الدكتورة: بن زكري راضية **جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي**
أستاذ محاضر ب **قسم الحقوق**

محاضرات في مقياس توثيق وشهر العقود

لطلبة السنة ثانية ماستر

تخصص: قانون أعمال

وجهت هذه المطبوعة لطلبة سنة ثانية ماستر، قانون خاص، تخصص قانون أعمال، ومن أجل ذلك اقتصر مجال البحث على دراسة قانون التوثيق وجميع مراسيمه التنظيمية، قانون التسجيل، ومختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالملكية العقارية والشهر العقاري.

وعليه، قسمت هذه المحاضرات إلى عدة محاور أساسية:

المحور الأول: الإطار القانوني لمهنة التوثيق

المحور الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة الموثق

المحور الثالث: الهيكل التنظيمي لمهنة التوثيق

المحور الرابع: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

المحاضرة الأولى: مفهوم قانون التوثيق

عرفت المعاملات المالية للأفراد تطورات مختلفة نظرا لتشعب عقودهم وتنوعها، مما أصبحوا في حاجة ماسة إلى التوجيه السليم لضبط تصرفاتهم، وضمان حقوقهم عن طريق نظام قانوني يعرف بمهنة التوثيق، والتي يمارسها الموثق وفقا للتنظيم القانوني المعمول به.

وتعتبر مهنة التوثيق من المهن الأساسية في المجتمع، نظرا للدور المنوط بها، إذ تلعب دورا فعالا في تكريس فكرة الأمن والاستقرار القانوني للمعاملات القانونية في الجزائر.

ومن أجل حماية المتعاقدين من التفاوت الذي يظهر بين المتعاقدين والموثق كشخص مهني حاول المشرع الجزائري ضبط مهنة التوثيق والتنظيم الهيكلي لها، وفرض مهاما للموثق، وقيد عملية التوثيق بجملة اجراءات شكلية كالتسجيل والشهر العقاري، وتبيان مفهومها، قواعدها، وآثارها في نفاذ العقد التوثيقي بهدف تفادي النزاعات القضائية القائمة بين المتعاقدين والموثق، أو المتعاقدين فيما بينهم، أو في مواجهة الغير.

ومن ثمة، لابد من معرفة المقصود بالتوثيق، والموثق، والتطرق للتطور التاريخي والقانوني لمهنة التوثيق في الجزائر في النقاط التالية:

أولا: المقصود بالتوثيق

نظرا لتنوع المعاملات المدنية بين الأفراد والمجتمع من خلال ابرام العقود والاتفاقات، فقد عملت مختلف الأنظمة القانونية عبر العصور على تنظيم الكتابة الرسمية للتصرفات والتعاملات القانونية، وأناطت مهمتها للموثقين، ووضعت مختلف الضمانات القانونية لحماية الموثقين والعمل التوثيقي ليشكل التوثيق نظاما قانونيا قائما بذاته.

ويشكل مرفق التوثيق العمود الفقري للحركة الاقتصادية، الصناعية في المجتمعات الحديثة، باعتباره أهم الأدوات القانونية لتنظيم المعاملات والعلاقات الاقتصادية بين أفراد المجتمع ومؤسساته، وانسجامها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من جهة، وضمان أكبر قدر ممكن من الثقة والائتمان بين المتعاملين من جهة ثانية.

لذلك فما هو التعريف اللغوي والاصطلاحي للتوثيق؟

1) التعريف اللغوي للتوثيق

تعتبر مهنة التوثيق علما يبحث فيه عن كيفية إثبات التصرفات، على وجه يصح الاحتجاج به، ويكتب التصرف فيه بمقتضى وثيقة يدون فيها ما يصدر اتفاقات الأطراف المتعاقدة، ولكن يستوجب توضيح تعريف دقيق وقانوني للتوثيق.

وللتوثيق تعريف لغوي واصطلاحي، تتضح ملامحه فيما يلي:

1) التعريف اللغوي للتوثيق

هو مصدر لفعل وثق بمعنى أحكم الأمر، والتوثيق يحمل عدة معان:

منها معنى الإحكام: يقال وثُق الشيء بضم الثاء وثاقه: قوي وثبت، فهو وثيق، ثابت محكم، ومنها معنى الائتمان: يقال وثقت بكسر الثاء به أثق بكسرهما ثقة ووثوقا: ائتمنه.

2) التعريف الاصطلاحي للتوثيق

علم التوثيق هو ذلك العلم الذي ينظم سير العلاقات بين الناس، ويحدد معالم ذلك التعامل طبقا للنصوص الشرعية والقانونية.

ويقصد كذلك بالتوثيق اصطلاحا هو العلم الذي يبحث عن كيفيات تسجيل إثبات العقود والالتزامات والتصرفات والمعاملات على وجه رسمي يصح الاحتجاج به.

3) تعريف الموثق

لكل مهنة شخص يمارسها، وتناط وظيفة التوثيق لشخص الموثق، الذي يسعى لتنفيذ مهامه وفقا للقوانين والأنظمة.

ولكن السؤال المطروح: من هو الموثق؟

الاجابة على السؤال تقتضي التركيز على المقصود بالموثق لغة واصطلاحا.

أ) التعريف اللغوي

اشتق اسم الموثق من الفعل وثَّق ومعناه؛ إحكام ربط الصلة بين الطرفين، يقال تم توثيق العلاقة بين الشخصين أو شعبين أو بلدين.

فالموثق هو الشخص الذي يدون على محرر رسمي التزامات الطرفين، ويثبت ما تم بينهما من اتفاق.

وتتجسد الرابطة التي يعطيها الموثق الصبغة الرسمية بالعقد، وهو يعني شد طرفي شيئين ببعضهما، ومثاله ربط طرفي حبلين، ويطلق على منطقة الربط بالعقدة.

ب) التعريف الاصطلاحي للموثق

عرفت المادة الثالثة من القانون 02/06[1] الموثق بما يلي:

" 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."

3) أهداف التوثيق

يحقق قانون التوثيق جملة من الأهداف، منها:

- وضع القواعد الأساسية لمهنة الموثق، وتحديد كيفيات تنظيمها وممارستها.

[1] – قانون رقم 02/06، المؤرخ في 2006/02/20، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية 14، المؤرخة في 2006/03/08.

– الحفاظ على أملاك الأفراد سواء كانت عقارية أو منقولة، فالتوثيق دليل رسمي، يعتمد عليه في إثبات التصرفات القانونية ودليلا على الحقوق المتنازع فيها.

– تحقيق الاستقرار في المعاملات وبعث الطمأنينة في الاجراءات القانونية السليمة الموثقة بموجب عقد رسمي، فيرفع الشك حول صحة التصرفات القانونية القائمة، فتسهل العلاقات المالية بين الأفراد وفق شكلية معينة لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

– تجسيد الالتزام بالقواعد القانونية في اعداد العقود التوثيقية وحفظها من الضياع، وذلك حفاظا على حقوق الزبائن ومصالحهم.