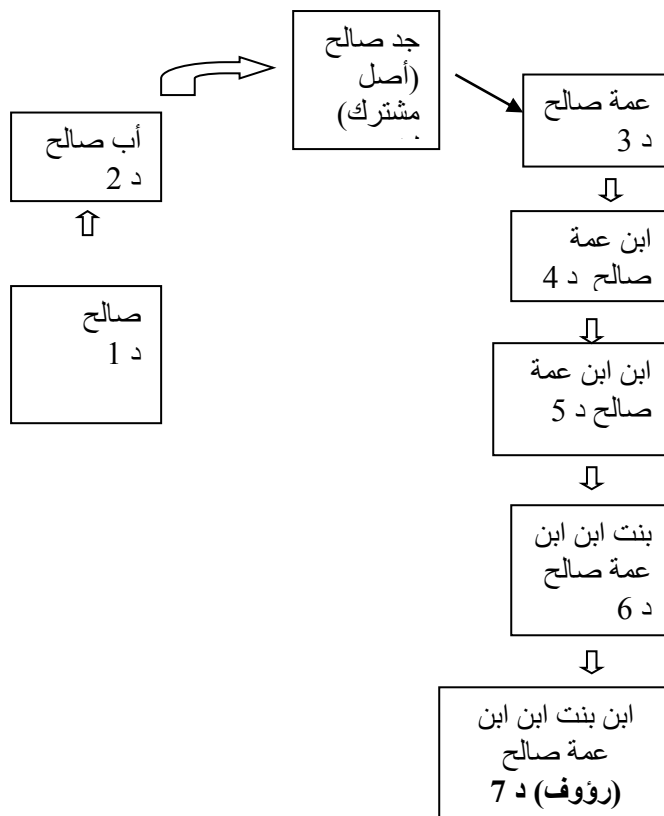


الاجابة النموذجية للرقابة العادية في مقياس توثيق وشهر العقود (كلاسيك)

الاجابة عن أسئلة القضية: الاجابة تكون دقيقة ومركزة بطريقة قانونية

- 1 - هو مبلغ خمس عقد البيع؛ يدفع أمام مرأى ومسمع الموثق بمكتبه، ويضعه هذا الأخير في حساب الخزينة العمومية كضريبة في عقد بيع عقار بحسب الخمس من قيمة الثمن المصرح به في العقد. (0,5 نقطة)
- تُحدد أتعاب الموثق في عقد الشركة عند تأسيس شركة وفق قيمة رأسمالها، والذي يمثل من 300.001 دج إلى 400.000 دج نسبة 0,70 % ، وعليه: $350.000 \times 0,70 \div 100 = 2450$ دج (1 نقطة)
- نسبة التسجيل في عقد الشركة: يخضع لنسبة رسم تصاعدي قيمته: 0,5 %، وعليه تكون النتيجة كالتالي: $350.000 \times 0,5 \div 100 = 1750$ دج (1 نقطة)
- نسبة تسجيل عقد شراء العقار: تخضع لرسم تصاعدي قيمته 5 % من قيمة الثمن المصرح به في العقد، وعليه تكون النتيجة كالتالي: $2.000.000 \times 5 \div 100 = 100.000$ دج (1 نقطة)
- 2- في حالة ما اكتشف مفتش التسجيل أن قيمة العقار أقل بكثير من الثمن المصرح به في العقد، فإنه يقوم بعملية إعادة تقييم العقار عن طريق تعيين خبير عقاري يقوم بتقييم العقار حسب قيمته التجارية أو حسب سعر السوق، هل هو واقع في وسط حضري أو شبه حضري؟، وذلك من خلال طريقة المقارنة أو حسب ما يرى ويقال من الموثقين والخبراء العقاريين والسماسرة. (2 نقاط)
- 3- رفض المحافظ العقاري اجراء الاشهار العقاري لأن عقد الشركة أبرم يوم عطلة وطنية من الفاتح نوفمبر 2021. (1 نقطة).
- 4 - قرابة حواشي من الدرجة السابعة: امكانية ابرام عقد الشركة بين رؤوف وصالح، لأنه تربطه قرابة غير مباشرة أكثر من الدرجة الرابعة، ولا تعتبر حالة من حالات التتافي طبقا للمادة 19 من القانون 06-02.



5- يعتبر المرض عارض مؤقت يعتذر معه على الموثق أداء مهامه فيجب بناء على ترخيص من وزير العدل حافظ الأختام تعيين موثق لاستخلاف (رؤوف) يختاره هو أو تقترحه الغرفة الجهوية من نفس دائرة اختصاص المجلس القضائي، ويجب أن تحرر العقود باسم الموثق النائب ويشار إلى اسم الموثق المستخلف (رؤوف) ورخصة وزير العدل على أصل كل عقد يتم تحريره من قبل النائب تحت طائلة البطلان. (2 نقاط)

6- هناك فرضيتان حسب معطيات القضية: **الفرضية الأولى:** إذا كانت العقوبة التأديبية نهائية طبقا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 242-08 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها فلا يمكن قبول (رؤوف) في مسابقة التوثيق. أما **الفرضية الثانية** إذا كانت العقوبة التأديبية غير نهائية وتم ارجاعه لمنصبه، فيمكنه الاستقالة والترشح لمسابقة التوثيق، فإن نجح في الامتحان الكتابي والشفهي فإنه يلتحق بالتكوين التوثيقي وفق سنة 2021 محل القضية، ويخضع لشروط المرسوم التنفيذي 18-84، وبموجبه يلزم بمتابعة تكوين متخصص مدته سنة واحدة، ويشمل تكويننا ميدانيا بأحد مكاتب الموثقين مدته عشرة أشهر، وتكوين نظري مدته شهرين يتضمن دروسا ومحاضرات وأعمال تطبيقية، ويخضع المترشح نهاية التكوين لتقييم يتحصل بموجبه على علامة تساوي أو تفوق عشرة فيكون ناجحا ويتحصل على شهادة الكفاءة المهنية تسلم من قبل وزير العدل حافظ الأختام. (2 نقاط)

7- إذا توفي الموثق قبل توقيع العقد وكان موقعا من قبل الأطراف، يمكن لرئيس المحكمة محل تواجد المكتب أن يأمر بناء على طلب من الأطراف المعنية أو أحدهم بتعيين موثق آخر للتوقيع، ويعتبر العقد كأنه قد وقع من قبل الموثق الذي تلقاه (1 ن).

8- هناك خطأ عقدي موجب للمسؤولية المدنية، وخطأ جزائي موجب للمسؤولية الجزائية، ومن ثمة هناك احتمالان: الأول أن رياض اخطأ سهوا فكتب قيمة العقار بشكل خاطئ، فإذا تم اكتشافه قبل تسجيل العقد وشهره فيمكن تدارك ذلك بإعادة العقد التوثيقي والامضاء عليه من قبل المتعاقدين (صالح وعقبة) وبائع العقار، وهنا يكون الموثق مسؤولا عن الأخطاء غير العمدية التي ارتكبها رياض، لكن إذا تم تسجيل العقد وشهره فهنا رؤوف يتحمل المسؤولية التقصيرية عن الضرر اللاحق بصالح نتيجة خطأ مساعده، وذلك باعتباره متبوعا مسؤولا عن عمل تابعه، لكن حتى تقوم المسؤولية لابد من وجود علاقة تبعية بين التابع رياض والمتبوع رؤوف، وثانيهما ارتكاب المساعد فعلا ضارا حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها، وما عليه إلا القيام بعقد تعديلي لقيمة العقار، والاحتمال الثاني وجود خطأ جزائي يوجب المتابعة الجزائية للمساعد، ولكن في قضية الحال ليس من مصلحة صالح تعديل العقد بل من مصلحة بائع العقار. (3,5 ن)

9- لا يمكن (لرؤوف) ممارسة مهنته بغرفتين وبهو، فلا بد أن يتضمن مكتبه المنفرد ثلاث غرف على الأقل تخصص الأولى للمكتب، الثانية للأمانة، والأخيرة كقاعة انتظار، كما تشمل المرافق الصحية، لكن إذا أراد (عمر) الاشتراك معه في نفس المكتب، **والقصد هنا المكان وليس الأرباح**، في شكل مكتب مجمع فلا يمكنهما ذلك نظرا لعدم تضمن المكتب المساحة القانونية، فيجب أن يكون لهما مكتب بأربعة غرف، ولكل منهما مكتب خاص به، غير أنهم يمكنهما الاشتراك في الأمانة وغرفة الانتظار، لكن يحتفظ كل منهما باستقلاليتيه، ويثبت المكتب المجمع بموجب اتفاقية مكتوبة، وترخيص من وزير العدل حافظ الأختام بعد استشارة الغرفة الجهوية للموثقين المختصة والغرفة الوطنية للموثقين. (2 ن)

10- ملخص مداخلة رؤوف باعتباره موثق **جزائري** ضمن **مخطط ذهني** كالتالي: (3 نقاط)

مقدمة: تتضمن تعريف مهنة التوثيق
والموثق، وتطرح من خلالها اشكالية
المدخلة : ما هي خصائص التطور
التشريعي لمهنة التوثيق في الجزائر ؟

خاتمة:
تتضمن الاجابة على الاشكالية وتتضمن اهم
النتائج المتوصل اليها
(3 نقاط)

المحور الثاني: وضعية مهنة التوثيق بعد
الاستقلال(1 نقطة)
عرفت مهنة التوثيق في الجزائر عدة مراحل،
حيث تم العمل بالنظام الفرنسي ما لا يتناقض مع
السيادة الوطنية لغاية صدور قانون 70-91، ثم
قانون 88-27 وقانون التوثيق 06-02 والمراسيم
التنفيذية التابعة له (التفصيل في هذه المرحلة)

المحور الأول:
مهنة التوثيق في الجزائر اثناء فترة الاستعمار،
تميزت بوجود نظامين: المحاكم الشرعية: يتولاها
قضاة شرعيون ومكاتب التوثيق الفرنسية يديرها
موثق عمومي فرنسي، وكانت هذه المكاتب هي
الأصل، والمحاكم ا هي الاستثناء (التفصيل
في خصائص هذه الفترة)

د بن زكري- راضية