

# الملتقى الوطني الحضوري الأول حول الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات ومتطلبات التنمية المستدامة سكيكدة 17 نوفمبر 2025

الاسم واللقب :حاجي كريمة

الرتبة العلمية :أستاذة محاضرة قسم "أ"

التخصص الدقيق: قانون خاص - قانون عقاري -

مؤسسة الانتساب : جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

البريد الإلكتروني : k.hadji@univ-skikda.dz

محور المداخلة: التزامات المتدخلين في الترقية العقارية

عنوان المداخلة: دور الموثق في تحقيق الأمن القانوني في مجال الترقية العقارية

مقدمة:

واجهت الجزائر منذ الاستقلال العديد من التحديات لتلبية الطلب المتزايد على السكن، والذي يعد نتيجة حتمية لتسارع النمو الديموغرافي، حيث سعت بلادنا إلى تبني سياسة قائمة على اعتماد برامج ومخططات تهدف إلى تخطي هذه العقبة بما يتوافق والأبعاد الاجتماعية، الاقتصادية وكذا البيئية السائدة.

ولأن عمليات البناء والتعمير ترتبط أساسا بمفهوم نشاط الترقية العقارية، فقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم و تأطير هذا المجال، من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية التي سمحت بتدخل العديد من الفاعلين على غرار المرقي العقاري، المقاول والمهندس المعماري إضافة إلى الموثق الذي يبرز دوره في خضم الحاجة إلى استقرار المعاملات المتعلقة بالمشاريع العقارية، والسعي إلى تحقيق أمن قانوني يحول دون وقوع الممارسات غير المشروعة، خاصة وأن الموثق يعد الشخص المؤهل قانونا بتحرير العقود الواردة على العقارات و إضفاء الطابع الرسمي عليها .

ومن هنا تبرز أهمية دراسة دور الموثق كفاعل أساسي في مجال الترقية العقارية للوقوف على حدود مساهمته في ضبط عقود الترقية العقارية وإرساء أمن قانوني فعال في هذا المجال.

وهذا انطلاقا من طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يساهم الموثق في تحقيق أمن عقاري في مجال الترقية العقارية؟

إن طبيعة الموضوع و الإشكالية التي يطرحها تتطلب دراسة تحليلية لمختلف الجوانب القانونية المرتبطة بدور الموثق كفاعل أساسي في إبرام عقود الترقية العقارية عبر مختلف مراحل هذه العملية وهذا من خلال النقاط التالية:

أولاً- دور الموثق خلال المرحلة التحضيرية للعقود المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية.

ثانياً- دور الموثق خلال مرحلة تحرير العقود المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية.

ثالثاً- دور الموثق بعد مرحلة تحرير العقود المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية.

أولاً- دور الموثق خلال المرحلة التحضيرية للعقود المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية:

تتطلب عملية توثيق العقود عموماً وجوب تحري الدقة في إبرامها، خاصة إذا ما تعلق الأمر بالتصرفات الواردة على العقارات، لذلك يتعين على الموثق في هذه المرحلة تزويد الأطراف بالمعلومات والتوجيهات اللازمة بشأن تصرفاتهم المستقبلية من حيث طبيعتها والأحكام القانونية المنظمة لها (1).

وفي هذا الصدد نصت المادة 12 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن مهنة التوثيق (2) على أنه: " يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها.

كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياجات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم " .

الملاحظ أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة للمرحلة التحضيرية التي تسبق عملية تحرير العقود، وهذا من خلال إلزام الموثق بوجوب التأكد من صحة العقود التوثيقية كخطوة أساسية لتعزيز استقرار

---

(1) - وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، ص 139.

(2) - أنظر جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006.

المعاملات العقارية واحترام مبدأ المشروعية ، وقد أجاز له المشرع في هذه المرحلة توجيه الأطراف المتعاقدة وإعلامهم بكافة حقوقهم والتزاماتهم وكذا الوسائل القانونية التي تضمن لهم نفاذ تصرفاتهم<sup>(3)</sup>.

وتزداد أهمية الحديث عن هذه الرقابة السابقة من قبل الموثق في مجال الترقية العقارية خاصة بالنسبة للتصرفات المنصبة على انجاز مشاريع عقارية مخصصة للبيع أو الإيجار، وذلك بالتحقق من المراكز القانونية للأطراف المتعاقدة ومدى أحقيتهم في إبرام العقود المتعلقة بنشاط الترقية العقارية .

و هذا بالتأكد على وجه الخصوص من هوية وأهلية كل من المرقي العقاري<sup>(4)</sup> و المكتتب<sup>(5)</sup>، حيث تعتبر مسألة التحقق من الصفة القانونية للمتعاقدين في مجال الترقية العقارية من صميم مهام الموثق التي تساهم في إبرام عقود صحيحة تكفل حقوق أصحابها وتضمن الحماية اللازمة لهم ،خاصة في ظل تنامي الممارسات غير القانونية التي تهدف إلى بيع العقارات على أساس مشاريع وهمية أو دون استيفاء للشروط القانونية المتعلقة بها، وفي هذا الصدد صدرت التعليمات الوزارية رقم 4115<sup>(6)</sup>، التي شددت على ضرورة التأكد من الطبيعة القانونية لأطراف العقد و مدى استيفاء الشروط المتعلقة بالحصول على الاعتماد القانوني والترخيص بمزاولة النشاط ، تطبيقا لما نصت عليه المادة 04 و المادة 77 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية.

---

(3) - تنص المادة 13 من قانون التوثيق على أنه: "يمكن للموثق أن يقدم في حدود اختصاصه وصلاحياته استشارات كلما طلب منه ذلك وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون إن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير عقد".

(4) - إضافة إلى الأحكام العامة للأهلية المنصوص عليها في القانون المدني .فإن أهلية المرقي العقاري تخضع إلى أحكام خاصة قررها القانون رقم 04/11، وتشمل أساسا :

- وجوب الحصول على الاعتماد الرسمي.
- التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين
- التمتع بالمؤهلات المالية والتقنية التي تسمح بانجاز المشاريع وإبرام عقود بخصوصها. لتفصيل أكثر أنظر : نص المواد 04، 12، 23 من القانون 04/11 السابق الذكر.

(5) - يجب أن يتمتع المكتتب بالأهلية القانونية المنصوص عليها في المادة 40 من القانون المدني ،حيث يجب أن يكون المتعاقد بالغاً لسن الرشد المدني ،متمتعاً بقواه العقلية ،وغير محجور عليه.ولتفصيل أكثر أنظر :

- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ،في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2004، ص 108.
- (6) - التعليمات الوزارية رقم 4115 مؤرخة في 03 أوت 2025 الصادرة عن المديرية العامة للشؤون القضائية ،وزارة العدل ،الجزائر.

وعليه فإنه لا يمكن للأشخاص الطبيعية أو المعنوية التي تراول نشاط الترقية العقارية دون اكتساب الصفة القانونية - والمتعلقة أساسا بالحصول على الاعتماد المسبق - أن تبرم عقود بيع رسمية أمام الموثق بشأن ما ينجزونه من مشاريع مخالفة للقانون أو بيع عقارات بناء على مشاريع وهمية .

الأمر الذي من شأنه أن يضمن احترام القواعد القانونية المتعلقة بإبرام عقود نشاط الترقية العقارية، يعزز الأمن القانوني للأطراف المتعاقد معها ،ويحد من انتشار البيوع الوهمية غير المطابقة لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

والجدير بالذكر أن التحقق من صحة السندات المقدمة أمام الموثق ،يمتد ليشمل التأكد من مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير في انجاز المشروع العقاري<sup>(7)</sup>، ومدى استيفاء المرقى العقاري لإجراءات الحصول على عقود التعمير طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم<sup>(8)</sup>.

حيث يتمتع الموثق عن إبرام عقود بيع منسبة على مشاريع عقارية لا تخضع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير إعمالا لنص المادة 05 فقرة 01 من القانون 04/11 التي تنص على أنه: " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون" ،وهو ما أكدته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري<sup>(9)</sup>.

ولذلك فإنه في حالة عدم توفر رخصة التجزئة اللازمة لتقسيم الأراضي غير المبنية بهدف تشييد بنايات عليها، فإنه لا يمكن للموثق مباشرة تحرير عقود المشاريع العقارية، لعدم تطابقها مع مخططات التهيئة

---

(7) - يقصد بالمشروع العقاري على ضوء المادة 03 من القانون 04/11 : "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة و الإصلاح والترميم والتجديد وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"

(8) - أنظر الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015.

(9) - أنظر الجريدة الرسمية عدد 11 لسنة 2012.

والتعمير، خاصة إذا علمنا أن عملية تجزئة الأراضي تحدث تغييرا جذريا للواقع المادي والقانوني للملكية العقارية و تقسمها إلى وحدات قابلة للاستغلال و التشييد (10) .

وهو ما أكدته المادة 11 من القانون رقم 04/11 التي لم يجر من خلالها المشرع صراحة انجاز مشاريع مخالفة للتشريع العمراني أو انجاز مشاريع لا تستوف الرخص المطلوبة لتجسيدها .

والأمر سيان في حال عدم حصول المرقى العقاري على رخصة البناء التي تمثل القرار الإداري الذي يخول له الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء الفعلي في أشغال البناء التي تفرض احترام قواعد التعمير (11).

حيث يبرز هنا دور الموثق ومساهمته الجادة في إرساء دعائم الأمن القانوني في مواجهة المشاريع العمرانية الممنوعة أو غير المرخص لها. والتي أكد المشرع صراحة على عدم قانونيتها في الفقرة 02 من نص المادة 05 من القانون رقم 04/11 التي تنص على أنه: " لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها".

ناهيك عن وجوب تأكده من توافر سندات الملكية أو أصل ملكية الوعاء العقاري ،وهذا من خلال تقديم المرقى العقاري لعقد توثيقي مشهر مرفق بالدفتر العقاري ،أو لعقد محرر من مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة (12) .

---

(10) - لتفصيل أكثر أنظر:

- المادة 57 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 .

- المادة 07 وما بعدها من المرسوم رقم 18/15 السابق الذكر.

(11) -الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني، عدد 09، صادرة عن مركز البحوث والدراسات البرلمانية، الجزائر 2005، ص 135.

(12) - سارة مقراني، نجيب بولنوار، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد

15، العدد 01، جامعة الشهيد زيان عاشور، الجلفة، الجزائر 2022، ص 1524.

19:30. https://asjp.cerist.dz/en/article/186257، اطلع عليه بتاريخ 2025/1/09 على الساعة 19:30.

وفي هذا الصدد قررت المادة 30 من القانون 04/11 على أن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم يجب أن يتضمنا على سبيل الوجوب أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري الذي يثبت ملكية المرقي العقاري، وكذا مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة ورقم رخصة البناء.

ومتى تحقق الموثق من احترام هذه العقود للشروط المقررة قانونا، زادت ثقة المتعاقدين خاصة بالنسبة للمقنتي الذي يحتاج إلى حماية أكبر في مواجهة التجاوزات التي قد يرتكبها المرقي العقاري بصدد التعامل في المشروع العقاري .

ثانيا- دور الموثق خلال مرحلة تحرير العقود المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية:

في هذه المرحلة يظهر دور الموثق جليا في إضفاء الطابع الرسمي على البيوع العقارية تطبيقا لنص المادة 324 مكرر 01 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم<sup>(13)</sup>، والتي تشترط وجوب استيفاء الشكل الرسمي في تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية العقارية أو الحقوق العقارية، أو نقل ملكية المحلات التجارية أو الصناعية، حيث يتدخل الموثق باعتباره ضابط عمومي مؤهل قانونا بتحرير التصرفات القانونية التي يشترط فيها الصبغة الرسمية<sup>(14)</sup>، ليعمل على تجسيد توافق الأطراف في عقد رسمي يحترم الأشكال القانونية المقررة للعقود التوثيقية في المواد من 26 إلى 32 من القانون 02/06<sup>(15)</sup>.

---

(13) - أنظر الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975.

(14) - أنظر: نص المادة 324 من الأمر رقم 58 /75 السابق الذكر.

- وكذا نص المادة 03 من القانون 02/06 السابق الذكر.

(15) - تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد حدد البيانات التي يجب أن يتضمنها العقد التوثيقي في نص المادة 29 من القانون رقم 02/06، وهي بيانات تسمح على وجه الخصوص بتحديد:

- هوية الأطراف المتعاقدة وموطنهم، مكان وزمان إبرام العقد، توقيع الأطراف والشهود ، اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.

وهذا طبعا دون الإخلال بالبيانات التي تتطلبها النصوص الخاصة، كما هو الحال في مجال الترقية العقارية التي حدد المشرع بشأنها نموذج عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق المنصوص عليهما في المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ حق الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ،ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها و كفييات دفعها،جريدة رسمية عدد 66 لسنة 2013.

ولأن عقد البيع يعد من أهم التصرفات الناقلة للملكية في مجال الترقية العقارية، فقد اشترط المشرع الجزائري على المرقي العقاري بموجب نص المادة 25 من القانون رقم 04/11 وجوب إبرامه في الشكل الرسمي .

حيث لا يمكن للمرقي العقاري التصرف بالبيع في عقار مبني أو بناية كاملة إلا من خلال تدخل الموثق لإفراغ العقد في شكله الرسمي<sup>(16)</sup>. وإلا ترتب على ذلك بطلان العقد بطلانا مطلقا تطبيقا لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تفرض احترام الشكل المقرر قانونا في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية، وفي حال تخلفه يترتب عن ذلك بطلان العقد بطلانا مطلقا وانعدام آثاره القانونية بسبب اختلال ركن التوثيق فيه<sup>(17)</sup>.

وعليه فإن الحديث عن صحة العقود المبرمة في مجال الترقية العقارية و النقل التام لملكية العقار المبني بين المرقي العقاري والمقتني لا يكون إلا بعد إبرام العقد الرسمي بينهما، وهو ما قرره المادة 26 من القانون رقم 04/11 في فقرتها 01 بنصها: "عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة "

تؤكد هذه المادة على أن الطابع الرسمي الذي يضيفه الموثق على هذا النوع من العقود من شأنه أن يحفظ حقوق الأطراف المتعاقدة و يعزز الثقة بينهم، خاصة وأن العقد الرسمي يعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين أطرافه وحجة على الغير إلا إذا ثبت تزويره، وهو ما لا يتحقق إلا بتدخل الموثق باعتباره الشخص المؤهل قانونا بإضفاء الطابع الرسمي عليها<sup>(18)</sup> .

علما أن دور الموثق يمتد أثناء مرحلة تحرير عقد بيع العقار المبني إلى التأكد من مدى استجابة العقار موضوع البيع للشروط التقنية والوظيفية التي تجعل السكن قابلا للاستعمال و محترما لشروط تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، وهذا تطبيقا للفقرة 02 من المادة 26 من القانون 04/11 التي نصت على بطلان العقد بطلانا مطلقا في حالة عدم تحقق هذا الشرط.

---

(16) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003 ص 58.

(17) - عمر حمدي باشاعمر، المرجع السابق، ص 112.

(18) - أنظر نص المواد 324 مكرر 05، 324 مكرر 06، 324 مكرر 07 من الأمر 58 /75 السابق الذكر.

وفي هذا الصدد تعد شهادة المطابقة من أهم الوثائق القانونية التي تمكن الموثق من التحقق من مسألة توافر هذا الشرط<sup>(19)</sup>، باعتبارها شهادة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين بالنسبة للبيانات المخصصة للصناعة أو التجارة<sup>(20)</sup>.

كما يسهر الموثق على احترام وتكريس القواعد الشكلية المتعلقة بإبرام عقود المشاريع العقارية في النماذج المحددة لها قانوناً، وهذا على غرار عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 من القانون 04/11، الذي يعد الصيغة القانونية التي تتيح للمرقي العقاري التصرف في بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، حيث يتدخل هذا الأخير لإعداده في الشكل الرسمي وفقاً لنموذج عقد البيع على التصاميم المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 431/13 .

علماً أن هذا النموذج المحدد قانوناً يتضمن مجموعة من البيانات التي تمنح للموثق فرصة التأكد من المعلومات والضمانات التي يتطلبها القانون في هذه العقود والتي تشمل على وجه الخصوص :

01- أطراف العقد ، هوياتهم وصفاتهم القانونية كمرقي عقاري ومقتني<sup>(21)</sup>.

02- الوثائق المرجعية التي يجب على المرقي العقاري إيداعها مسبقاً لدى الموثق والتي تضم : عقد ملكية الوعاء العقاري موضوع العقد، رخصة التجزئة عند الاقتضاء، رخصة البناء، الوصف الدقيق للبنائية محل التعاقد وكذا نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة وكذا ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية .

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الوثائق تستجيب لما اشترطه المشرع في عقد البيع على التصاميم وفقاً لنص المادة 30 من القانون رقم 04/11، كما تتركز مبدأً وجوب علم المقتني بهذه البيانات تحت طائلة توقيع العقوبة على المرقي العقاري تطبيقاً للمادة 76 من نفس القانون التي تنص على أنه : " في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000) . "

---

(19) -

(20) - أنظر نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر .

(21) - أنظر نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم رقم 431/13 السابق الذكر .

- 03- كفيات دفع وتسديد المقتني لسعر الملك العقاري ،وكذا آجال تسليم البناية التي يلتزم بها صاحب المشروع والتي ترتبط بمراحل التقدم في الأشغال المحددة في نموذج عقد البيع على التصاميم.
- 04- الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع
- 05- الضمانات التي يلتزم بها البائع لفائدة المكتتب من حيث التأمين العشري وضمان التنفيذ الجيد للأشغال.

الملاحظ في هذه المرحلة أن تدخل الموثق لا يقتصر على تحرير هذا العقد في الشكل الرسمي فقط، بل يمتد إلى تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري والمقتني وفقا لنموذج عقد البيع على التصاميم، الأمر الذي من شأنه أن يساهم في:

- حماية حقوق المقتنين.

- منع المرقي العقاري من مخالفة تشريعات الترقية العقارية السارية المفعول.
- متابعة أجال الانجاز وتسليم البناية وفقا للإطار الزمني الذي حدد في العقد.
- متابعة مراحل الدفع والتي تكون مجزأة بحسب مراحل التقدم في أشغال الانجاز.
- ثالثا- دور الموثق بعد مرحلة تحرير العقود المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية:

لا يقتصر تدخل الموثق في تحرير عقود الترقية العقارية على ضمان صحة إبرامها وعدم مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها، بل يمتد إلى استيفاء الإجراءات اللازمة لنفاذها في مواجهة الأطراف المتعاقدة من خلال احترام الشكل المقرر لها قانونا.

ولذلك يعمل الموثق على تسجيلها تطبيقا لنص المادة 58 من الأمر رقم 105/75 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل<sup>(22)</sup>، التي تفرض وجوبية تسجيل العقود التي يبرمها الموثقين مصلحة التسجيل والطابع التي يتبعها مكتب التوثيق إقليميا في الأجال المحددة قانونا مصلحة التسجيل والطابع التي يتبعها مكتب التوثيق إقليميا<sup>(23)</sup>.

علما أن هذه العملية تستهدف تحصيل الموثق للرسوم الجبائية المقررة لحساب الخزينة العمومية من قبل الملزمين بها بمناسبة إبرامهم لعقود رسمية ،تدفع مباشرة للمصالح المختصة بالضرائب المادة 40 من القانون رقم 02/06.

(22)- أنظر الجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1976.

(23)- أنظر نص المادة 75 من الأمر رقم 105/75

ليباشر الموثق بعد ذلك إيداع العقود الرسمية المبرمة في مجال الترقية العقارية لدى المحافظة العقارية تطبيقاً للمادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>(24)</sup>، التي تنص على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

والجدير بالذكر أن عملية الإيداع تكون في صورتين رسميتين أو في نسخ من العقود<sup>(25)</sup>، على أن يؤشر المحافظ العقاري على إحدى النسخ لتعاد إلى المودع أما النسخة الثانية فيحتفظ بها لدى المحافظة العقارية ضمن الأرشيف، بعد أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية<sup>(26)</sup>.

وتسهيلاً لعملية تنفيذ الإشهار العقاري يتولى الموثق إرفاق هذه العقود بالوثائق التالية:

- الجدول الوصفي للتقسيم: وهي وثيقة تسمح بالوصف الدقيق لكل قطعة من العقار محل التجزئة من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقماً يسهل عملية التعرف عليه وعلى موقعه عند التصرف فيه كوحدة عقارية.

- رخصة التجزئة إذا وجدت عملية تجزئة.

والجدير بالذكر أن الموثق أصبح من الناحية العملية ملزماً فقط بكتابة المراجع الكاملة لهذه الوثائق دون ضرورة تقديمها في حد ذاتها، وهذا تفادياً لظاهرة تراكم الملفات والوثائق على مستوى مكاتب المحافظات العقارية<sup>(27)</sup>.

ليتولى بعدها المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الشهر العقاري متى توافرت شروطه القانونية من خلال إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها وكذا التأشير الواضح على دفتر العقاري، ما يسمح للعقد بإحداث آثاره القانونية بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير وهو ما قرره المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أن: "أن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص تلك التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

---

(24) - أنظر الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.

(25) - أنظر المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

(26) - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى الجزائر 2013، ص 94.

(27) - الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص 95.

كما يبرز دور الموثق في هذه المرحلة من خلال تدخله لتحديد العقود النهائية، المنصوص عليها في المادة 31 من القانون رقم 04/11، حيث يتولى الموثق وجوبا إعداد عقد البيع النهائي الذي يسمح بتحويل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق، عند التسديد الكلي لسعر العقار المحفوظ . وهو ما يؤكد نموذج عقد حفظ الحق، الذي نص على أن نقل الملكية في هذه الحالة يتم بناء على تحرير عقد بيع أمام الموثق .

إضافة إلى دوره في تحرير المحضر الذي يثبت انتقال الحيازة إلى المكتتب في عقد البيع على التصاميم المبرم أمامه ثم يقوم بإلحاق هذا المحضر بعقد البيع، ضمانا لتمتع المقتني بكل عناصر الملكية التامة المقررة قانونا .

دون أن نتجاهل دوره في حفظ أصول المحررات الرسمية والعقود المبرمة في مجال الترقية العقارية تطبيقا لنص المادة 10 من القانون رقم 02/06، حيث يحرص الموثق على عدم تلف أو ضياع العقود ، حتى تتاح فرصة الرجوع إليها عند الضرورة للتأكد من مضمون العقد أو للحصول على نسخ منها . وفي سبيل ذلك يتعين على الموثق توفير الوسائل المادية الكفيلة بتنظيم أرشيف مكتبه وحفظ أصول العقود التي يبرمها (28) .

خاتمة:

ختاما يمكن القول أن الموثق يعد فاعلا أساسيا في تكريس الأمن القانوني وضمان استقرار المعاملات التي تتدرج في إطار القيام بأنشطة الترقية العقارية، نظرا لما يتطلبه هذا المجال من وثائق تقنية وإدارية تفرض تعدد الأطراف والمتدخلين، و .

لذلك فإن دور الموثق لا يقتصر على تحرير العقود وإضفاء الطابع الرسمي عليها بل يشمل دوره الرقابي بصفته ضابطا عموميا يسهر على تطبيق واحترام النصوص القانونية من قبل الأطراف المتعاقدة إضافة إلى دوره في إرساء التوازنات التعاقدية في هذا النوع من المعاملات العقارية، من خلال إبرامها وفقا للنماذج المعدة لها ، وتتبع مراحل تنفيذ الأطراف لالتزاماتهم التعاقدية .

كما يمتد دوره إلى الإشراف على تسجيل وشهر هذه العقود بما يضمن نفاذها من جهة وحفظ حقوق المتعاقدين من جهة ثانية .

وفي هذا الصدد يمكن تقديم جملة من التوصيات تشمل على وجه الخصوص مايلي:

---

(28) - أ/وسيلة وزاني، المرجع السابق، ص ص 148، 147 .

- 01 - استحداث منصة رقمية مشتركة بين الموثق والمحافظة العقارية تهدف إلى تسهيل الحصول على المعلومات الضرورية لإبرام التصرفات القانونية خاصة تلك المتعلقة بوضعية العقار محل المعاملة.
- 02- الاهتمام بالتكوين المتخصص للموثقين في مجال إبرام عقود المشاريع العقارية والتي تتطلب المعرفة الدقيقة بالوثائق التقنية والهندسية للمشاريع العقارية والتي بدونها لا يمكن إعمال الرقابة المسبقة قبل تحرير العقود.