

The Role of the Notary in the Embodiment of Form as a Mechanism for Ensuring Real Estate Behavior - A Comparative Study -

Touria Dich

University of Abou Bekr Belkaid Tlemcen, Algeria

Email: touria.dich@univ-tlemcen.dz

Date of Submission: 15/04/2022

Date of Acceptance: 17/05/2022

Date of Publication: 01/06/2022

Abstract:

Modern legislation places significant emphasis on real estate transactions, recognizing the economic and financial importance of property as a major source of investment and development. The Algerian legislator, like the Moroccan legislator, is working to enact a series of laws aimed at regulating various procedures related to real estate transactions by establishing a new legal framework. This framework ensures the formality of these transactions and the legal foundation that guarantees security. Moreover, it is crucial to properly manage and organize property registration to avoid disputes and to reinforce trust and legal certainty in real estate dealings.

Keywords: form, official aspect, registration, property, security law, real estate.

Corresponding Author: Touria Dich

دور الموثق في تجسيد الشكلية كآلية لضمان التصرفات العقارية

دراسة مقارنة

**the role of notary in the embodiment of form as a mechanism for ensuring
real estate behavior**

-comparative study -

ديش تورية^{*1}

touria dich

¹جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، (الجزائر)، touria.dich@univ-tlemcen.dz

تاريخ النشر: 2022/06/01

تاريخ القبول: 2022/05/17

تاريخ ارسال المقال: 2022/04/15

ديش تورية

الملخص:

تحتفي المعاملات العقارية باهتمام بالغ من قبل التشريعات المعاصرة، نظر للقيمة المالية والاقتصادية التي يمتاز بها العقار، كونه مصدر للثروة ومقوم فعال للاستثمار والتنمية. ولقد سعى المشرع الجزائري على غرار نظيره المغربي، إلى إصدار ترسانة من القوانين المتتالية المنظمة للتصرفات الواردة على العقار، من خلال تفويض الموثق مهمة تجسيد الشكلية كآلية تضمن إفراغها بداية ضمن قاعدة رسمية، بالإضافة إلى ضرورة مراعاة قاعدة الشهر العيني لنفادها وترتيب أثرها العيني عليها، بغية إرساء الثقة والطمأنينة وكذا تفادي المنازعات، وبالتالي تكريس فكرة الأمن القانوني في المعاملات العقارية. الكلمات المفتاحية: الموثق؛ الشكلية؛ الرسمية؛ العقار؛ الشهر.

مقدمة:

يعد موضوع الشكلية في مجال التصرفات الواردة على العقار من أهم المواضيع القانونية التي لاقت اهتمام التشريعات المقارنة لاسيما التشريع الجزائري ونظيره التشريع المغربي، نظرا لبعض العوامل المشتركة بينهما على رأسها الوضع العقاري المزري الذي خلفه الاستعمار، وظهور محاولات النهب والمضاربات في العقار خارج الأطر القانونية والتي هي في تزايد مستمر.

ولقد كرسا كلا من التشريع الجزائري ونظيره التشريع المغربي، الشكلية كآلية من الآليات التي تعمل على استقرار العقار وثباته ماديا وقانونيا وتحقيق اليقين والثبات في المراكز القانونية، بهد فضمان إفراغ التصرف العقاري في قالب رسمي ومراعاة نفاذه وترتيب أثره العيني، وإن اختلفا أحيانا كلا من التشريعين الجزائري والمغربي في التطبيق.

مما يقتضي تدارك النقائص الموجودة عند كلاً منهما وسد الثغرات القانونية، الأمر الذي يؤدي إلى المساهمة في التنظيم العقاري، وتبعاً لذلك توفير المناخ المؤسسي لمختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، وبالأخص تشجيع السوق العقارية وتبني خيار الاستثمار، مع تامين العقار وتطهير التعامل فيه من كافة المضاربات الغير مشروعة والتصرفات الفوضوية، بما يضمن حقوق المتعاملين في هاتين الدولتين الجزائرية والمغربية على حد سواء تحقيقاً للائتمان العقاري والأمن القانوني.

أهمية الدراسة: يكتسي موضوع الدراسة أهميته بالنظر إلى إقبال مختلفاً لأنظمة القانونية ومن بينها التشريع الجزائري ونظيره المغربي، إلى السعي نحو تحقيق الأمن التعاقدية في مجال المعاملات العقارية باستحداث آلية

الشكلية، التي تضبط من خلالها التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي من طرف الموثق باعتباره شاهد ممتاز، مما يضمن عدم إنكارها وصونها من التعدي عليها، بالإضافة لضرورة وجوب تسجيلها بمفتشية الضرائب وشهرها لدى المحافظة العقارية خاصة في ظل نظام الشهر العيني موضوع الدراسة، لإعلام الغير بالملاك الحقيقيين والتصرفات الواقعة على العقار مراعاة لكون الملكية العقارية مرتبطة بالتنمية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية، حيث أصبح مستوتا لدخل والمعيشة مرتبنا بازدهار واتساع الملكية العقارية.

أهداف الدراسة: تهدف هذه الورقة البحثية إلى ما يلي :

- التعرف على دور الموثق في تجسيد الشكلية في التصرفات الواردة على العقار في كلا التشريعين الجزائري والمغربي، نظرا للعوامل المشتركة بين البلدين وتحليله وقوفا عند أوجه التشابه والاختلاف، بغية الاستفادة من التجارب الناجحة واستخلاص النقااص التي تشوب النظامين وتقديم الحلول بالنسبة لها
- تسليط الضوء على ماهية الشكل الرسمي والتسجيل والشهر العيني وكيفية تكريسهما في كل من التشريع الجزائري والتشريع المغربي، وكذا دورهما في إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المعاملات العقارية .
- تحديد أهداف السياسة العقارية المتبعة في الجزائر والمغرب، والتي تبحث عن نظام يعمل على توفير الائتمان في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية، سعيا نحوى جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها ودعم القروض التي تعود بالفائدة لتنمية اقتصاد البلدين.
- إبراز النتائج وتقديم بعض التوصيات، التي من شأنها تنوير الأفراد والجهات الفاعلة وتوعيتهم حول دور الشكلية في ضبط فعالية المعاملات العقارية وتحقيق الائتمان العقاري والأمن القانوني.

بناء على ما سبق، تتمحور إشكالية البحث في السؤال التالي:

ما مدى فعالية العمل التوثيقي في تجسيد الشكلية كآلية لضمان استقرار التصرفات الواردة على العقار في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريع المغربي؟

خطة الدراسة: للإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيما لدراسة إلى شقين، تناولنا في الشق الأول إضفاء الموثق للشكل الرسمي في التصرفات العقارية، وتم تقسيمه إلى مطلبين التطرق لماهية الموثق في المطلب الأول والشكل الرسمي كركن لانعقاد التصرف الوارد على العقار في المطلب الثاني، في حين تناولنا في المبحث الثاني ضمان الموثق إتمام شكلية التسجيل والشهر لنفاد التصرفات العقارية، وقسمناه بدوره إلى مطلبين تطرقنا لإجراء التسجيل في المطلب الأول وإجراء الشهر في المطلب الثاني.

وتمّ البحث بخاتمة تضمّنت جملة من النتائج المتوصّل إليها، كما دُعّمت بمجموعة من الاقتراحات.

منهج الدراسة: تم الاعتماد على منهجين أساسيين للبحث القانوني وهما المنهج الوصفي والتحليلي، علاوة على المنهج المقارن، من خلال وصف وتحليل مختلف الأحكام والنصوص المتعلقة بدور الموثق في تكريس الشكلية لاسيما الرسمية والشهر العقاري العيني في كلا من التشريع الجزائري والمغربي ومقارنتها بغية مناقشتها، من ثم التوصل إلى استنتاجات واقتراحات موضوعية وبناءة في سبيل تلمس الثغرات والنقائص لتلافيها والاستفادة من التجارب الناجحة.

المبحث الأول: إضفاء الموثق للشكل الرسمي في التصرفات العقارية.

يقول الفقيه ديموج: "إن الشكلية في صورتها الحديثة ليست تجسيد الأفكار كما كانت في العصور البدائية، بل هدفها حماية الأمن والائتمان"¹، ويعمل الموثق على تكريسها لضمان استقرار التصرفات العقارية، مما يقتضي التطرق لماهية الموثق في المطلب الأول وللشكل الرسمي كركن لانعقاد التصرف الوارد على العقار في المطلب الثاني.

المطلب الأول: ماهية الموثق

سيتم التعرض لتعريف الموثق في الفرع الأول، ولاختصاصات الموثق في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الموثق

يعرف الموثق طبقاً لنص المادة 03 من القانون رقم 02/06 المتضمن مهنة التوثيق الجزائري²: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة". ولا بد أن تكون للموثق سلطة في تحرير العقود أي يكون في ممارسة قانونية لوظيفته، بأن لا يكون قد عزل أو أوقف عن عمله أو حل محله آخر أو أحيل على التقاعد، كما لا يصح العقد التوثيقي الرسمي إذا كان خارج دائرة الاختصاص الإقليمي للموثق.

أما مهمة تحرير المحررات الرسمية بالمغرب، فهي منوطة بالموثقين في إطار القانون رقم 09-32، ثم العدول في إطار القانون رقم 03-16 وكذا بالمحامي المقبول ليطراف أمام محكمة النقض المختص بتحرير العقود الثابتة التاريخ.

الفرع الثاني: اختصاص الموثق

فلا بد أن يكون الموثق مختصاً شخصياً وإقليمياً وموضوعياً وزمناً بتحرير العقد الرسمي كما يلي:

الاختصاص الشخصي للموثق: ويقصد به أن يكون للموثق الولاية في إفراغ الشكل الرسمي على العقد التوثيقي، وتكون هذه الولاية قائمة وقت تحريره للعقد ولم يشمل حالات المنع أو التنا في المنصوص عليها قانوناً.

ويراعى شرط العلم الذي يجب أن يكون متوفرا فيا لموثق، فإن كان الموثق غير عالم بقرار العزل أو التوقيف أو انتهاء الولاية لأحد أسبابه المنصوص عليها قانونا، وكان ذوي الشأن هم أيضا حسني النية، فإن الورقة المحررة تكون صحيحة رعاية للوضع الظاهر المصحوب بحسن النية، إذ نستطيع في هذا الشأن تطبيق نظرية الموظف الفعلي المقررة في القانون الإداري في هذا المجال³.

الاختصاص الإقليمي للموثق: فالموثق يتمتع باختصاص وطني واسع أي يمتد لكامل التراب الوطني عملا بنص المادة 2 من قانون 06-02 المتعلق بالتوثيق التي تنص على ما يلي: " تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق... ويمتد اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني".

غير أنه لا يعني ذلك أن ينقل الموثق مكتبه إلى حيث يشاء، أو أن يحرر العقود خارج مكتبه أو ينقل مكتبه خارج دائرة اختصاص المحكمة التي تم تعيينه أمامها، إلا بعد تقديم طلب تحويل هو الحصول على موافقة وزارة العدل، وإلا كانت العقود المحررة في ظل هذه الأوضاع مخالفة للنظام العام وبالتالي تعتبر باطلة، كذلك مع مراعاة قواعد التسجيل والشهر العقاري المحددة قانونا.

الاختصاص الموضوعي للموثق: فقد منح المشرع الجزائري للموثق اختصاص موضوعي عام وشامل، فله كامل الصلاحيات في تحرير مختلف العقود التي يتطلب القانون إصباغها بصبغة الرسمية، أو التي يرغب الأطراف إثباتها بسند رسمي بحكم كفاءة وثقة الموثق. كما نص على ذلك في المادة 33 من قانون التوثيق المغربي 09-32 .

الاختصاص الزمني للموثق: فلا بد أن يكون الموثق مختصا زمنيا بتحرير العقد. ويقصد بعد الاختصاص من حيث الزمان في المجال التوثيقي، أن يصدر العقد من موثق في وقت لا يكون فيه مختصا قانونا بإصداره، ويحدث ذلك في حالتين، إما أن يصدر الموثق العقد الرسمي قبل أن يتقلد مهام مهنته كموثق، أو بعد إنهائه منها من ناحية أولى، أو بعد انتهاء المدة الزمنية التي حددها القانون لإضفاء الرسمية على عقد ما من ناحية ثانية⁴.

المطلب الثاني: الشكل الرسمي كركن لانعقاد التصرف الوارد على العقار.

إن للشكل الرسمي أهمية بالغة، التصرفات الواردة على العقار لما لها من مكانة كبيرة خاصة من حيث مدى تأثيرها على الوضع الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للدولة، ولقد تم التطرق لمدلول قاعدة الرسمية في الفرع الأول والهدف من تكريس الشكل الرسمي في المعاملات العقارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مدلول قاعدة الرسمية.

إن القاعدة العامة هي خضوع مختلف التصرفات والعقود لإرادة المتعاقدين، طبقا للقاعدة المعروفة: "العقد شريعة المتعاقدين"، بحيث يجوز لهم نسخ اتفاقاتهم في أي قالب تطبيقا لحرية المعاملات، ويعتبر اتفاقهم هو المصدر الوحيد الذي يرجع إليه في حالة نشوب نزاع⁵.

لكن لم تعد هذه القاعدة لوحدها كافية لاستقرار المعاملات، مما حتم إفراغ بعض المعاملات بما فيها العقارية في الشكل الرسمي.

فالرسمية هي طائفة من طوائف الشكلية، والتي أصبحت تشكل الاستثناء عن مبدأ الرضائية⁶، ويقصد بقاعدة الرسمية إفراغ كل تصرف قانوني في شكل معين من طرف أشخاص مختصين، أقر لهم القانون هذه الصفة⁷

فقد يستلزم القانون إبرام بعض التصرفات القانونية في الشكل الرسمي، أي أمام موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفقا لشكليات وأوضاع حددها القانون لتحقيق مزايا عدة، بحيث يبعث الثقة لدى الأفراد ويقوي الائتمان، من ثم يوفر الاستقرار في المعاملات ويحقق الأمن القانوني، فهي مهام تعجز عن تحقيقها الرضائية أو الشكل العرفي، لذا نجد معظم التصرفات الخطيرة أو الهامة أو طويلة الأمد قد فرض المشرع إفراغها في الشكل الرسمي، والذي يخضع لضوابط وإجراءات وجب إتباعها⁸.

ولقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 مكرر من القانون المدني⁹، حيث جاء فيها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذويا لشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

وما تجدر الإشارة إليه أن نص المادة 324 مكرر قبل التعديل أورد عبارة "الورقة الرسمية"¹⁰ غير انه سرعان ما استبدلت هذه العبارة وتم تعويضها في النص الجديد "العقد الرسمي"، ولعل المشرع الجزائري قد رأى فيها ترجمة صحيحة لكلمة ACTE الواردة في النص الفرنسي، غير أنه كان يستحسن الإبقاء على لفظ الورقة الرسمية أي المحرر الرسمي بدل من كلمة عقد، ب اعتبار أن هذا الأخير تصرف قانوني مفرغ فيه¹¹.

ف ي حين أن المشرع المغربي لا يجعل من الرسمية ركنا من التصرفات العقارية، إذ ينص الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود المغربي¹² على ما يلي: "إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عينية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا، وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذ سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون".

ويستنتج من تحليل مقتضيات الفصل 489، أن المشرع فرض شكلية الكتابة بالنسبة للبيوع العقارية ولم يتشرط الرسمية، كما أن المحافظ العقاري في ظل التشريع المغربي يقبل العقود المنشئة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية إما بواسطة محررات عرفية أو محررات رسمية، دون أي تمييز في الأهمية بين هذه وتلك، سوى أن العقود

الرسمية تطمئن المحافظ نسبيا إلى صحتها من حيث الشكل والجوهر، لأن تحريرها يتم من طرف موثقين أو عدول مختصين.

في حين أن العقود العرفية تقتضي من المحافظ التثبت من صحتها شكلا ومضمونا، فيظهر مجال اختصاص المحافظ شبيه باختصاص المحكمة أحيانا، ومرحلة لاحقة لتعميم رسمية التصرفات العقارية، نص المشرع المغربي في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية الصادر بموجب القانون رقم 08-39، على رسمية العقود في المعاملات العقارية سواء منها العقارات المحفوظة أو غير المحفوظة، حيث أصبح تحرير التصرفات العقارية حكرا على فئات منهم العدول والموثقين، ورخص استثناء للمحامين المقبولين لدى محكمة النقض بإمكانية إبرام العقود العقارية، إلا أن هذه العقود لا تأخذ الصبغة الرسمية وتبقى عرفية.

وهكذا لم يبقى أمام المشرع المغربي سوى أن يواكب التشريعات المقارنة، بضرورة اشتراط قاعدة رسمية في كل الوثائق المودعة للشهر، نظرا لما لهذه القاعدة من أهمية يتمثل في تنظيم عملية الإشهار العقاري تنظيمًا محكما، وتساهم في دعم فكرة الائتمان العقاري، كما تساعد على تحيين بيانات السجل العقاري باستمرار¹³.

ولقد تم فرض الرسمية ولو بشكل نسبي في بعض التصرفات العقارية بالمغرب، من خلال مدونة الحقوق العينية¹⁴ بترك الاختيار للمتعاملين في اللجوء إليها أو بفرضها عليهم أحيانا، تحت طائلة اعتبار التصرف باطلا، سعيا لتحقيق الأمن القانوني والتعاقدية والقضائي.

الفرع الثاني: الهدف من تكريس الشكل الرسمي في المعاملات العقارية.

تلعب قاعدة الرسمية دورا مهما في مختلف الأنظمة العقارية من بينها التشريع الجزائري ونظيره المغربي، لما تنطوي عليه من مزايا متعددة لحماية المصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة وهذا ما سيتم توضيحه كالآتي:

أولاً: الشكل الرسمي لحماية المصلحة الخاصة: حيث تم تقرير الرسمية في المعاملات العقارية لحماية المتعاقدين، باعتبارهما أطراف التصرف العقاري بغية إضفاء الأمن العقاري.

أ- حماية أطراف التصرف: حيث يعتبر التصرف الرسمي ترجمة صادقة على إرادة المتعاقدين، وإن كان مقيدا باحترام القواعد القانونية، فهذا من شأنه أن يقلل من النزاعات ويخفف من شدتها ويجعلهم يشعرون بالطمأنينة والأمان، باعتباره يؤدي إلى تطابق التعبير مع الإرادة الحقيقية للمتعاقد، كما أنه يكفل حرية هذه الإرادة في إبرام التصرف ويعتبر وسيلة إثبات مهمة مسبقة، فهذه الأعراض تجعل كل متعاقد على علم ودراية كاملة بما له وما عليه من حقوق والتزامات ثابتة، لا يرقى إليها الشك في أغلب الأحيان وهذا ما يؤدي إلى الاستقرار¹⁵.

إن الشكل يحمي المتصرف من التسرع في اتخاذ قراره، ويدعو إلى التمعن والروية والتفكير في ماهية التصرف الذي يقدم عليه ومدى خطورته، ولا يقوم بإبرام التصرف إلا بعد أن يكون قد أدرك ما سيترتب عليه، فضلا عن أن الشكل يكلف تحديد مضمون التصرف القانوني بصورة أدق وأفضل من التصرف الرضائي¹⁶.

كما أن الرسمية حجة على كل من المتعاقدين، وتضع بين يدي الطرفين سنداً قابلاً للتنفيذ¹⁷.

ب- حماية الغير: إن دور الشكل لا يقتصر على حماية الأطراف فحسب، بل يهدف أيضاً إلى حماية حقوق الغير الذي يمسهم التصرف، فمثلاً الهبة تعد من التصرفات الخطيرة نظراً لأنها تؤدي إلى خروج المال من ذمة صاحبه دون مقابل، ولذلك يجب ألا تتم إلا بعد أن يتروى الواهب و يقبل الأمر على كافة أوجهه قبل أن يقدم على هذا التصرف مراعاة لمصلحة عائلته، الأمر الذي جعل المشرع يشترط إفراغ عقد الهبة في شكل رسمي حماية للواهب وأفراد أسرته.

ثانياً: الشكل الرسمي لحماية المصلحة العامة: إن تقرير الشكل الرسمي على المعاملات العقارية يؤدي إلى إشتاب الأمن، الذي يعتبر الركيزة التي يقوم عليها المجتمع سواء اجتماعياً أو اقتصادياً أو قانونياً.

أ- تمويل الخزينة العامة: إن من شأن الشكل الرسمي تحقيق إيرادات للخزينة العمومية، لأنها خاضعة لإجراء التسجيل والشهر مقابل حقوق مالية تصب في الخزينة العمومية، فإن حدثت هذه التصرفات ف يشكل عرفياً أو عن طريق التراضي، فإنه يؤدي إلى التهرب من دفع حقوق الخزينة، ب التالي فالشكل الرسمي م نشأه أن يساعد على التحصيل ويزيد الدخل القومي، حتى تتمكن الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية، والتدخل للتقليل من المضاربات غير المشروعة.

ب- تحقيق العدالة: لقد لعب القانون دوراً حاسماً بفرضه الشكلية لتحقيق المساواة والعدالة في المعاملات، فالتصرفات الشكلية التي تبرم أمام موظف عام أو موثق تحول من جهة دون تأثير الطرف القوي على الطرف الضعيف، فوجود شخص ثالث يمثل السلطة مع أطراف التصرف يعد ضماناً لتحقيق المساواة والعدالة في التعاقد، كما تهدف التصرفات الشكلية من جهة أخرى، إلى تفادي استعمال الشروط التعسفية التي يملئها الطرف القوي على الطرف الضعيف، إضافة إلى أن هذا الضابط العمومي الذي غالباً ما يكون الموثق ملزم بتقديم نصائحه للأطراف¹⁸.

ج- تسهيل مهمة القضاء: يحقق العقد التوثيقي الرسمي الأمن القضائي كونه ذو طابع وقائي، حيث يخفف من اللجوء للقضاء باعتباره يحسم الكثير من الخلافات والنزاعات المترتبة عن المعاملات العقارية المفرغة في عقود رسمية توثيقية، فهو مساهم فعال في فصل قضايا الشائكة باعتباره حجة للإثبات أمام القضاء وسند للتنفيذ، في جنب القضاء متاعب وأعباء شتى.

د- تحقيق الأمن القانوني والائتمان: يؤدي العقد الرسمي التوثيقي الذي يمتاز بخصائص منها السرية والموثوقية والتكاملية وكذا سلامة المحتوى، إلى تحقيق الاستقرار وتعزيز أمن المراكز القانونية وثباتها والائتمان في المتعاملين.

هـ- حماية الملكية العقارية واستقرارها: لقد جعل المشرع قاعدة الرسمية كوسيلة للتنظيم العقاري وتسليم سندات الملكية، من خلال إطلاع الموثق بإفراغ العقد الذي يتضمن المعاملة العقارية في الشكل الرسمي تمهيداً لشهره،

بحيث يضمن احتراماً لشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف والعقار التي جعلها المشرع من الشروط المطلوبة للحفاظ العقاري.

بالتالي فالعقد الرسمي يساعد في تكوين البطاقات العقارية، ويساهم الموثق بذلك بالتعامل مع مصالح التسجيل والشهر من أجل تدعيم وتكوين السجل العقاري، طبقاً للمادة 61 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1676/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،¹⁹ فلو ترك المشرع هذه المعاملات إلى مبدأ الرضاية، فإنه سوف يؤدي إلى المضاربات العقارية وسيزعزع الاستقرار والأمن العقاري، مما يؤدي إلى نشوب منازعات معقدة يصعب حلها.²⁰

الفرع الثالث: آثار تخلف الرسمية.

إذا كان توفر الرسمية في المحرر الرسمي يرتب الآثار التي سبق ذكرها، فإن تخلفها كذلك يرتب الآثار التالية:

أولاً- بطلان التصرف الرسمي: يتمثل جزءاً تخلف الشكلية في التصرفات التي جعلها المشرع ركناً لانعقادها، في بطلان العقد، كالعقود الواردة في نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري أما التصرف الذي لا يشترط القانون فيه شكلاً معيناً، ويكتفي فيه بالرضا لانعقاد العقد وكذلك المحل والسبب، فلا يبطل فيها التصرف.

ثانياً- تحول العقد الرسمي إلى عقد عرفي: إن زوال الرسمية عن الورقة الرسمية يجعل لها قيمة الورقة العرفية في الإثبات إذا وقع عليها ذوي الشأن أي توفرها على شروط العقد العرفي، وهذا ما نصت عليها المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، والتي نصت على أنه: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقفاً من قبل الأطراف"، متى كان التصرف رضائياً.

أما إذا كان التصرف شكلياً، فالرسمية تعتبر ركناً فيه ويؤدي تخلفها إلى بطلان هذا التصرف، كما هو الحال بالنسبة للعقد بيع عقار أو عقد رهن رسمي وغيرها من العقود، ففي هذه الحالة لا يكون للمحرر الرسمي أي قيمة.²¹

المبحث الثاني: ضمان الموثق إتمام شكلية التسجيل والشهر لنفاذ التصرفات العقارية.

يسعى الموثق إلى القيام بإجراء تسجيل وشهر العقود المثبتة للتصرفات الواردة على العقار، بهدف تدعيم الملكية العقارية وإعلام الغير بها تحقيقاً للائتمان العقاري، مما يقتضي تناول إتمام الموثق إجراء التسجيل في المطل بالأول، وإتمام الموثق إجراء الشهر في المطل الثاني.

المطلب الأول: إتمام الموثق إجراء التسجيل.

يتم تناول تعريف إجراء التسجيل في الفرع الأول، وأثر إتمام الموثق إجراء تسجيل التصرفات العقارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف إجراء التسجيل.

يعرف التسجيل انه إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا للإجراءات المختلفة، وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة،²² كما عرف أيضا أنه: " إجراء جبائي يقوم على أساس تسجيل العقود في سجلات رسمية بشرط دفع الرسوم المستحقة للإدارة المكلفة بهذه المهمة"²³.

والهيئة التي تتولى قبض رسوم التسجيل هي مفتشية التسجيل والطابع، وهي هيئة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة لوصاية وزارة المالية²⁴.

الفرع الثاني: أثر إتمام الموثق إجراءات تسجيل التصرفات العقارية.

يقع على عاتق الموثق وفقا للتشريع الجزائري مهمة القيام بإجراء تسجيل التصرفات الواردة على العقار، في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما وأي تأخير أو تهاون يعرض الموثق إلى عقوبات، وهذا ما أشارت إليه المادة 15 من قانون التسجيل.

ويترتب على عدم قيامه بإجراء التسجيل في المواعيد القانونية، أثارا تتمثل في توقيع عقوبات يتحملها الموثق بسبب عدم التزامه بالتسجيل، وتتمثل في عقوبات جبائية تكون على شكل غرامات مالية، يتم تحصيلها من الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص وكذا من أموالها لخاصة،²⁵ت نصا لمادة 93 من قانون التوثيق: "إن الموثقين اللذين لم يسجلوا عقودهم في الأجل المحددة، تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطات المختصة التي يتبعها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى، المنصوص عليها في القوانين السارية المفعول عند الاقتضاء....."

كما أناط المشرع المغربي بالموثق القيام بإجراءات التسجيل داخل الأجل القانوني ضمان الأموال الخزينة،²⁶ وإن لم يفعل ذلك فإنه يعرض نفسه لأداء الضريبة بالتضامن مع الملزم بها، وهذا ما أشارت له المادة 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية التي تلزم الموثق بأداء هذه الواجبات الضريبية²⁷ وغيرها بالتضامن مع الملزم بها إذا لم يؤديها²⁸.

كذلك العقود التي تتعلق بنقل ملكية عقار خاضع للضريبة الحضرية، ما لم يقدم ذو المصلحة شهادة مسلمة من مصلحة تسجيل الضرائب تثبت دفع مبلغ الضرائب الحضرية التي حل أجل استحقاقها، ومبلغ الضريبة المستحقة على السنة الجارية إلى تاريخ نقل الملكية تحت طائلة إلزام الموثق بأداء هذه الضرائب على وجه التضامن مع ذوي الشأن إن خالف هذا المقتضى، وذلك طبقا للمادة 26 من القانون 37 - 89 المتعلق بالضريبة الحضرية²⁹.

المطلب الثاني: إتمام الموثق إجراء الشهر العيني.

إن الشهر في هذا النظام يركز على أساس العين نفسها أو التصرف أو العقار موضوع التصرف، لذا سنتطرق لمفهوم الشهر العيني في الفرع الأول، في حين نتطرق لأثر إتمام الموثق لإجراء الشهر العيني في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم الشهر العيني.

ويتم التطرق لتعريف الشهر العيني (أولاً) ومبادئ الشهر العيني (ثانياً) وتقييم نظام الشهر العقاري (ثالثاً).

أولاً : تعريف الشهر العيني: يعرف نظام الشهر العيني أيضاً بنظام السجل العيني أو العقاري، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقارات وليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات بموجب عملية مسح الأراضي العام، وتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، ورتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي³⁰.

إن عملية الشهر وفقاً لهذا النظام تتم على أساس العقارات المتصرف فيها وبالتالي فهو تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية، لأنه يتطلب قبل إشهارها مراقبة جيدة للعقود والحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد، والغير على حد سواء³¹.

ثانياً: مبادئ الشهر العيني : يقوم الشهر العيني على مجموعة من المبادئ كالآتي:

أ- مبدأ التخصيص: يقوم مبدأ الشهر العيني على تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل عقار، يتم تدوين جميع التصرفات الواقعة على العقار في تلك الصفحة، فهي تمثل وسيلة لإعلام الغير بكل ما تعلق بالعقار ومراجعة القيود الواردة عليه.

ب- مبدأ القيد المطلق: ومعناه أن القيد هو مصدر جميع التصرفات والأحكام المنشأة، الناقلة، المغيرة المسقطة للحقوق العينية العقارية، سواء كانت أصلية أو تبعية³² فوفق هذا المبدأ ليس للتصرفات أو القيود الواردة على عقار أي حجية على الغير، ولا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، فالشهر هنا هو مصدر الحق³³.

ت- مبدأ قوة الثبوت المطلقة: أو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني³⁴ بموجب هذا المبدأ، فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيّد في السجل العيني، مما يعني وجود قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني، وبالتالي فإن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب، لأن شهر

التصرفات يطهرها من كلا لعيوب مهما كان مصدرها فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف³⁵.

ث- مبدأ المشروعية: إن السندات الخاضعة للشهر العقاري تسبقها عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب، لأن القاعدة في النظام العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني³⁶.

وتحقيقاً لهذا المبدأ يملك المحافظ العقاري دوراً إيجابياً مهماً ومميزاً، حيث أوكل له المشرع سلطة مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري، ومدى توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية، كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 يتحقق المحافظ العقاري، بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مناف للنظام العام بكل وضوح³⁷.

وليس للمحافظ العقاري أن يمس بأصل السند أو تعديله، وإنما يكفي برفض إجراء الإشهار³⁸ حيث يؤدي -سواء في التشريع الجزائري أو في التشريع المغربي- دوراً هاماً في عملية الشهر، إذ خوله المشرع دور الرقابة على المحررات المودعة بغرض الشهر، فيمارس عليها رقابة متعددة الأوجه لا تقتصر على الجانب الشكلي فحسب، وإنما تمتد حتى إلى الشروط الموضوعية للتصرف، فله أن يراقب مدى صحة التصرف وقابلية الحق للتعامل فيه، وأكثر من ذلك فللمحافظ أن يحقق في محل وسبب التصرف والتأكد من مشروعيتها وعدم مخالفتها للنظام العام والآداب العامة، فضلاً عن دوره في رقابة الأخطاء البسيطة وعدم التطابق وأشكال السهو والخطأ المادي³⁹.

ه- مبدأ حظر التقادم المكسب: إن التقادم وسيلة من وسائل اكتساب الملكية، غير أنه في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سبباً من أسباب اكتساب الملكية العقارية، وذلك لتعارضه مع مبادئ من مبادئ الشهر العيني وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، واللذان يقتضيان بأن من يسجل اسمه في السجل العيني كمالك للعقاري صبح في مأمن من أن يفاجأ بأي مغتصب يزعم ملكيته للعقار، وبناء على ذلك فإن الحقوق الغير مشهورة يمكن اكتسابها بالتقادم دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم⁴⁰ وما يلاحظ على هذا المبدأ الأخير أن المشرع الجزائري وعلى عكس من نظيره المغربي لم ينص صراحة على مبدأ حظر التقادم المكسب في الأراضي الخاضعة لنظام السجل العيني، لذلك يتعين على المشرع الجزائري أن يضيف نصاً قانونياً صريحاً ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية في المناطق المؤسسة فيها السجل العيني بالتقادم.

ثالثاً: تقييم نظام الشهر العقاري: بالرغم من أن نظام الشهر العقاري يحقق مزايا عديدة إلا أنه أسفر عن بعض العيوب سيتم توضيحها كالآتي:

أ- مزايا نظام الشهر العيني: يتمتع نظام الشهر العقاري العيني بمزايا عديدة:

-الوضوح، لأن السجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يحتاج لأي بيانات عن عقار معين، فليس عليه سوى الاطلاع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار.

-التقليل من المنازعات على الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها، كما يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار وضمان عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على جزء منه، نظر المتمتع هذا النظام بمبدأ التخصيص⁴¹.

-صون الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

- استقرار في الملكية وتوفير الثقة بها، وهذا يشجع على التعامل في العقارات ويعزز الائتمان العقاري، مما يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية⁴².

-إن ضبط السجل العقاري على أسس سليمة يمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وتحصيل الرسوم وكذا فرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية⁴³.

-تفادي تأثير العيوب والأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، فطالما أن العقار هو أساس السجل العقاري، فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء، كما يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية لأنها تستخرج من مصدر واحد، ألا وهو البطاقة العقارية⁴⁴.

ب- عيوب نظام الشهر العيني: رغم كل المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، فقد وجهت له سهام التالية:

-إن تطبيق نظام الشهر العيني، يستلزم القيام بعملية مسح الأراضي لكافة أرجاء البلاد وتحديد موقع، حدود ومساحة والطول، وإجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية بكل عقار، مما يتطلب مصاريف كبيرة، لذا فهو ينتشر في البلاد المتقدمة اقتصاديا.

-إن نظام الشهر العيني يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار، لما يتمتع به من قوة ثبوت مطلقة⁴⁵.

-إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية، أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة في حالة الميراث حيث تقسم العقارات الموروثة، فيصبح كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار، مع أن هذا الأمر بالإمكان تفاديه بوضع حد أدنى للمساحة التي تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنها.

الفرع الثاني: أثر إتمام الموثق إجراء الشهر العيني للتصرفات العقارية.

إن إتمام الموثق لعملية الشهر العقاري تترتب عليها آثار، سيتم توضيحها (أولاً)، في حين يتم التعرض لجزء إخلال الموثق القيام بإجراء شهر التصرفات العقارية (ثانياً).

أولاً: آثار الشهر العقاري:

والتي تتمثل أساساً في نقل الملكية طبقاً للتشريع الجزائري، حيث أن انتقال الملكية في العقارات أو الحقوق العينية الأخرى، كحق الارتفاق وحق الانتفاع، لا يتم إلا بإتمام إجراءات الشهر، سواء تم التصرف الناقل للملكية العقارية بعوض، كما هو شأن عقد البيع، أو تم بدون عوض كما هو حال الهبة، وهذا الأثر القانوني يسري في حق أطراف هو بالتبعية على الغير كذلك، بدءاً من تاريخ الشهر وليس من تاريخ البيع⁴⁶.

أ- الأثر المنشئ للشهر العقاري العيني: يقصد بالأثر المنشئ للشهر، أن الحقوق العينية العقارية لا تنشأ في ظل نظام السجل العيني على الوحدة العقارية إلا بقيدها في السجل، ولا وجود لها قبل إجراء هذا القيد، ويستوي في ذلك أن يكون هذا الوجود هو إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال تلك الحقوق أو أني كون تقريرها أو الكشف عنها، كما تستوي في ذلك الحقوق العينية والتبعية، فكلها في هذا الخصوص سواء، حيث أن القيد هو الطريق الوحيد لوجودها⁴⁷.

ويستنتج من خلال المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75، أنهما قران صراحة أن المشرع الجزائري يأخذ بالأثر المنشئ للشهر، بحيث تضمنت المادة 15 الإشارة إلى أنه لا وجود للحقوق العينية العقارية بالنسبة للغير إلا من تاريخ الشهر.

في حين تكمل المادة 16 مدلول هذا الأثر إلى أطراف التصرف، ب حيث أنها قررت بأنه لا أثر للعقود من حيث إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعديل أو انقضاء الحقوق العينية العقارية بين أطرافها، إلا من تاريخ الشهر.

كما أن النصان المتقدمان جاءا تطبيقاً لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري، ذات الصياغة العامة، بحيث نصت على تطبيق الأثر المنشئ للشهر، لكنها كانت ناقصة وقاصرة فقط على انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، بينما توسعت المادتين 15 و 16 وأضافتا الإنشاء والانتقال، التعديل، الانقضاء والتقرير، فأصبحت بذلك كل التصرفات الخاضعة للشهر لا تترتب أي أثر إلا بالشهر.

بل وأكثر من ذلك فإن نص المادة 15 جاء بلفظ " لا وجود له"، وهو لفظ أكثر دلالة من لفظ " لا أثر له" الذي جاء في المادة 16، والذي يفهم أيضاً ضمناً من نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري⁴⁸.

أما عن المشرع المغربي، الذي أخذ بدوره بالأثر المنشئ للشهر في الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بنصه: "كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقيده، وابتداءً من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية..."، وكذا الفصل 67 من

ذات القانون الذي ينص: "إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري..."

إن للشهر في السجل العيني أثر ناقل للملكية والحقوق العينية العقارية، طبقاً لأحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري، التي تنص: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي نص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، حيث يتم إفراغ التصرف في الشكل الرسمي أمام موثق الذي يتولى بدوره القيام بعملية إشهاره لتم نقل الملكية، فكلاهما عمليتان متلازمتان، ويكون ذلك دون تدخل من الأطراف المتعاقدة اللذين يكونون في غنى عن رفع مثلها دعوى صحة التعاقد، لأن العقد الرسمي يعتبر سند تنفيذي يلزم المكلفين بنقل الملكية، حسب المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76، من بينهم الموثقون اللذين يلزمون بشهر العقود الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم في الآجال المحددة.

على عكس ما هو جاري به العمل في القانون المغربي، حيث يقع الالتزام بشهر العقود الخاضعة للإشهار على عاتق الأطراف، حتى بعد أن أصبحت العقود التي تتضمن نقلاً للملكية أو إنشاء حق وقع بنية أخرى، نقلها، تعديلها أو إسقاطها، تحرر في محرر رسمي طبقاً للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية المغربية.

بالتالي ووفقاً للتشريع المغربي، باستطاعة المشتري إقامة دعوى صحة التعاقد، كما يستطيع أن يرفع دعوى صحة التوقيع، إضافة إلى ذلك دعوى الضمان التي يجوز فيها المشتري إدخال البائع كضامن وفقاً للفصل 103 و 112 من قانون المسطرة المدنية المغربية،⁴⁹ بالإضافة إلى أن العقد الرسمي المبرم من طرف الموثق والشهادة التي يسلمها بأن العقد أبرم من طرفه لا يفيد صاحبه في شيء، حسب القانون المغربي ما لم يقيد بالرسم العقاري.

والخلاصة أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ الأثر المنشئ للشهر، انطلاقاً من المادة 15 من الأمر 74/75، غير أنه أورد استثناء على هذا المبدأ يتعلق بانتقال حقوق الميراث، إذ لم يوجب المشرع قيدها حتى تنتقل للورثة⁵⁰.

كما أن التشريع الجزائري يحدد بدقة البيانات الواجب توافرها للقيام بإجراء الإيداع للشهر بالتفصيل، قام بحصر حالات رفض المحافظ العقاري للشهر في المادة 100 و 101 من المرسوم 63/76 حتى لا يفتح المجال للمحافظ العقاري في أي توسع في سلطاته مما يجعله قد يتجاوز فيها، عكس المشرع المغربي الذي لم يحم بحصر هذه الحالات .

ولقد قرر كل من المشرع الجزائري والمغربي إمكانية الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري، حماية للمتضررين منها، ولو أن المشرع الجزائري اكتفى بنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 الذي ينتابه الغموض، بخلاف التشريع المغربي الذي تناولها بنوع من التوضيح.

ب- الأثر المطهر للشهر العقاري العيني: يجتهد الفقه المؤيد لفكرة الأثر المطهر للشهر في المبررات والأسباب الداعية إلى تبني هذا الأثر على الرغم من خطورته، فهذا المبدأ أو الأثر يعطي للشهر أهمية ويجعل منه، حسب ذات الفقه، وسيلة فعالة لإقرار وتدعيم الملكية العقارية وتوفير الثقة وكذا الائتمان العقاري، وذلك بما يتوفر من بيانات السجل العقاري من حجية مطلقة وقوة إثبات لا يتسرب إليها الشك ولا تتعرض للنقض مهما كان السبب الداعي إلى ذلك⁵¹.

والمقصود بذلك، أن التصرف بمجرد إشهاره في السجل العيني يصبح غير قابل للطعن فيه بسبب ما يكون قد شابه من العيوب قبل إشهاره، مهما كان أثر تلك العيوب في الظروف العادية، وتعبيرا على هذا، وضع الفقه افتراضا مفاده أن الشهر يكون قد طهر التصرف المشهر من العيوب، والحقيقة أن فكرة التطهير هي مجرد مجاز أو افتراض، لأن القواعد العامة في القانون لا تعرف أي وضعية قانونية تؤدي إلى تطهير التصرفات من عيوبها لأن العيب يظل قائما، كل ما في الأمر أن المشرع يتدخل أحيانا ويعطل آثار تلك العيوب، كأن يمنع المطالبة بإبطال العقد بعد إجازته أو إقراره، ومثل ذلك تماما أني منع القانون الطعن في التصرفات بعد إشهارها، تحقيق الغاية إرساء الثقة والائتمان والاستقرار العقاري⁵².

إن من شأن قيد العقار في السجل العيني أن يطهره من الحقوق التي لم تظهر أثناء الشهر، من ثم يعتبر خاليا منها دون النظر إلى الأسباب التي أدت إلى عدم ظهور تلك الحقوق، فضلا عن ذلك يشمل التطهير الحقوق التي تم قيدها من كل العيوب التي لحقت به قبل عملية القيد، بالتالي تكون الحقوق المقيدة حقيقة مؤكدة ونهائية لا يجوز الطعن فيها⁵³.

وعليه فالسجل العيني بهذه الصيغة يساهم في تحقيق الائتمان العقاري، وهذا الغرض لن يتحقق إلا إذا كانت البيانات الواردة فيه بخصوص أي عقار محل ثقة دائمة من طرف الجميع، بحيث توفر للطرف المتلقي ثقة ويقينا بأن حقه غير معرض لأي خطر، حتى ولو كان القيد السابق مستندا إلى تصرف باطل أو معيب، فعن طريق الشهر في السجل العيني تزول عيوب التصرفات، وتقوم قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثباتا لعكس، مفادها أن كل ما هو مقيد أو مسجل في السجل العيني من حقوق عقارية أو عينية عقارية، إنما هو الحقيقة التي تكون في مأمن من الطعن فيها بسبب العيوب⁵⁴.

لكن الدول التي أخذت بهذا النظام تختلف في أخذها بتلك الأسس، فالنظام العقاري الجزائري مثلا لم يأخذ بمبدأ الأثر المطهر للشهر العيني على إطلاقه، طبقا لنص المادتين 85-86 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي أجازت إمكانية الطعن في حقوق ثابتة في وثائق تم شهرها بالدفتري العقاري، كما لا يوجد أي قيد موضوعي للطعن في التصرفات والحقوق المشهورة، بل يجوز الطعن ضد الغير حسن النية أيضا، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط الإجرائية الخاصة بشهر عريضة الدعوى.

بالتالي لا يربط المشرع الجزائري إمكانية شهر بحسن نية المتصرف، على غرار نظيره المغربي الذي فرق بين آثار القيد الأول، بحيث أن الرسم العقاري له حجية مطلقة ولا يجوز الطعن فيه بأي حال من الأحوال، وما على المتضررين سوى اللجوء إلى رفع دعوى التعويض التي يؤمنها صندوق التعويضات المؤسس لهذا الغرض، بين آثار الشهر، إذ أن الشهر ليس له أثر تطهيري في التشريع المغربي ويجوز الطعن فيه⁵⁵.

ولابد من الإشارة إلى أن الأثر المطهر للشهر، لا يطال الأخطاء المادية التي تشوب بيانات السجل العيني،⁵⁶ تصنف أخطاء المحافظ العقاري تحت طائفة الأخطاء المرفقية طبقا لنص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵⁷.

فبالرغم من أن الأخذ بالأثر المطهر للشهر، يعني حضر الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة، إلا أن ذلك لا يمنع من تصحيح الأخطاء المادية التي تشوب السندات والمحركات المشهورة، مادام ذلك التصحيح لا يضر بالأشخاص حسني النية الذين اكتسبوا بطريقة مشروعة حقوقا مقيدة⁵⁸.

وقد نص المشرع الجزائري على إمكانية تصحيح الأخطاء التي تكتشف بعد عملية الشهر، في كل من الفقرة الأخيرة من المادة 33، المادة 51 والمادة 109 من المرسوم 76-63.

ونفس الشيء فعله المشرع المغربي، فقد نص على إمكانية تصحيح الأخطاء التي تكتشف بعد عملية الشهر، طبقا للفصل 29 من القرار الوزاري الصادر في 3 يونيو 1915 الذي يقرر تطبيق النظام العقاري للتخفيف.

ثانيا: جزاء إخلال الموثق القيام بإجراء شهر التصرفات العقارية.

والجزاء المترتب على عدم القيام بإجراءات الشهر لاسيما من قبل الموثق ليس بطلان التصرف القانوني، وإنما عدم الاحتجاج بهذا التصرف في مواجهة الغير، من ثم فإن الطاعن لا يستطيع إنكار العمل القانوني ولا يؤثر طعنه على صحة التصرف الدائن بين أطرافه، كما لا يعني من سريان آثاره فيما بينهم⁵⁹.

خاتمة:

لاشك أن الموثق يلعب دورا كبيرا في تكريس الشكلية للتصرفات الواردة على العقار، سواء مات علق بإفراغها في قالب رسمي، أو القيام بإجراء تسجيلها وكذا شهرها لترتيب أثرها العيني، ضمان الاستقرار المراكز القانونية وتحقيق الأمن القانوني والتعاقد.

ولقد توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- تحظى التصرفات الواردة على العقار بأهمية بالغة في مختلف قطاعات التنمية، مما جعل كلا من التشريع الجزائري والتشريع المغربي يوليها أهمية بالغة، بوضع قواعد قانونية لتعزيز فعاليتها انطلاقا من إسناد مهمة القيام

بتحرير العقود المثبتة له من قبل أشخاص مؤهلين قانونا لذلك، كالموثق فيا لتشريع الجزائري والموثقون العدول... إلخ في التشريع المغربي، وفرض الشكلية لتجسيد فكرة الأمن القانوني والعقاري.

- يتميز التشريع الجزائري عن التشريع المغربي فيما يتعلق بإجراءات شهر الحقوق، في السجل العيني فبالرجوع لنصوص الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسحا لأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له، ومقارنتها بما تضمنه قانون التحفيظ العقاري المغربي، يتضح أن المشرع الجزائري ضبط عملية الشهر بدقة من خلال الشروط التي يقرها للقيام بعملية الشهر، والمتمثلة في شرطي الرسمية والشهر المسبق غير الواردة في التشريع المغربي، والذي يعتبر نقطة سلبية في قانون التحفيظ العقاري لما لهذين الأثرين من أهمية في عملية الشهر.

وهو ما ينبغي على المشرع المغربي تداركه، ولو أنه نص في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية المغربية على ضرورة تحرير التصرفات الناقلة للملكية والمنشأة للحقوق العينية الأخرى في شكل رسمي، إلا أن الأمر لا بد أن يعمم أكثر، نظرا لما تلعبه الرسمية من دور فعال في تحقيق الأمن التعاقدية والأمن القانوني.

- لقد حدد التشريع الجزائري بدقة البيانات الواجب توافرها في العقود التوثيقية للقيام بإجراء الإيداع للشهر بالتفصيل، وقام بحصر حالات رفض المحافظ العقاري للشهر في المادتين 100 و 101 من المرسوم 76-63 حتى لا يفتح المجال للمحافظ العقاري في أن يتوسع في سلطاته مما يجعله قد يتجاوز فيها، عكس المشرع المغربي الذي لم يحمى هذه الحالات.

كما توصلت الدراسة إلى التوصيات التالية:

* ضرورة توفير الضمانات الجدية والفعالة لحماية الموثق وشرعية عمليات التوثيق، لحماية حقوق وحرية المتعاملين، علاوة على ضرورة ترقية وظيفة المحافظ العقاري وتكوينه قانونيا وتقنيا .

* على المشرع المغربي أن يواكب التشريعات المقارنة لاسيما التشريع الجزائري، بخصوص فرض الرسمية وتعميمها في التصرفات العقارية، وليس بشكل نسبي واختياري للمتعاملين كما هو عليه الوضع حاليا.

* يأخذ المشرع الجزائري بالأثر الإنشائي للشهر على غرار نظيره المشرع المغربي، ولا يأخذ بالأثر المطهر للشهر أي بالقوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، حيث أنه يجيز الطعن في التصرفات المشهورة طبقا لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وذلك بدون قيد موضوعي سوى شهر العريضة الافتتاحية للدعوى، بخلاف القوانين التي تعتبر الشهر ركنا في التصرفات العقارية والتي تأخذ بالأثر المطهر للشهر، ما يقتضي إلغاء نصا لمادة 85 السالف الذكر والتي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة، مع العلم أن من مبادئ نظام الشهر العيني عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة، لأن الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من العيوب التي تلحق بها.

*لم يرق المشرع الجزائري بربط إمكانية الشهر بحسن نية الشخص المتصرف، مثلما فعل نظيره المغربي، الذي فرق بين آثار القيد الأول الذي جعل له حجية مطلقة، لا يجوز الطعن فيه بأي حال من الأحوال، وعلى المتضررين اللجوء لرفع دعوى التعويض المؤمنة من قبل صندوق التعويضات المؤسس لهذا الغرض، وبين آثار الشهر الذي ليس له أثر تطهيري ويجوز الطعن فيه، مما جعله يشكل مجموعة متناسقة من التشريعات يقوم عليها نظام عقاري، وهي من النقاط الإيجابية التي تحسب له.

مما يلزم على المشرع الجزائري، تدارك النقائص الموجودة في الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسحا لأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له، وسد الثغرات القانونية من أجل تجسيد عمليات المسح، وتجديد الكفاءات البشرية للوصول إلى تحقيق أمن قانوني وتعاقدي وبالتالي استقرار المعاملات.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب:

- بغاشي مليكة، قانون التوثيق، الإجراءات التوثيقية الرسمية لعقد البيع، دار النعمان، الجزائر، 2012.
- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009 .
- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر 2009.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، 2007.
- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، ط 2، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1998.
- محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي السعيد، إجراءات تفعيل الحياة القانونية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادية، ط 1، الجزائر، 2012.
- محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في الشهر العقاري والتوثيق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2006.
- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، د س ن.
- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري دار هومة، الجزائر، 2014.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، الجزائر، 2000.

-رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 .

-ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2009.

-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة، الجزائر، 2003.

-عدلي أمير خالد، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، ط 1، مصر، 2013.

-محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 1، 1994.

ثانيا: المجالات العلمية:

-علي عبد العالي خشان، النظام القانوني للشكل في قانون المرور، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، العراق، مجلد 14 العدد 02 سنة 2007.

-حيشي أحييدة، حقوق وواجبات الموثق في التشريع المغربي، مجلة منازعات الأعمال، المغرب، ردمد 2508-9293، كلية الشريعة بفاس، سنة 2016.

ثالثا: الرسائل الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

-جديلي نوال، السجل العيني: دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2007-2008.

-جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2011.

-ويس فتحي، الشهر العقاري وأثره على صحة ونفاذ التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2009-2010.

-شيخ سناء الشكلية في التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011-2012.

ب- رسائل ماجستير:

-زواوي محمود، الشكلية للصحة في إطار التصرفات المدنية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 1987 .

-فسيح جميلة، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة سيدي بلعباس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون المنازعات، 2013-2014.

رابعاً: النصوص القانونية:

أ- الوطنية:

-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 92، لسنة 1975.

-القانون رقم 25-90 المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25-12-1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج، ر، عدد 19 الصادرة بتاريخ 18-11-1990.

-القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالتوثيق، ج، ر، 14 مؤرخة في 08/03/2006 .

-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، عدد 21 لسنة 2008.

-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج، ر، عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم .

-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 30 سنة 1976.

ب-الأجنبية :

-القانون رقم 39/08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، ج، ر، 5998 لسنة 2011.

-القانون رقم 14/07 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.11.177 المؤرخ في 22/11/2011 المتضمن التحفيظ العقاري، ج، ر، عدد 5998 لسنة 2011.

-ظهير الشريف رقم 1-08-125 الصادر في 03 جوان 2002 بتنفيذ القانون رقم 58:00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، ج، ر، عدد 5032 لسنة 2002 .

- قرار وزاري صادر في 04 جوان 1915 المتعلق بسن نظام لمصلحة المحافظة العقارية.

الهوامش:

- ¹ زواوي محمود، الشكلية للصحة في إطار التصرفات المدنية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 1987، ص 20.
- ² القانون رقم 06/02 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالتوثيق، ج، ر 14 مؤرخة في 08/03/2006.
- ³ بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل قانون 27/88، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001، ص 46.
- ⁴ بلحوا نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون جنائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2014-2015، ص 38.
- ⁵ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط 2، الجزائر، 2008، ص 15.
- ⁶ محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي السعيد، إجراءات تفعيل الحياة القانونية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، ط 1، الجزائر، 2012، ص 151.
- ⁷ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 151.
- ⁸ شيخ سناء، الشكلية في التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص 05.
- ⁹ عدلت المادة 324 مكرر من القانون المدني بالقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988 ج. ر 18 ص 749
- ¹⁰ نصت المادة 324 ق م على أنه: "الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع القانونية في حدود سلطته واختصاصه".
- ¹¹ رامول خالد، المرجع السابق، ص 34.
- ¹² قانون الالتزامات والعقود، ظهير شريف، رقم 1.11.140، الصادر في 16 رمضان 1432 (17 أغسطس 2011)، الجريدة الرسمية، عدد 5980، بتاريخ 1432 هـ 22 سبتمبر 2011 م.
- ¹³ جديلي نوال، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2007/2008، ص 191
- ¹⁴ مدونة الحقوق العينية، القانون رقم 39/08 ج ر 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011.
- ¹⁵ علي عبد العالي خشان، النظام القانوني للشكل في قانون المرور، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، العراق، مجلد 14، العدد 02/2007، ص 213.
- ¹⁶ شيخ سناء، المرجع السابق، ص 37.
- ¹⁷ بغاشي مليكة، قانون التوثيق، الإجراءات التوثيقية الرسمية لعقد البيع، دار النعمان، الجزائر، 2012، ص 19.
- ¹⁸ زواوي محمود، المرجع السابق، ص 31.
- ¹⁹ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1676 ج. ر. عدد 30 سنة 1976.
- ²⁰ فسيح جميلة، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة سيدي بلعباس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون المنازعات، 2013-2014، ص 52.
- ²¹ صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى للطباعة ونشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 53، 54.
- ²² رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 2 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص 19.
- ²³ PETIT L'Arousse Illustré, 'Ground format en couleurs', Edilite, Paris, 1990, P. 19.
- ²⁴ المرسوم التنفيذي رقم 327/06 الممضى في 18/09/2006 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصاتها، الجريدة الرسمية العدد 59 مؤرخة في 26/09/2006 ص 06
- ²⁵ بورويس زيدان، المرجع السابق، ص 31.

- ²⁶ لقد حدد الأجل طبقا للمادة 16 من مدونة تحصيل الديون العمومية بثلاثة أشهر كما يلي: "تستحق الديون العمومية غير التي تمت الإشارة إليها في المواد 13 و 14 و 15 أعلاه، عند انصرام أجل ثلاثين يوم 30 من تاريخ إصدارها".
- ²⁷ قرار محكمة النقض المغربية عدد 5178 المؤرخ في 29/11/2011 ملف مدني عدد 4676، 2009/03/01.
- ²⁸ قرار محكمة النقض المغربية عدد 5178 المؤرخ في 29/11/2011 ملف مدني عدد 4676، 2009/03/01.
- ²⁹ إبراهيم أحطاب، التزامات العدول والموثقين في قانون التسجيل الجديد، ضمن ندوة مراكش حول توثيق التصرفات العقارية، ص 358.
- ³⁰ ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 51.
- ³¹ وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري: دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- ³² ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 125.
- ³³ معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988 ص 38.
- ³⁴ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة سنة 1994، ص 90.
- ³⁵ جمال بوشناق، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2011، ص 30، 31.
- ³⁶ معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 39.
- ³⁷ المادة 05 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.
- ³⁸ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط 1، الجزائر، 2000، ص 25 و 26.
- ³⁹ جديلي نوال، المرجع السابق، ص 224.
- ⁴⁰ معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 62.
- ⁴¹ خالد عدلي أمير، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، ط 1، مصر، 2013، ص 51.
- ⁴² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص 16.
- ⁴³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 17.
- ⁴⁴ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 34-35.
- ⁴⁵ عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2016، ص 14 و 15.
- ⁴⁶ مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 198 و 199.
- ⁴⁷ محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في الشهر العقاري و التوثيق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2006، ص 231.
- ⁴⁸ جديلي نوال، المرجع السابق، ص 264.
- ⁴⁹ جديلي نوال، المرجع السابق، ص 276.
- ⁵⁰ تقضي المادة 15 من الأمر رقم 74/75 بأن: "نقل الملكية عن طريق الوفاة ينتقل الحقوق للورثة والموصى لهم، دون الحاجة بأن نقل الملكية عن طريق الوفاة ينتقل الحقوق للورثة والموصى لهم، دون الحاجة إلى إجراء شكلي....."
- ⁵¹ منصور وجيه، المرجع السابق، ص 79-80.
- ⁵² ويس فتحي، الشهر العقاري وأثره على صحة و نفاذ التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2009-2010، ص 338.
- ⁵³ رامول خالد، المرجع السابق، ص 23.
- ⁵⁴ مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 203.
- ⁵⁵ جديلي نوال، المرجع السابق، ص 340.
- ⁵⁶ مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 204.
- ⁵⁷ المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه....".
- ⁵⁸ محمود وجيه منصور، المرجع السابق، ص 458.
- ⁵⁹ مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 201.

References

Baghashi Malika, Documentation Law, Official Documentary Procedures for the Sales Contract, Dar Al-Nouman, Algeria, 2012.

- Jamal Boushnaka, The Month of Real Estate Dispositions in Algerian Legislation, Dar Al-Khaldouniah, Algeria, 2009.

Wassila Wazzani, The Function of Documentation in the Algerian Legal System, An Analytical Legal Study, Dar Houma, Algeria 2009.

- Hussein Abdul Latif Hamdan, Provisions of Real Estate Registration, University House, Lebanon, 2007.

- Yahya Bakouch, Evidence of Proof in Algerian Civil Law and Islamic Jurisprudence, 2nd Edition, National Company for Publishing and Distribution, Algeria, 1998.

- Mahmoudi Abdel Aziz, the late Haj Ali Al-Saeed, procedures for activating legal possession as a mechanism for handing over property contracts in Algerian real estate law, Baghdadi publications, 1st edition, Algeria, 2012.

- Mahmoud Abdel-Rahman Mohamed, Al-Wajeez in Real Estate Registration and Documentation, Dar Al-Nahda Al-Arabia, Cairo, Egypt, 2006.

- Moawad Abdel-Tawab, The In-kind Record in Knowledge and Practice, Dar Al-Fikr Al-Arabi, Egypt, Dr. Sn.

- Muqni bin Ammar, Legal provisions related to the validity and invalidity of documentary documents, a study in Algerian law, Dar Houma, Algeria, 2014.

Khalafouni Majeed, The Real Estate Notarization System in Algerian Law, National Office for Educational Works, 1st Edition, Algeria, 2000.

- Ramoul Khaled, Real Estate Conservation as a Mechanism for Real Estate Preservation in Algerian Legislation, Qasr al-Kitab, Algeria, 2001.

- Sabri Al-Saadi, The Clear Explanation of Civil Law, Evidence in Civil and Commercial Matters, Dar Al-Huda for Printing, Publishing and Distribution, Algeria, 2009.

- Laila Zerrouki and Omar Hamdi Pasha, Real Estate Disputes, Dar Houma, Algeria, 2009.

-
- Omar Hamdi Pasha, Transfer of Real Estate Ownership in Light of the Latest Amendments and Latest Judicial Rulings, Dar Houma, Algeria, 2003.
 - Adly Amir Khaled, Provisions and Procedures for Real Estate Ownership Month, Dar Al-Fikr Al-Jamei, 1st Edition, Egypt, 2013.
 - Mohamed Hassanein, Contract of Sale in Algerian Civil Law, University Press Office, 1st Edition, 1994.

Second: Scientific Journals:

- Ali Abdel-Aali Khashan, The legal system of form in the traffic law, Babylon University Journal for Human Sciences, Iraq, Volume 14, Issue 02, 2007.
- Hichi Ahida, Rights and Duties of the Notary in Moroccan Legislation, Journal of Business Disputes, Morocco, ISBN 2508-9293, Faculty of Sharia in Fez, 2016.

Third: University theses:

A- PhD theses:

- Jadili Nawal, The In-kind Record: A Comparative Study between Algerian - and Moroccan Legislation, PhD thesis, specializing in private law, University of .Algiers 1, Faculty of Law and Political Science, 2007-2008