حيث تستخدم كوسيلة للضغط على المدين للالتزام بالحق، وتبرز أهمية تحديد المقدار وتطبيقه بدقة وفقا للمبادئ القانونية التي تنص على ان الدائن لا يجب ان يأخذ أكثر مما هو مستحق له، يجب تحديد الحق بدقة لضمان تطبيق القوانين بشكل صحيح [2].

3_ ان يكون الدين حال الأداء :

لتكون المطالبة بالحقوق فعالة يجب ان يتوافر للدائن الحق القانوني الفعلي وان يحل موعد السداد بحسب العقد، إذا لم يحدث ذلك فلا يمكن بدأ إجراءات التنفيذ القانونية بشكل مباشر، ومع ذلك هناك حالتين استثنائيتين يمكن فيهما للدائن البدء في التنفيذ قبل حلول الموعد المتفق عليه: إذا قرر الدائن التنازل عن موعد السداد لصالحه، على ان يبلغ المدين بهذا التنازل قبل بدء إجراءات التنفيذ، او عندما يصبح الموعد غير سارٍ بموجب المادة 211 من ق إ م إ.

[1]– أحمد خليفة الشرقاوي، المرجع نفسه، ص357.

[2]– العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص135، 136.

بالتالي يجب توفر الشروط القانونية للحق الموضوعي، والتي تشمل التأكد من وجود الحق وحلول موعد السداد لكي يعتبر العقد التوثيقي كسند تنفيذي ملزم، يمنح الدائن حقه المشروع في تنفيذ العقد بشكل قانوني دون الحاجة لإصدار قرار قضائي إضافي [1].

ثانيا: الشروط الشكلية

الصيغة التنفيذية لا تطبق على جميع المحررات التوثيقية، بل يقتصر تطبيقها على العقود التي تتضمن التزاما بالأداء القابل للتنفيذ بالقوة، ويجب ان يكون هذا الالتزام محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء [2] كما تناولناه في الشروط الموضوعية، بالإضافة الى هذه الشروط تنص المادة 31 من القانون 02/06 الخاص بمهنة التوثيق على تسليم النسخة التنفيذية للعقد التوثيقي وفقا للتشريعات المعمول بها، وتنطبق عليها نفس القواعد التي تنطبق على الاحكام القضائية مما يؤكد على الأهمية القصوى لتسليم النسخة التنفيذية [3].

1_ النسخة التنفيذية للمحررات التوثيقي :

وهي نسخة من المحرر الموثق الأصلي المخزن في مكتب الموثق وتكون مختومة بخاتم مكتب التوثيق، وهي جزء أساسي من الشروط الشكلية الضرورية لقوة المحررات الموثقة تنفيذيا، لا يمكن تنفيذ أي محرر موثق الا بناءً على الصورة التنفيذية والتي تختلف عن الصورة العادية يضيف محرر العقد الصيغة التنفيذية للعقد للرجوع اليها.

تشترط المادة 31 من القانون المتعلق بتنظيم مهنة الموثق تسليم النسخة التنفيذية للعقد التوثيقي وفقا للتشريع المعمول به، وتطبق عليها اليات تنفيذ الاحكام القضائية بموجب المادة 32 من نفس القانون، تسليم نسخة تنفيذية واحدة فقط ويمكن تسليم نسخة ثانوية بإذن من رئيس المحكمة، إذا ضاعت النسخة التنفيذية يمكن للطالب الحصول على نسخة إضافية بناءً على امر من رئيس المحكمة ويتم ذلك وفقا لإجراءات المادة 322 من قانون إ م إ.

---

[1]– العربي ياي يزيد، مرجع سابق، ص ص 136، 137.

[2]– عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص147.

[3]– المادة 31 من القانون 02/06، مرجع سابق.

2_ الصيغة التنفيذية للمحررات التوثيقية :

تنص المادة 601 من ق إ م إ على ان يتم تسليم النسخة التنفيذية للعقد التوثيقي ممهورا بالصيغة التنفيذية، لا يجوز التنفيذ الا في الحالات الاستثنائية المبينة في القانون بناءً على نسخة من الصيغة التنفيذية، التي تحمل العبارة:

" الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري"

تحتوي الصيغة التنفيذية على مضمون السند وتختتم بالعبارات التي تدعو وتأمر جميع المحضرين والمسولين بتنفيذ العقد وتوفير المساعدة اللازمة لذلك، يعتبر وجود الصيغة التنفيذية أحد العناصر الأساسية للنسخة التنفيذية، ولا يمكن بدء إجراءات التنفيذ الا بنسخة تنفيذية تحمل الصيغة التنفيذية المطابقة، والا ستعتبر الإجراءات غير صحيحة وقد تلغى وفقا للقواعد العامة لبطلان الاعمال الإجرائية [1].

إذا لم يستوف شرط الصيغة التنفيذية في السند التنفيذي، يمكن ان تصاب إجراءات التنفيذ الجبري بالبطلان، هذا يحدث عندما يقوم المحضر بالتنفيذ بناءً على نسخة تنفيذية المطلوبة مما يعرض الإجراءات للبطلان [2]، يمكن ان يلغى هذا البطلان إذا كان هناك تعديل في أحد شروط الشكلية المطلوبة في السند التنفيذي، او إذا قام المحضر بالتنفيذ دون وجود توكيل من طرف الذي يحمل الحق وهو السلطة العامة [3].

على الرغم ان الصيغة التنفيذية تعد شرطا شكليا يحب توفره في السند التنفيذي لتنفيذ الإجراءات الجبرية، الا انه في حال وضع هذه الصيغة على حكم ليس له القوة التنفيذية، ينبغي على المحضر عدم القيام بعمليات التنفيذ ذلك لعدم توافر النسخة التنفيذية كشرط شكلي إضافي مع الصيغة التنفيذية، ويجدر بالذكر انه إذا تم توافر جميع الشروط

---

[1]– عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص137.

[2]– عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص173.

[3]– عمر حمدي باشا، مرجع نفسه، ص ص173، 174.

الموضوعية والشكلية في المحررات الموثقة، فإنها تعتبر سندا تنفيذيا يمكن تنفيذه على أموال المدين سواء كانت عقارات او ممتلكات، وتسري عليها الاحكام القضائية والقوانين ذات الصلة [1].

المبحث الثاني: القوة الثبوتية للعقد التوثيقي

العقد التوثيقي يتمتع بحجية في الاثبات سواء بالنسبة للمتعاقدين او بالنسبة للغير، ولا يمكن الطعن في صحته الا عن طريق اتهامه بالتزوير.

حيث تنص المادتان 324 مكرر 5 و324 مكرر 6 من ق م على ان ما ورد في العقود التوثيقية يعتبر حجة قوية حتى يثبت تزويرها، وبذلك تكون هذه الحجي ملزمة ونافذة في جميع انحاء البلاد. فيلاحظ ان العقود التوثيقية تختلف عن العقود العرفية التي تفتقر الى قوة التنفيذ، حيث يتطلب اللجوء الى القضاء للحصول على حكم يثبت الحق في العقد العرفي [2].

خصص المشرع الجزائر للطاعن عند مطالبته بحق أمام القضاء إمكانية الاستناد الى طرق الطعن المختلفة بهدف إسقاط حجية المحرر التوثيقي، وذلك من خلال الادعاء بالتزوير الذي نص عليه في المواد من 179 الى 188 من ق إ م إ، نظرا لكون المحرر التوثيقي يتمتع بحجية رسمية بموجب القانون فإن الإجراءات اللازمة للطعن به تختلف مما يمنح الشخص المعني الحق في التقدم بالادعاء بالبطلان.

المطلب الأول: حجية العقد التوثيقي.

المطلب الثاني: الطعن في المحررات التوثيقية.

---

[1]– عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص174.

[2]– أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص61.

المطلب الأول: حجية العقد التوثيقي

تنص المادة 324 من ق م ج [1] على ان العقد الرسمي هو الذي يثبت فيه موظف او ضابط عام او شخص مكلف بخدمة عامة ما تلقاه او ما لديه من ذوي الشأن، وذلك وفقا للإجراءات القانونية والقدرات والاختصاصات المخولة له، ومع ذلك يعتبر استخدام مصطلح "العقد الرسمي" من قبل المشرع هنا خطأ حيث استخدام هذا المصطلح بشكل مشابه في المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يلاحظ في هذا السياق خلط المشرع بين التصرف القانوني وأداته التثبيتية حيث ارتبط مصطلح العقد الرسمي بالتصرف، ومن ثم استخدم كلمة Acte التي تعني الورقة او السند وهي الترجمة الصحيحة، فهناك فارق أساسي بين التصرف القانوني (العقد) واداته التثبيتية (الورقة التي يدون فيها اتفاق التعاقدين) [2].

تناول المشرع حجية العقد الرسمي في المواد 324 مكرر 5 الى 324 مكرر 7 من ق م ج واقام من خلالها دليلا قانونيا على سلامة العقد الرسمي من الناحية المادية، وعلى شرط صحته من حيث صدوره من الأشخاص المخولين لذلك وفقا للشروط ويجب ان يظهر مظهره الخارجي رسميا [3]، ونظرا لان العقد التوثيقي هو نوع من السندات الرسمية، سنركز على دراسة هذه الحجية بالنسبة للأشخاص والبيانات المدرجة في العقد ثم سنناقش حجية السند التوثيقي بالنسبة للغير أيضا حجية الصور العقدية.

الفرع الأول: حجية العقد بالنسبة للأشخاص وبيانته

سوف نتناول من خلال هذا الفرع حجية العقد بالنسبة للأطراف (أولا) والبيانات التي يتضمنها العقد (ثانيا).

أولا: حجية العقد بالنسبة للأطراف:

1– أنظر المادة 324 من القانون المدني، مرجع سابق.

2– أسماء بوغالم، **العقد التوثيقي كسند تنفيذي**، مرجع سابق، ص 62.

3– أسماء بوغالم، المرجع نفسه، ص 63.

المحررات التوثيقية تمثل عقودا رسمية معترف بها بشكل كامل من قبل الأطراف المتعاقدة، ومع ذلك في حالة الشكوى بسبب التزوير، يمكن تعليق تنفيذ العقد بشكل مؤقت الى حين توجيه الاتهام وعندما يتم رفع دعوى فرعية بشأن التزوير يحق للمحكمة وفقا للظروف تعليق تنفيذ العقد مؤقتا.

تعد المحررات التوثيقية حجة قانونية على الأطراف وورثتهم وخلفهم حيث يشمل الخلف العام والخلف الخاص، وتشير المادة 324 مكرر7 الى ان العقد الرسمي يبقى حجة بين الأطراف حتى يعبر عنه بواسطة بيانات محددة، ولكن يشترط ان تكون هذه البيانات ذات صلة مباشرة بالأطراف [1].

ثانيا: <u>حجية بيانات العقد</u>

يحتوي العقد على بيانات وهي نوعين وتتمثل في:

1_ <u>البيانات التي تصدر من قبل الموثق وتحت اشرافه</u> :

وهي البيانات التي تكون بموافقة الموثق ويتحمل مسؤولية التحقق من صحتها، وتعتبر تعتبر هذه البيانات حجة قوية لا يمكن التشكيك في صحتها الا إذا تم التلاعب بها بالتزوير [2]. وتتمثل في:

- توثيق حضور الأطراف والشهود مع التأكد من هويتهم من خلال وثائق رسمية.
- التأكد من أهلية المتعاقدين من خلال تحققهم من بلوغ سن الرشد وخلوهم من عوارض الاهلية.
- تسجيل تصريحات الأطراف امام الموثق مع تأكد من رضاهم والشروط الخاصة بالعقد.
- اجراء عمليات دفع وقبض الثمن بحضور الموثق.

[1] – رياض بركات، محمد الطاهر مسيكة، مرجع سابق، ص404.

[2] – أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص64.

- تسجيل تاريخ العقد وتوقيع الأطراف والشهود في محضر الموثق.
- التأكد من تلاوة المحرر على الأطراف.
- اصدار العقد بيانا على الموثق بوضع اسمه وصفته ومحل اقامته المهنية [1].

2_ البيانات التي تصدر من ذوي الشأن :

البيانات التي تأتي من الأطراف ذوي الشأن والتي لا يتدخل الموثق في مراقبتها، مثل العقود التصريحية يقتصر دور الموثق على تسجيلها تحت مسؤولية أطرافها، هذه البيانات لا تمتلك حجية مطلقة ولكنها تعتبر صحيحة حتى يتم اثبات عكسها بواسطة الطرق المعتادة مثل الكتابة، شهادة الشهود، والدلائل.

التحفظ على البيانات لا يعتبر انتهاكا لأمانة الموثق او صدقه وبالتالي يمكن اثبات ضرورة العقد المدرج في المحرر رسمي دون الحاجة للطعن بالتزوير، حيث لم يكن للموثق وسيلة للتحقق من جديته او تطابقه مع القانون، وبالتالي الادعاء بعدم اتجاه الأطراف للعقد المذكور او بتوجههم لعقد اخر لا يتعلق بأمانة الموثق ويمكن اثباته بواسطة الطرق القانونية المعتادة [2].

هذه البيانات تتضمن:

- تصريح المشتري بأنه الشخص المشتري وتقبله للعقار بعد فحصه وتحديد عيوبه.
- تصريح البائع بأن العقار المبيع خال من أي قيود او ديون او تبعيات.
- التصريح بالمبلغ المتفق عليه كثمن للعقار واعتراف البائع بتلقيه في حالات عدم دفعه بين يدي الموثق للمبلغ في الوقت الحالي.
- توضيح إمكانية تخفيض المبلغ المعلن عنه.

[1] – رياض بركات، مسيكة محمد الصغير، مرجع سابق، ص ص 404،405.

[2] –أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص64.

- تعيين الورثة الشرعيين في حالة وجود عقد فريضة [1].

الفرع الثاني: حجية المحررات التوثيقة بالنسبة للغير

حجية محررات التوثيق تكون مماثلة لحجية العقود المطلقة فيما يتعلق بالغير، بشرط ان يستوفي شروط الصحة المحددة في المادة 324 مكرر6 من ق م ج، ومع ذلك لكي يكون العقد التوثيقي حجة ضد الاخرين يجب تسجيله في المحافظة العقارية إذا كان يتعلق بحقوق عينية مثل الحصول على حق التقادم والتتبع على العين المقيدة [2].

ان المادة 324 مكرر5 من القانون المدني تنص على أهمية محررات التوثيق في العلاقات القانونية حيث تعطي نفس الحجية المطلقة التي تعطى للأطراف، ومن اجل ان تحظى المحررات التوثيقية بصحة قانونية يجب ان تستوفي شروط الصحة المنصوص عليها في القانون [3].

ومن الجدير بالذكر ان العقود التوثيقية تعتبر حجة على الغير ولذلك يفضل تسجيلها في المحافظة العقارية إذا كانت تتعلق بحقوق عينية تبعية، وذلك للحصول على حق التقادم والتتبع على العين المسجلة وهذا يضمن حماية حقوق الأطراف المعنية ويسهل اثباتها في المستقبل إذا تطلب الامر [4].

حجية المحرر التوثيقي لا تقتصر على الأطراف المذكورة في الوثيقة بل تمتد لتشمل جميع الافراد، فلا يمكن لاي شخص نفي صحة أي من البيانات الموجودة في الوثيقة الرسمية الا من خلال اتهامها بالتزوير، اما بالنسبة للبيانات التي لم تصنف على انها رسمية يمكن اثبات عدم صحتها بواسطة الطرق القانونية العادية [5].

---

[1]– رياض بوغالم، مسيكة محمد الصغير، مرجع سابق، ص405.

[2]– رياض بركات، مسيكة محمد الصغير، المرجع نفسه، ص 406.

[3]– أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص 64.

[4]– أسماء بوغالم، مرجع نفسه، ص64.

[5]–أنور سلطان، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص52.

الفرع الثالث: حجية الصور العقدية

تنص المادة 325 من القانون المدي الجزائري على: "إذا كان أصل الورقة الرسمية موجودا، فان صورتها الرسمية خطية كانت او فوتوغرافية تكون حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل.

وتعتبر الصورة مطابقة للأصل ما لم ينازع في ذلك أحد الطرفين، فان وقع تنازع ففي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل" [1].

وتنص المادة 326 من القانون السالف الذكر على:" إذا لم يوجد أصل الورقة الرسمية كانت الصورة حجة على لوجه الاتي:

يكون للصور الرسمية الاصلية تنفيذية كانت او غير تنفيذية حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل.

ويكون للصورة الرسمية المأخوذة من الصور الاصلية الحجية ذاتها ولكن يجوز في هذه الحالة لكل من الطرفين ان يطلب مراجعتها على الصورة الاصلية التي اخذت منها.

اما ما يؤخذ من صور رسمية للصور المأخوذة من النسخ الأولى لا يعتد به الا لمجرد الاستئناس تبعا للظروف" [2].

باستقراء نص هذان المادتين من القانون المدني السالف الذكر نرى انه، إذا كانت نسخة رسمية من وثيقة معينة متاحة سواء كانت نسخة خطية او فوتوغرافية فإنها تعتبر النسخة متطابقة للأصل ما لم يكن هناك تنازع بشأنها، وفي حالة وجود تنازع يتم الاعتماد على الأصل.

وإذا كان الاصل غير متاح فإن النسخة الرسمية لها قيمة قانونية ما لم يكن هناك شك في مدى مطابقتها للأصل من حيث المظهر الخارجي، وتعتبر الصور الرسمية المأخوذة من الأصل الاصلية دليلا قانونيا ولن يحق للطرفين طلب التحقق منها بالمقارنة مع الأصل

---

[1]– المادة 325 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

[2]– المادة 326 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

الأصلي فيما يتعلق بالصور المأخوذة من النسخ الأولى، لا يعتد بها سوى للاستعراض وليس للأغراض القانونية بناءً على الظرف.

ومنه نستنتج ان المشرع الجزائري قد تناول حالتين:

- الحالة الأولى: حجية الصور الرسمية للسند إذا كان أصل السند الرسمي موجود [1].
- الحالة الثانية: حجية الصور الرسمية إذا كان أصل السند غير موجود [2].

المطلب الثاني: الطعن في المحررات التوثيقية

على الرغم من الثقة التي تتمتع بها المحررات التوثيقية الا ان المشرع الجزائري يفضل ان يلجأ الشخص المتأثر بالعقد او الذي لديه مصلحة فيه الى القضاء للطعن فيه، ومع ذلك يتم وضع إجراءات معقدة لهذا الغرض بسبب طبيعة العقود التي تعتبر وثائق رسمية تفترض النزاهة والثقة، يمكن ان يؤدي هذا اللجوء الى الغاء

الفرع الأول: الادعاء بالبطلان في المحررات التوثيقية

الادعاء بالبطلان كعقوبة ينجم عن عدم تحقق الشروط المحددة في المادة 324 من ق م ج، والتي تشمل صدور السند من شخص غير مخول لذلك او من مخول لكنه غير مختص، او عدم الالتزام بالأوضاع القانونية المنصوص عليها. يؤدي بطلان السند الرسمي الى سقوط حجيته في الاثبات[3]، وتتجلى اثار هذا البطلان بإلغاء السند الرسمي وعدم اعتباره قانونيا مما يؤثر على صحة أي مطالبات قد تقوم عليه هذه المحررات.

أولا: <u>تعريف البطلان</u>

البطلان هو عقوبة قانونية تنتج عن عدم امتثال شروط تكوين العقد، حيث لا يكون التصرف صحيحا ما لم تتوافر الشروط القانونية الضرورية لإبرامه. يمنع البطلان حدوث آثار قانونية للتصرف ويعيد الأطراف الى حالتهم الأولى قبل ابرام العقد، يعتبر البطلان

---

[1]– أنضر المادة 325 من القانون المدني الجزائري، السالفة الذكر.

[2]– أنضر المادة 326 من القانون المدني السالفة الذكر.

[3]– احمد أبو الوفا، التعليق على النصوص القانون الاثبات، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،2007، ص17.

جزءً من النظام العام ولا يمكن التنازل عنه او مخالفته ولا يسمح بتصحيحه او اصدار أي موافقات عليه [1].

البطلان هو عواقب عقد لم يكتمل اركانه او يستوف شروطه، مما جعل العقد غير قانوني ولا يحقق أي أثر قانوني، تناولت المواد 99 الى 105 من ق م ج هذا البطلان فيما يتعلق بشوط وأركان العقد [2].

ثانيا: صور بطلان المحررات الرسمية

1_بطلان المحرر الرسمي لتخلف أحد بياناته الجوهرية :

ان بطلان العقد نتيجة لعدم وجود الشرط الأساسي يؤدي الى تشويه شروط المحرر الرسمي ويرتب النتائج التالية:

- صدور العقد الرسمي من شخص غير موثق او من شخص غير مختص إقليميا.
- صدور العقد الرسمي بدون تاريخ.
- تحريره بلغة غير العربية.
- عدم اكتمال بيان الهوية للأطراف. [3]

نتيجة ذلك يكون المحرر باطلا بشكل مطلق ويمتد هذا البطلان لكل أجزاء المحرر، حيث لا يمكن بطلان جزء واحد وصحة جزء آخر، وحتى إذا كان للموثق مصلحة شخصية في جزء معين فإنه لن يتم الاعتراف بصحة ذلك الجزء إذا لم يوقع الموثق عليه او لم يشهد عليه الشهود. [4]

---

[1]– مقني بن عمار، الاحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقة، مرجع سابق، ص283.

[2]– محمد عبيب، بوراس محمد، **(الإطار القانوني لممارسة الطعن ضد المحررات الرسمية امام القضاء في التشريع الجزائري)**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، ع 03، جامعة تسمسيلت، الجزائر، 2021، ص97.

[3]– محمد عبيب، بوراس محمد، المرجع نفسه، ص97.

[4]– عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص157.

يمكن استنتاج ان بطلان العقد يعود الى عدم وجود شرط أساسي من الشروط المفروضة على العقود الرسمية، او لفقدان بيان جوهري، وبناءً على هذه النقطة لم يتفق الفقهاء على معيار للتفرقة بين الوضعيات الجوهرية التي يؤدي اختلالها الى بطلان العقد وبين الوضعيات غير الجوهرية التي لا ينتج على عدم تخلفها العقد.

2_ بطلان المحرر الرسمي بسبب التزوير الجزئي:

يحدث عندما يطعن في جزء من السند بسبب التلاعب كمثال: ذكر الموثق ان المشتري دفع الثمن للبائع وبعد الطعن يتبين انه لم يتم دفع أي شيء للبائع، او الطعن في تاريخ الوثيقة او في توقيعات معينة لأطراف ذوي صلة، ويتبين بعد الطعن ان هذه الأجزاء فعلا مزورة. [1]

تختلف آراء الفقهاء حول مثل هذه الحالات، حيث يعتقد البعض انه يجب التمييز بي الأجزاء المزورة جوهريا وتوقيع ذوي الشأن عليها، وهكذا تعتبر الوثيقة باطلة بأكملها، بينما يرى البعض الآخر أن الجزء الذي ليس له أهمية جوهرية يكون باطلا ويبقى الأجزاء الأخرى صحيحة.

ومع ذلك ينفي الفقهاء الراجحون هذا الرأي لان التزوير يؤدي الى فقدان الثقة بالمحرر الموثق، وبالتالي لا يجوز القول بأن الأجزاء الغير مزورة تبقى صحيحة لان التلاعب يلغي الوثيقة بأكملها وبالتالي يعتبر المحرر باطلا بأكمله. [2]

ثالثا: الاثار المترتبة على بطلان المحرر الرسمي

الاثار المترتبة على البطلان تستند الى المادة 326 من ق م ج التي جاء في معناها ان العقد يعتبر غير رسمي إذا كان الضابط العمومي عديم الكفاءة او الاهلية، او عدم

[1]– عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص157.

[2]– عصام أنور سليم، نفس المرجع، ص159.

وجود الشكل المطلوب وفي حالة البطلان يعتبر العقد كمحرر عرفي إذا كانت الأطراف قد وقعت عليه. [1]

حيث يعتبر التوقيع شرطا أساسيا في المحرر العرفي وهذا يعني ان حجية المحرر العرفي تبقى نسبية كدليل، بينما المحرر الرسمي بدون توقيع ليس له قيمة في الاثبات ولا يعتبر كبداية لثبوت الكتابة، فالتوقيع هو مؤشر على الالتزام بمضمون السند.

إذا كان المحرر الرسمي لا يحمل توقيعا يعامل كأنه غير موجود ولا يعتبر دليلا قانونيا ولا يعتبر حتى بداية للإثبات بالكتابة لان التوقيع هو دليل على الالتزام بمحتوى السند.

نتيجة لذلك ينتج عن البطلان تلقائيا الغاء المحرر ويحق للطرف المتضرر من البطلان التأسيس لدعوى مدنية للمطالبة الموثق بالتعويضات اللازمة. [2]

الفرع الثاني: الادعاء بالتزوير في المحررات التوثيقية

تعتبر قضية التزوير من بين القضايا القانونية الأساسية حيث يحتاج الحكم على مسألة صحة السند المزور إذا تأكدت حقيقة التزوير يتم الغاء العقد بشكل نهائي، ويحكم على المتورط بتلك الأفعال بناءً على مرافعة النيابة العامة المقدمة اما تلقائيا او بناءً على شكوى من المتضرر او أي جهة أخرى، يقع اتخاذ القرار بشأن صحة المحرر والتحقق في تزويره تحت اختصاص القاضي الجزائي. [3]

أولا: <u>تعريف التزوير</u>

عرف الشرع الجزائري التزوير في المادة 179 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص على: "الادعاء بالتزوير ضد العقود الرسمية هو الدعوى التي تهدف الى اثبات تزييف او تغيير عقد سبق تحريره او إضافة معلومات مزورة اليه.

1- أنظر المادة 326 من ق م ج، مرجع سابق.

2- مقني بن عمار، مرجع سابق، ص309.

3- بوغالم أسماء، مرجع سابق، ص68.

وقد تهدف أيضا الى اثبات الطابع المصطنع لهذا العقد.

يقام الادعاء بالتزوير بطلب فرعي او بدعوى اصلية". [1]

التزوير يعني تحريف الحقيقة بقصد الاحتيال او الغش في السند ويمكن ان يتم ذلك عبر تعديلات قانونية مختلة مما ينتج عنه الحاق الضرر بالأخرين. [2] وقد تناول المشرع الجزائري جريمة التزوير بجميع أنواعها في المواد من 197 الى 241 من قانون العقوبات.

ثانيا: أنواع التزوير

وهو نوعان تزوير مادي وتزوير معنوي:

1_ التزوير المادي :

يتعلق التزوير المادي بتغيير الحقائق المدونة في الوثائق سواء عن طريق التعديل او الحذف او إضافة معلومات جديدة او حتى بإنشاء سند جديد لا أساس له في الواقع، حيث يحقق هذا التزوير في الحالات مثل وضع توقيع غير صحيح او تعديل مضمون السند بحذف او إضافة معلومات او انشاء سند جديد بشكل مزيف. [3]

2_ التزوير المعنوي :

التزوير المعنوي يشير الى تحريف الحقيقة في مضمون السند وظروفه وتفاصيله دون ان يكون هناك تأثير واضح يمكن اكتشافه بسهولة، لا يكون التزوير محصورًا في المحتوى الذي تم تعديله بل يمكن ان يتضمن السند بيانات كاذبة تحتاج الى بحث وتحقيق دقيق لكشف الحقيقة الكامنة خلفها. [4]

---

[1]– المادة 179 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

[2]– أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص69.

[3]– أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص 71.

[4]– إبراهيم سيد احمد، التزوير المادي والمعنوي والطعن بالتزوير في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2000، ص20.

فالتزوير المعنوي يشمل أي تغيير قي الحقيقة المدونة في محتوى السند، سواء في المعاني او الظروف او الاحداث التي تحيط بإعداد السند، وذلك خلال عملية اعداده وليس بعد اكتماله. يتم هذا التزوير باستخدام وسائل غير ملموسة يصعب اكتشافها مثل ابتكار حقائق وأحداث غير حقيقية او انشاء شخصيات وهمية. [1]

ثالثا: شروط الادعاء بالتزوير

يشترط القانون ان يتم تقديم الادعاء على ورق رسمي صادر من موثق أثناء تأدية مهامه، ويمكن ان يتم ذلك بإحدى الوسائل المادية او المعنوية.

1_ ان يتم الادعاء على ورق رسمي :

الورق الرسمية هي السند الذي يعبر عن إرادة الدولة ويصدر من موظف عام وهو الموثق المكلف رسميا بتمثيل الدولة لإضفاء الطابع الرسمي عليها، لذلك يعد التزوير في هذه الورقة تغييرا لحقيقتها سواء بإضافة او حذف كتابات منها، او بتزوير توقيع عليها او بأي عمل آخر يسبب ضررا لاحد أطرافها [2].

2_ أن يتم التزوير من موثق أثناء تأدية مهامه :

يعتبر الموثق الشخص المكلف من قبل الدولة لتوثيق كل او بعض البيانات الواردة في المحرر الرسمي، يمكن ان يحدث التزوير اثناء تأدية عمله سواء كان ذلك من ضمن اختصاصه ام لا. يعتبر العمل تزويرا إذا قام الموثق بإعطاء الصفة الرسمية للمحرر بعد تغيير حقيقته حتى إذا لم يسلم لأصحاب الشأن كما يعد تزويرا بمجرد ان ينتهي الموثق من تحرير الورقة ويقع التزوير في المحرر الرسمي [3].

---

[1] – أسماء بوغالم، مرجع سابق، ص72.

[2] – اكلي زازون، **التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري**، اطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 343.

[3] – وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص343.

3_ ان يتم التزوير بإحدى الطرق المادية او المعنوية :

وهذا يعني احداث تغيير في حقيقة المحرر ويشترط على ذلك ضرر، قد يتم التزوير بسوء نية او بمساعدة من شخص اخر قدم له تصريحات مزورة.

رابعا: الطرق الممكنة للطعن بالتزوير:

يمكن حصر الادعاء بالتزوير في الدعاوى المدنية في نوعين:

_ دعوى التزوير الاصلية والتي ترفع نتيجة خشية المدعي من استخدام المحرر ضده في المستقبل.

_دعوى التزوير الفرعية حيث يقوم المدعي بالطعن في السند المقدم في الدعوى الاصلية.

1_ دعوى التزوير الاصلية:

يعرف الادعاء الاصلي بالتزوير على أنه قيام المدعي برفع دعوى وفقا للإجراءات المعتادة ضد من بيده الدليل المزور، حيث تتوفر لدى المدعي وسائل إثبات التزوير ويخشى ان تضيع هذه الوسائل إذا انتظر حتى يحتج بها من قبل حائز الدليل.)[1](

يتطلب القانون توفر صفة وأهلية معينة في المدعي بالتزوير، وفقا لما تنص عليه المادة 13 من ق إ م إ، كما يشترط ألا تكون الورقة المزورة قد احتج بها في دعوى موضوعية، فإن السبيل الوحيد هو تقديم دعوى تزوير فرعية ضمن موضوع النزاع لطلب الحكم بتزوير المحرر المقدم.

يمكن أيضا رفع دعوى استعجالية أمام القضاء المستعجل لطلب إثبات التزوير حتى لو قدمت الورقة سابقا للقضاء المدني، بشرط الا يتعرض القضاء المستعجل لأصل الحق. كما يجب الا تكون الورقة قد قدمت في نزاع سابق بين طرفين حتى النزاع لا يعتمد على

[1]– خالد عدلي أمين، الإرشادات العملية في إجراءات المرافعات والاثبات في كافة الدعوي المدنية، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص 222.

نفس الورقة ويجب ان تتضمن الدعوى كل الوقائع والأدلة الداعمة لها وبيانات الشخص المتم بالتزوير وظروف وكيفية حدوث التزوير. [1]

2_ دعوى التزوير الفرعية :

ترفع دعوى التزوير الفرعية أمام القضاء الذي ينظر في الدعوى المدنية الاصلية، بمناسبة الطعن في سند رسمي مقدم فيها وذلك في أي مرحلة كانت عليها الدعوى الاصلية وفقا للمادة 180 من ق إ م إ [2]، يشترط لرفع هذه الدعوى ألا يكون قد صدر بشأنها حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه لان الدعوى الفرعية ما هي الا طلب عرض في الدعوى الاصلية.

يجب أن تتوفر في المدعي الشروط اللازمة لرفع دعوى التزوير الفرعية وهي المنصوص عليها في المادة 13 من ق إ م إ [3]، والتي تشمل الصفة والمصلحة بحيث يجب أن يكون الطاعن خصما في الدعوى الأصلية ويحق لخلفائهم العن بالتزوير أيضا، أما بالنسبة للغير فلا يحق لهم التدخل في الدعوى الفرعية حتى لو كانت لهم مصلحة في موضوع الحق المطالب به في لدعوى الاصلية ويكون سبيلهم الوحيد رفع دعوى أصلية [4].

بالإضافة الى ذلك يجب أن تكون دعوى التزوير الفرعية منتجة في موضوع الدعوى الاصلية فإذا كانت غير ذلك يجوز للمحكة أن تقضي بعدم قبولها دون إجراء تحقيق بشأنها [5].

1– عبد الحكيم فودة، الطعن بالتزوير في المواد المدنية والجنائية، ط 03، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص142.

2– المادة 180 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

3– المادة 13 من نفس القانون.

4– إبراهيم سيد أحمد، مرجع سابق، ص ص 19، 20.

5– إبراهيم سيد حمد، نفس المرجع، ص 70.

ملخص الفصل الثاني:

في هذا الفصل نلقي الضوء على دور التوثيق كآلية في الحفاظ على الحقوق وضمان الامن القانوني، يتمثل هذا الدور في تفريغ العقد بشكل رسمي وتحريره وفقا للشروط الشكلية المطلوبة مما يؤدي الى اكتسابه صبغة رسمية.

ومن الجوانب الهامة أيضا نجد ان عملية التسجيل والشهر لهما دور كبير في تعزيز الامن القانوني، حيث يعد التسجيل اجراء قانوني أساسي اشترطه المشرع الجزائري قبل عملية الشهر وذلك لنقل الملكية العقارية وتعزيز الثقة في العقود وله دور أيضا في تدعيم الخزينة العامة، أما اجراء الشهر العقاري هو اجراء أساسيا في استيفاء الشكل الرسمي والقانوني للعقود العينية، حيث لا تنتج هذه العقود أثرها القانوني بين الأطراف الا بعد استكمال إجراءات الشهر العقاري مما يجعلها قابلة للثبوت والتنفيذ امام القضاء.

ومن الجير بالذكر ان العقود التوثيقية عندما تكون مستوفية لجميع الشروط والاشكال القانونية، تكتسب حجية مطلقة في الاثبات مما يجعلها الية فعالة في حماية الحقوق وتحقيق الامن القانوني.

بالإضافة الى ذلك يمكن للأطراف اللجوء الى القضاء من أجل الطعن في العقود التوثيقية ولكن هذه الإجراءات تكون معقدة نسبيا نظرا لطبيعة العقود التوثيقية ومصدرها الرسمي المحرر من قبل ضابط عمومي يفترض فيه الأمانة والثقة حيث يتم الطعن اما بالبطلان لانعدام الشكل الرسمي فيه او أحد اركانه او بالطعن فيه بالتزوير.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع دور التوثيق حفظ حقوق الملكية وتحقيق الامن القانوني نستنتج ان التوثيق يعد من العناصر الأساسية لتعزيز مبدأ الامن القانوني، الذي يرتكز على حماية الحقوق وتأمين المراكز القانونية وثبات النصوص والتشريعات، بالنظر الى الدور المهم الذي تقوم به جهات التوثيق في تحقيق هذا الامن والاستقرار في المعاملات وفي حماية الحقوق والمراكز القانونية، يجب ان يتدخل التشريع بشكل منسق واجبات جهات التوثيق لضمان أداء وظيفتها التوثيقية بكفاءة وفعالية.

تحديد مسؤوليات جهات التوثيق والتزامها بالالتزامات القانونية ضروري لضمان الامن والثبات والحماية لحقوق الافراد في معاملات توثيق العقود وإصدار الصيغ الرسمية يلعب دورا بارزا في ضمان حقوق العملاء والامن التعاقدي بينهم.

لتحقيق هذا الهدف يجب تكامل الاليات وتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بالعقود التوثيقية وتطبيقها بشكل صحيح مثل الكتابة والصياغة الرسمية، فالتوثيق يعتبر جزءً أساسيا في بنية المجتمعات المعاصرة حيث يعمل على حفظ حقوق الملكية وتحقيق الامن القانوني والثقة بين الأفراد.

وعليه ومن خلال هاته الدراسة توصلنا الى **استخلاص العديد من النتائج** والتي سنبينها

على النحو التالي:

- مبدأ الامن القانوني يعد متطلبا أساسيا لضمان التمتع الفعلي بالحقوق والحريات المعترف بها للأشخاص، خاصة في ظل الوضعية الراهنة للقانون التي تتسم بتضخم النصوص المعيارية وعدم استقرارها.
- ينص القانون 02/06 المتضمن قانون الموثق .

- يتمثل دور الموثق في تأمين الضمان الأخلاقي والشرعي للمواطنين المتعاملين في العلاقات التعاقدية وذلك من خلال قانون 06\02 والذي يهدف الى تنظيمها وحماية نبلها ومصداقيتها.
- الالتزام بالشروط الرسمية المفروضة من قبل المشرع على التصرفات القانونية الواردة على العقارات، حيث تنعكس هذه الالتزامات إيجابا على تحقيق الامن القانوني لهذه التصرفات لاسيما انها تعتبر ملزمة قانونيا وتحضي بحجية قانونية مطلقة لا يمكن الطعن فيها الا في حالة وجود تزوير.
- يعتبر الشهر العقاري إجراء ضروريا لتأمين المعاملات العقارية فهو لا يعد مصدرا للحق العيني ولكنه اجراء يترتب عليه الأثر العيني للتصرف المتمثل في نقل الملكية من تاريخ الشهر.
- أعطى المشرع الجزائري للمحررات التوثيقية المستوفية لشروط الصحة أهمية كبيرة في الاثبات والتنفيذ حيث تحض بحجية مطلقة سواء بين الأطراف المتعاقدة او امام الجهات القضائية وهذه الحجية لا يمكن الطعن فيها الا بالتزوير.

وبالاعتماد على ما توصلنا اليه من خلال النتائج السابق وما تم التعرض اليه على مستوى الفصلين من جهة أخرى يمكننا إدراج جملة من **الاقتراحات** والتي تتمثل في:

- تعزيز الوعي بأهمية التوثيق ونشر ثقافة التوثيق بين أفراد المجتمع وتوعية الناس بمزاياه في حفظ حقوقهم وتحقيق الامن القانوني.
- تطوير أنظمة التوثيق من خلال استخدام التكنولوجيا الحديثة مثل التوثيق الإلكتروني لتسهيل عملية التوثيق وتحديد الفعالية والدقة.
- نظرا لأهمية الامن القانوني يجب على المشرع النص عليه بوضوح ضمن احكام الدستور مما يعزز الثقة والشفافية في الأنظمة القانونية.

- تدعيم وتطوير مهنة التوثيق علميا وعمليا لضمان جودة ومصداقية الخدمات التوثيقية وتطويرها وفقا لأحدث المعايير والتقنيات.
- من اجل تحفيز الموثقين على استخدام المحررات التوثيقية وتجنب المحررات العرفية يجب إعادة النظر في مصاريف الشهر والتسجيل والتوثيق وتحفيز الافراد على التوثيق الرسمي لضمان تحقيق الامن والاستقرار القانوني.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

1. القرآن الكريم برواية ورش عن نافع.

1_ النصوص الرسمية :

النصوص التشريعية:

1. القانون رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد30، بتاريخ 13 ابريل 1976.
2. القانون رقم14/88 المؤرخ في 03ماي 1988 يعدل ويتمم الامر رقم 75\58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع18 صادرة في 04 ماي 1988.
3. القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20جوان 2005 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 44، سنة 2005.
4. القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن مهنة التوثيق الصادرة بالجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخ في يوم الأربعاء صفر عام 1427 والموافق ل 08 مارس 2006.
5. الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج، ع10 صادرة في 25ديسمبر 1970 (ملغى).
6. الامر رقم 76-105 المؤرخ في09ديسمبر1976 يتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، ع81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1976.
7. الامر 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر.ج.ج، ع46، المؤرخة في 16جوان 2006.

8. الامر 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، ع 21، صادر في 23 أبريل 2008.

النصوص التنظيمية:

1. المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استيفاء أول نوفمبر 2020، في الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة 31ديسمبر 2020.

1. المرسوم التنفيذي رقم 06-327 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصاتها، ج ر ج ج، ع59، مؤرخة في26سبتمبر 2006.
2. المرسوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ 03 أوت 2008 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-84.
3. المرسوم التنفيذي رقم 18-84 المؤرخ في 5 مارس سنة 2018 منشور في الجريدة الرسمية عدد45 مؤرخة في 06أوت 2008.

ثانيا: المراجع

1_المؤلفات :

1. إبراهيم سيد احمد، التزوير المادي والمعنوي والطعن بالتزوير في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2000.
2. أبو الوفا أحمد، التعليق على النصوص القانون الاثبات، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،2007.
3. أحمد خليفة الشرقاوي، القوة التنفيذية للمحررات الموثقة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2007.

4. أنور سلطان، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
5. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
6. حياة حاجي، العقد التوثيقي المشهر ومدى سلطة القاضي في ابطاله، مذكرة تخرج لنيل إجازة المهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، 2004/2001.
7. حياة زروقي، عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004.
8. خالد عدلي أمين، الإرشادات العملية في إجراءات المرافعات والاثبات في كافة الدعوي المدنية، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000.
9. عبد الحافظ زيدان، التنفيذ المعجل، الطبعة 01، د د نشر، أبو ضبي، 2013.
10. عبد الحكيم فودة، الطعن بالتزوير في المواد المدنية والجنائية، ط 03، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008.
11. عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري دراسة مقارنة الأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته في لبنان، المجلد 2، الدار الجامعية 98.
12. عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
13. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر تعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للنشر، الجزائر،2002.
14. فاتح جلول، إشكالية تكييف مسؤولية الموثق عن أعماله ومعيار التفرقة بين الخطأ المدني والخطأ الجزائي، دار هومة، الجزائر، دون سنة نشر.
15. فتحي مجيدي، مقياس طرق التنفيذ، سنة رابعة علوم قانونية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسة، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2012/2011.

16. كمال أبو العيد سر المهنة بحث مقدم إلى المؤتمر الثاني عشر لاتحاد المحامين العرب، بغداد، 1984.
17.ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر تعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للنشر، الجزائر،2002.
18.محفوظ برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، (د ط) دار الجامعة الجديدة 2009.
19.محمد سعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية الوجيز في نظرية القانون، دار هومة، الجزائر، 2004.
20.محمد سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار العلم العربي، ط5، سنة1984.
21. معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، د ط، سنة 1988.
22. مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دار هومة، الجزائر 2014.
23. مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومسؤوليات، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2013.
24. نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط01، الدار الجامعية، مصر، 1996.
25.وسيلة وزاني، وظيفة الوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.

2_ الاطروحات والرسائل :

أ_ الأطروحات:

1. اكلي زازون، **التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري**، اطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
2. بالحمري فهيمة، **الأمن القانوني للحقوق والحريات الدستورية**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم 2017.
3. بلحو نسيم، **المسؤولية القانونية للموثق**، رسالة دكتوراه في الحقوق، قانون جنائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2015/2014.
4. هنان علي، **الأمن القانوني كقيمة جاذبة للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة غرداية، سنة 2020/2019.
5. انجي هند زهدور، **حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري**، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2015.

ب_ الرسائل:

1. وردية بن مهاد، **مهنة التوثيق في ظل القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988**، بحث قدم لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.
2. أسماء بوغالم، **العقد التوثيقي كسند تنفيذي**، مذكرة ماجستير تخصص فرع تنفيذ الأحكام القضائية، جامعة الجزائر، سنة 20/07/2016.
3. انجي هند زهدور، **التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار المترتبة عند القيد في مواجهة الغير**، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، 2008.

4. عمر صداقي، **شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، سنة 1984.

5. عبد الكريم فان، **نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، الجزائر، 2012/2011.

6. ميلة زايدي، **إجراءات نقل الملكية في عقد البيع في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2012/2011.

3_ المقالات العلمية :

1. أحمد حمزة، **(التوثيق وأدلة مشروعية في الشريعة والقانون)**، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ع 09، جوان 2014.

2. باي يزيد العربي، **(العقود التوثيقية سندات تنفيذية)**، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد 10، جامعة لحاج لخضر باتنة، 2014.

3. بركات تمين، **(القيد في السجلات العينية)**، المجلة القضائية الجزائرية، ع02، سنة 1995.

4. بشير شريف شمس الدين، لعقابي سميحة، **(مبدأ الأمن القانوني: أفكار حول المضمون والقيمة القانونية)**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة سطيف 2، ع03، ديسمبر 2019.

5. حنان طهاري، **(آليات تحقيق مقومات الأمن القانوني والمعوقات التي تعترضه)**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد01، جانفي، 2022.

6. رقية عواشريه، **(الأمن القانوني وأثره على التنمية)** المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، جامعة باتنة، ع01 ،2016.

7. سعيد بن علي بن حسين المعمري، رضوان أحمد الحلف، **(مبدأ الأمن القانوني ومقومات الجودة التشريعية)**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة صحار ع09، 07مارس 2022.
8. صفية بردان، **(الواجبات المهنية الملقاة على عاتق الموثق الجزائري)**، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، ع 02، سبتمبر 2017.
9. الطاهر ملاخسو، **(الإجراءات العملية لتجديد الغرفة الجهوية الوطنية)**، مجلة الموثق، ع 06، الجزائر، سنة 1999.
10. فهيمة بالحمري، فرقاق معمر، **(دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن القانوني)**، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، ع04، جوان 2017.
11. محمد عبيب، بوراس محمد، **(الإطار القانوني لممارسة الطعن ضد المحررات الرسمية امام القضاء في التشريع الجزائري)**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، ع 03، جامعة تسمسيلت، الجزائر، 2021.
12. مقني بن عمار، **(إجراءات الاشهار العقاري في القانون الجزائري)**، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة تيارت، ع04، جوان 2005.
13. نبيل خادم، **(تأثير تضخم التشريعات العقارية على الأمن القانوني)**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة باتنة، الجزائر، ع 02، 2021.
14. وريدة افتيسان، بن ناصر وهيبة، **(دسترة مبدأ الأمن القانوني التجزئة الجزائية نموذجا)**، مجلة الدراسات القانونية_صنف ج، جامعة لونيسي على، البليدة2، ع 02، جوان2022.

7-المواق الإلكترونية :

1. مجلس الدولة، قرار رقم 072133 بتاريخ 2014/01/09 (م، ي) ضد والي ولاية تيارت متاح على موقع https://www.conseildetate.dz

فهرس المحتويات

الشكر والعرفان.

الإهداء.

قائمة المختصرات

مقدمة: 1

الفصل الأول: 6

المبحث الأول: مفهوم الأمن القانوني 7

المطلب الأول: تعريف مبدأ الأمن القانوني ومقوماته..... 7

المطلب الثاني: القيمة القانونية لمبدأ الأمن القانوني 12

المبحث الثاني: النظام القانوني الذي يحكم العقود التوثيقية. 16

المطلب الأول: مفهوم التوثيق 16

المطلب الثاني: ضوابط تحرير العقود التوثيقية وشروط صحتها 22

ملخص الفصل الأول 34

الفصل الثاني: 40

المبحث الأول: اكتساب المحررات الرسمية للقوة التنفيذية 41

المطلب الأول: الرسمية والإجراءات اللاحقة 41

المطلب الثاني: مفهوم القوة التنفيذية..... 54

المطلب الثاني: الطعن في المحررات التوثيقية 67

الفرع الأول: الادعاء بالبطلان في المحررات التوثيقية 67

الفرع الثاني: الادعاء بالتزوير في المحررات التوثيقية 70

ملخص الفصل الثاني: 76

الخاتمة: 74
قائمة المصادر والمراجع 77

الملخص

يُعتبر التوثيق اليوم من أكثر المجالات ارتباطاً بمبدأ الأمن القانوني، الذي أصبح ضرورة اجتماعية ملحة وأحد ركائز دولة القانون. يوفر هذا المبدأ للأطراف المتعاقدة الحماية والاستقرار القانوني من خلال العقود الموثقة. حيث تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية التوثيق والدور الحيوي الذي يلعبه في تأمين وحفظ الحقوق العقارية بين المتعاقدين. فالمحررات الموثقة تعد بمثابة حجة قانونية على الأطراف المتعاقدة وعلى الغير، ما لم يتم إثبات بطلانها أو تزويرها.

الكلمات المفتاحية: التوثيق_ الامن القانوني _ الاستقرار القانوني _الحقوق العقارية– دولة قانون

ABSTRACT

Today, notarization is one of the fields most closely related to the principle of legal security, which has become an urgent social necessity and one of the pillars of the rule of law. This principle provides contracting parties with protection and legal stability through documented contracts. This study aims to highlight the importance of notarization and the vital role it plays in securing and preserving real estate rights between contracting parties. Notarized documents serve as a legal argument against the contracting parties and third parties, unless they are proven to be invalid or forged

Keywords: documentation - legal security - legal stability - real estate rights - State of law..