

الاجابة النموذجية عن الرقابة العادية في مقياس توثيق وشهر العقود**الجواب الأول: 12 ن**

1- عقد هبة؛ وهو عقد رسمي ناقل للحق العيني من التبرعات بدون عوض (0,5 ن)

- نسبة التسجيل بين الأصول والفروع مجانية (0,5 ن)

- أتعاب الموثق في عقد بيع عقار وفقا لسعر العقار والمقدر بـ 9.000.000 دج، وهي تقسمها لشريحتين: 500,000 دج $\times 3\% = 15000$ دج،
500,000 دج $\times 2\% = 10000$ دج، ننقص 9.000.000 - 100.000 دج = 8.000.000 دج $\times 1\% = 80.000$ دج، المجموع = 105.000 دج
(1 ن)

2- دور مفتش التسجيل هو مراقبة الثمن المصرح به عن طريق إعادة التقييم العقاري بتعيين خبير عقاري مهامه تحديد العوامل الفيزيائية بوصف دقيق للعقار محل التقييم وخصائص المنطقة، العوامل الاقتصادية ومدى ارتباط العقار بالنشاط التجاري السائد بها ويمدى وجوده داخل التجمعات الكبرى في المدينة، والعوامل القانونية باحتمال وجود ارتفاعات المنقولة لاستعمال العقار المعني، وعلى أساسه يقوم بكتابة تقرير بموجبه يمكن لمفتش التسجيل إعادة تقييم العقار لثمنه الحقيقي أو لسعر السوق. (2 ن)

3- يقوم الموثق بإعداد المحررين الرسميين التاليين: أ- الفريضة: عقد تصريحي لورثة علي بحدوث واقعة الوفاة، والهدف منها تحديد الورثة استعدادا لحصر التركة وتعيين مناب كل من زوجة علي، عادل، خديجة وفقا للأصلبة الشرعية، وهذا العقد التصريحي يعد بناء على طلب أحد الورثة وعلى مسؤوليته، مع شاهدين يؤكدان معرفتهما التامة للهالك وصحة المعلومات الواردة بالفريضة. (1 ن)
ب- الشهادة التوثيقية: هي سند رسمي تصريحي يعده الموثق بناء على ما صرح به طالبيها، وفي هذه الحالة هم ورثته كل بالحصة التي تعود له، وتفيد انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة، وتخضع هذه الشهادة لإجراء الشهر العقاري طبقا للأمر 74-75، ومن ثمة يمكن انتقال الملكية العقارية والتصرف فيها. (1,5 ن)

4- طبقا للمادة 37 من ق م ج: "أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة للزوج الآخر"، وعليه: هناك قرابة مصاهرة من الدرجة الخامسة، ويمكن معه إبرام العقد لعدم وجود حالة من حالات المنع طبقا للمادة 19 من ق 06-02.
الحل: زوجة فؤاد (1د)، أم زوجة فؤاد (2د)، الجد أصل مشترك لا يحتسب درجة، خال زوجة فؤاد (3د)، بنت الخال (4د)، ابن بنت خال (5د) (يجب رسم مخطط درجة القرابة) (1 ن)

5- عند غياب الموثق بسبب مرضه يجب بناء على ترخيص من وزير العدل حافظ الأختام تعيين موثق لاستخلافه يختاره هو أو تقترحه الغرفة الجهوية التي يتبعها فؤاد، وتحرر العقود باسم النائب ويشار إلى الرخصة بقرار الوزير، ويكون فؤاد مسؤولا مدنيا عن الأخطاء غير العمدية التي يرتكبها النائب.
(0,5 ن)

- يمكن لرئيس المحكمة محل تواجد المكتب بطلب من الأطراف المعنية أو أحدهم أن يأمر بتعيين موثق آخر للتوقيع، ويعتبر العقد كأنه قد وقع من قبل الموثق الذي تلقاه. (0,5 ن)

- يتعين على الموثق المنتخب لرئاسة البرلمان من ابلاغ الغرفة الجهوية المعنية في أجل أقصاه شهرا من تاريخ مباشرة عهده، وفي حالة إخلاله بذلك يتعرض لعقوبة العزل دون الإخلال بالعقوبات الجزائية. (0,5 ن)

- 6

مقدمة تعريفية ثم يطرح أشكال قانوني، ثم تقسيم العرض إلى محورين أو مبحثين : المبحث الأول: الإطار الموضوعي لمهنة التوثيق، يقسم لمطلبين : مفهوم التوثيق، الفرع الأول : مقارنة مفاهيمية بين التوثيق والموثق، الفرع الثاني : خصائص و أهداف مهنة التوثيق، الفرع الثالث: التطور التشريعي لمهنة التوثيق في الجزائر، (أولا: فترة الاستعمار، ثانيا: فترة ما بعد الاستقلال)، ويخصص المطلب الثاني: شروط الانخراط في مهنة التوثيق، الفرع الأول: ملف مسابقة التوثيق، الفرع الثاني: متطلبات الترخيص التوثيقي، الفرع الثالث: شروط فتح مكتب توثيقي. أما المبحث الثاني فيعنون بالإطار الإجرائي لمهنة التوثيق: يقسم لمطلبين، المطلب الأول: مراحل إعداد العقد التوثيقي، الفرع الأول: مرحلة ما قبل التعاقد، الفرع الثاني: مرحلة التعاقد، الفرع الثالث: مرحلة التسجيل والشهر العقاري، ويتضمن المطلب الثاني: المسؤولية القانونية للموثق، الفرع الأول: المسؤولية المدنية، الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية والجزائية، الفرع الثالث: طرق الطعن التأديبي والقضائي، خاتمة تتضمن نتائج واقتراحات لمهنة التوثيق. (3 ن)

الجواب الثاني : (8 ن)

تحديد المركز القانوني لكل طرف:

1- أنيسة: حائز ظاهر أو فعلي ، أو كما يسميها القانون المالك الظاهر، لديها مدة التقادم المكسب للعقار، كان المفروض التأكد من حيازتها للعقار حيازة علانية هادئة مستمرة، ويتم تسليمها مقرر ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وبعد انتهاء المدة دون وجود معارضة من أي أحد يسلم لها الدفتر العقاري، ولكن في قضية الحال من سنة 2023 إلى 2024 تاريخ رجوع ريمة لم تكتمل سنتان، وبالتالي فإن تسليمها مقرر الترقيم والدفتر العقاري يعتبر اجراءين باطلين. (1 ن)

2- أمينة: حائز قانوني بموجب شهادات الحيازة، لديها مدة التقادم المكسب الكاملة، كان المفروض تسليمها مقرر ترقيم مؤقت مدته أربعة أشهر، وبعد انتهاء المدة دون اعتراض يتم تسليمها الدفتر العقاري. (1 ن)

3- ريمة: هي المالكة الحقيقية للقطعة الأرضية بموجب عقد عرفي صحيح قبل صدور قانون التوثيق، ولها الحق في المطالبة ب 4 هكتار (0,5 ن) الاجراءات :

- وقائع القضية في 2024 يعني بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها لوزارة المالية. (5,1 ن)

- ترفع ريمة دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية بأم البواقي. (1 ن)

الأطراف: ضد 1- وزير المالية ممثلا في شخص مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري. 2- أمينة، أنيسة (كل منهما بدعوى مستقلة)

موضوع الدعوى: التماس إلغاء الترقيم العقاري، وبالتبعية: إلغاء الدفتر العقاري للطرفين. (1 ن)

4- الهكتار: ما دام للخواص، و لم يطالب به أحد خلال عملية مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهنا يمكن لريمة على أساس سند ملكيتها الصحيح والمشهر المطالبة بالترقيم النهائي ، ثم يسلم لها الدفتر العقاري طبقا لقانون المالية لسنة 2018. (ملاحظة: تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة 2025.) (2 ن)

بالتوفيق للجميع

د/ ب - ر