مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية
Journal of Social Sciences and Humanities
المجلد: 15/ العدد: 01 (2025)، ص 302- 316

علم التوثيق بين الفقه والقانون الجزائري
-توثيق بيع عقار أنموذجا-

Documentation science in Algerian law
Documenting a contract for the sale of a model Property

Ramzi mecheri 1, Full name of the second author
د. رمزي مشري*
- جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية-قسنطينة
gmail.com@ramzimecheri

تاريخ الاستلام: 2021/11/09 تاريخ القبول: 2024/10/06 تاريخ النشر: 2025/06/11

ملخص:

ملخص الدراسة باللغة العربية:

تتمحور هذه الدراسة حول موضوع مهم، وفن متين من فنون الفقه ألا وهو" علم التوثيق"، هذا العلم الذي كان للمالكية فيه اليد الطولى، حتى لا يكاد ينسب إلا إليهم؛ إذ تناوله علماؤهم بالتصنيف والتأليف في مصنفات مفردة، أو ضمن كتاب القضاء، بل وعرف به علماء ونسبوا إليه، وذلك لكبير فائدته، وعظيم أهميته؛ إذ به يأمن الناس على أموالهم أن تسلب، وأعراضهم أن تمس أو تخدش، ولا يزال هذا العلم معمولا به اليوم عند المسلمين، وحتى عند غيرهم، لذلك ركزنا في هذه الدراسة على عقد مقارنة بين التوثيق عند الفقهاء، وبين التوثيق عند المشرع الجزائري، من ناحية شروط الموثق، والوثيقة، وكذلك جعلنا أنموذجا تطبيقيا لعقد توثيق بيع عقار في القانون الجزائري، محاولين في ذلك اظهار مدى التزام المشرع الجزائري بقواعد التوثيق التي سطرها الفقهاء في مصنفاتهم.

الكلمات المفتاحية: علم التوثيق، الموثق، الوثيقة.

* **المؤلف المرسل**: رمزي مشري **الإيميل**:gmail.com@ramzimecheri

Abstract:

which named by documentation science (science of Tawthik) . The Maalikis had a big proportion in this science, until they almost belonged to them. Their scholars dealt with this science by classification and authoring in a single work books, or within a judiciary book. Many scholars were known by it, and they were belonged to it thanks to large of its advantages, and the great of its importance. By this latter people protect their properties from robbery, and their honors to be violated.

Until now this science is still used by Muslims and even by non Muslims that's why we have shed light in this study on making comparison between scholars and Algerian legislator documentation, concerning the notary condition and the document. Besides to that, we make a practical example for buying a realty documentation contract in the Algerian law, trying to show how far is the Algerian legislator firm to the documentation rules which the scholars set up in their books.

Key words: Documentation science ، The notary، The document.

مقدمة:

يعتبر علم التوثيق من أجل العلوم وأفضلها على الإطلاق، وقد زاوله النبي صلى عليه وسلم، ثم أصحابه من بعده، حتى انتهى الأمر إلى المذاهب الفقهية، فكان للمالكية فيه الحظ الأوفر، فقد عرفوا بشدة العناية بعلم الوثيقة، فوضعوا شروطا للموثق، وصفات ينبغي للمقدم على هذه الوظيفة التحلي بها، وكذلك رسموا الحدود التي تبني عليها الوثيقة في حد ذاتها، فكان من يجلس لتوثيق عقود الناس ومعاملاتهم، وحتى منازعاتهم وخصوماتهم، يتحلى بها، فألفوا في ذلك الدواوين، ونوعوا وأبدعوا في وضع العناوين، هذا ومن طالع شيئا من كتب القوم وقف على ذلك بأم عينه، لكن مع مرور الأيام، وتطور الحياة الاجتماعية للفرد والمجتمع، أصبح هذا العلم يختلف من مصر إلى مصر، والذي نريد نعرفه هل علم التوثيق في القانون الجزائري هو ذاك الذي تكلم عنه الفقهاء؟

هل الشروط التي وضعها الفقهاء للموثق والوثيقة، هي نفسها التي وضعها المشرع الجزائري؟

ما مدى التزام المشرع الجزائري بعلم التوثيق الذي تحدث عنه الفقهاء، في شكله ومضمونه؟

وللإجابة عن هذه الأسئلة وضعنا الخطة الآتية:

المبحث الأول: تعريف علم التوثيق، ومشروعيته.

المطلب الأول: تعريفه.

المطلب الثاني: مشروعيته.

المبحث الثاني: نشأته، أسماؤه، أهميته، أهم المؤلفات فيه.

المطلب الأول: نشأته.

المطلب الثاني: أسماؤه.

المطلب الثالث: أهميته.

المطلب الرابع: أهم المؤلفات فيه.

المبحث الثالث: شروط الموثق والوثيقة بين الفقه والقانون.

المطلب الأول: شروط الموثق.

المطلب الثاني: شروط الوثيقة.

المبحث الرابع: أنموذج تطبيقي على عقد بيع عقار.

خاتمة.

المبحث الأول: تعريف التوثيق، ومشروعيته

المطلب الأول: تعريف التوثيق

1. لغة: التوثيق مصدر وثّق، قال ابن فارس-رحمه الله-: الواو والثاء والقاف كلمة تدلّ على عقدٍ وإحكام.(ابن فارس، 1979، ص.85).
ومن معانيه: الائتمان، والشد، والعهد.(ابن منظور، ص. 371).

2. اصطلاحا: اختلفت التعاريف الاصطلاحية وتنوعت فمنهم من أوجز، ومنهم من أطنب، ومنهم من أدرج أهميته وأركانه عند تعريفه إلى غير ذلك(الجيدي، 1993، ص.113).
3. ولعل أفضل تعريف لهذا العلم الشريف هو: " علم يبحث في كيفية إثبات العقود والتصرفات على وجه يصح الاحتجاج به". (الغرناطي، 1432، ص.30. الونشريسي، 2005، ص.15).

فهو إذن يبحث في إثبات العقود التي يزاولها الأشخاص فيما بينهم من بيع، ونكاح، وتحبيس، وصدقة، وكذلك ما يصاحب هذه العقود من تحمل للشهادات، وأدائها وغيرها من الأفعال، التي يقصد من ورائها التوثق والائتمان حتى لا تضيع حقوق الآدميين.

المطلب الثاني: مشروعيته

علم التوثيق ثابت بالكتاب والسنة

أولا: من الكتاب

قوله تعالى:"يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه، وليكتب بينكم كاتب بالعدل، ولا يأب كاتب أن يكتب كما علمه الله فليكتب وليملل الذي عليه الحق"[البقرة: ٢٨٢]

جاء في الجامع لأحكام القرآن: " وفي قوله "فاكتبوه" إشارة ظاهرة إلى أنه يكتبه بجميع صفته المبينة له المعربة عنه؛ للاختلاف المتوهم بين المتعاملين، المعرفة للحاكم ما يحكم به عند ارتفاعهما إليه". (القرطبي، 2003، ص.383).

وما علم الوثيقة إلا هذا بعينه.

وجاء في الوثائق المختصرة : قوله تعالى: " فاكتبوه" يدل على وجوب كتب الوثائق؛ لدفع الدعاوي وحفظ الأموال، والأنساب، وتحصين الفروج، وعلى أن النسخ على عدد المشهودين، و قوله تعالى:" وليكتب بينكم كاتب بالعدل"، يدل على أن كتب الوثائق فرض على الكفاية...". (الغرناطي، 1432،ص.51).

وهذه الآية- آية الدين- بينت جزءا كبيرا من هذا الفن، من الحث على كتابة الديون.

كذلك ورد في كتاب الله جل وعلا الحث الإشهاد حين التعاقد،

واستشهدوا شهيدين من رجالكم" [البقرة: ٢٨٢]، وقال: **" فإذا دفعتم إليهم أموالهم فأشهدوا عليهم"**[النساء: ٦].

ثانيا: من السنة

عن العداء بن خالد قال كتب لي النبي صلى الله عليه و سلم: هذا ما اشترى محمد رسول الله صلى الله عليه و سلم من العداء بن خالد بيع المسلم من المسلم لا داء ولا خِبثة ولا غائلة. (البخاري، 1987، ص. 731).

جاء في فتح الباري:" وكتب رسول الله صلى الله عليه و سلم له ذلك وهو ممن لا يجوز عليه نقض عهده؛ لتعليم الخلق قال ثم أن ذلك على سبيل الاستحباب لأنه قد يتعاطى صفقات كثيرة بغير عهدة، وفيه كتابة الاسم واسم الأب والجد في العهدة الا إذا كان مشهورا بصفة تخصه ولذلك قال: محمد رسول الله استغنى بصفته عن نسبه ونسب العداء بن خالد...". (ابن حجر، 1379، ص.310).

وفي هذا الحديث دليل على مشروعية التوثيق؛ إذ كتب رسول الله البيع الذي وقع بينه وبين العداء بن خالد، كذلك ذكر بعض صفات الوثيقة من ذكر الاسم ونسب كل من المتعاقدين.

فهذه الأدلة تنهض بكون هذا العلم من رحم الديانة الاسلامية، وليس غريبا عنها

المبحث الثاني: نشأته، وأسماؤه، وأهميته، والمؤلفات فيه

المطلب الأول: نشأته:

علم مستمد من الكتاب والسنة وفعله صلى الله عليه وسلم ، وصحابته الكرام، فهو كما تقدم من صميم الشريعة الإسلامية، وأحد فروع الفقه، بل إن استمداده من الفقه والقضاء، واهتم به التابعون ومن بعدهم، فهذا خارجة بن زيد بن ثابت، وطلحة بن عبد الله بن عوف كانا يكتبان الوثائق بين الناس(الشيرازي، 1970، ص.60).

قال عمر الجيدي:"قد تكون أقدم وثيقة ذكرت في الأخبار تلك التي عقدت بين رسول الله صلى الله عليه وسلم والعداء بن خالد بن هودة في بيع مملوكه له, ووثيقة الإقطاع الذي أعطاه لتميم الداري وأصحابه وصدقة عمر رضي الله عنه للفقراء والمساكين ".(الجيدي، 1993، ص.117).

ثم بعد ذلك كثر التأليف في هذا الفن، فصف فيه هلال بن يحيى البصري الحنفي المتوفي سنة(245ه)، وألف أبو جعفر الطحاوي المتوفى سنة(321ه)، ثم توالت بعد ذلك التآليف في مختلف المذاهب المتبعة.

المطلب الثاني: أسماؤه

يطلق على هذا الفن عدة أسماء هي: شروط، وثائق، عقود

قال الإمام الحافظ أبو بكر ابن العربي ": الشرط في العربية: هو العلامة، ومنه أشراط الساعة، وهو عبارة عن كل شيء يدل على غيره، ويعلم من قبله، ولما كانت العقود يعرف بها ما جرى، سميت شروطا. وسميت وثائق، من الوثيقة، وهي ربط الشيء؛ لئلا يتفلت ويذهب وسميت عقودا؛ لأنها ربطت كتابة، كما ربطت قوله".(ابن العربي، ص .213، 214).

المطلب الثالث: أهميته

لعلم التوثيق أهمية بالغة تتجلى في النقاط التالية:

1. أن الله أمر به، وكذلك رسوله صلى الله عليه وسلم، قال السرخسي- رحمه الله-: "اعلم بأن علم الشروط من آكد العلوم , وأعظمها صنعة فإن الله - تعالى - أمر بالكتاب في المعاملات" **إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه** "، ورسول الله صلى الله عليه وسلم أمر بالكتاب في المعاملة بينه وبين من عامله , وأمر بالكتاب فيما قل◌د فيه عم◌اله من الأمانة وأمر بالكتاب في الص◌لح فيما بينه وبين المشركين...".(السرخسي، 2000، ص.114).
2. كون هذا العلم مارسه أفضل الناس، وأشرفهم على الإطلاق صحابة رسول الله صلى الله عليه وسلم، وتابعيهم بإحسان، جاء في المنهج الفائق : " كفى بعلم الوثائق شرفا وفخرا انتحال أكابر التابعين لها وقد كان الصحابة رضي الله عنهم يكتبونها على عهد الرسول صلى الله عليه وسلم وبعده". (الونشريسي، 2005، ص.32).
3. أنه علم تحفظ به الأموال فقد أمر الله بصيانتها، ونهى عن إضاعتها. (السرخسي، 2000، ص.114).

و كذلك تحقن به الدماء، وتستباح به الفروج، جاء في المنهج الفائق: " فإني لما رأيت علم الوثائق من أجل ما سطر في قرطاس وأنفس ما وزن في قسطاس وأشرف ما به الأموال والأعراض والدماء والفروج تستباح وتحمى , رأيت أن أضع مقالة جامعة في طريقتها المثلى نافعة -إن شاء الله- تحفظ وتتلى".(الونشريسي، 2005، ص.3).

4. أن هذا العلم يلزم الناس بالتقيد بحدود الشرع، والسير على منهاجه، قال في تبصرة الحكا◌م: " هي صناعة جليلة شريفة , وبضاعة عالية منيفة , تحتوي على ضبط أمور الناس على القوانين الشرعية...". (ابن فرحون، 1986، ص.282).
5. أن هذا الفن يقصده جميع الناس على اختلاف طبقاتهم، وتفاوت درجاتهم، ويخضعون لحكمه ويسلمون، ورد في المنهج الفائق:" علم الوثائق علم شريف , يلجأ إليه الملوك والفقهاء وأهل الطرق والسوقة والسواد كلهم يمشون إليه, ويتحاكمون بين يديه, ويرضون بقوله ويرجعون إلى فعله, فينزل كل طبقة منهم على مرتبتها ولا يخل بها عن منزلتها". (الونشريسي، 2005، ص.31).

6. أن هذا العلم من خلال ما يصدره من كتب ومواثيق بين المتعاملين، فتصير حكما بينهما عند المنازعات، فيكون سببا لتسكين الفتن والانشقاقات.
7. التحرز عن العقود الفاسدة، لأن المتعاملين ربما لا يهتديان إلى الأسباب المفسدة للعقد ليتحرزا عنها، فيحملها الكاتب على ذلك إذا رجعا إليه ليكتب.(السرخسي، 2000، ص.144).

المطلب الرابع: المؤلفات في علم التوثيق

وسأتكلم عن المصنفين المالكيين في هذا الفن؛ لأنهم اشتهروا به، وأصبح لا ينسب إلا إليهم خاصة الأندلسيين منهم، فمن بين هذه المؤلفات:

1. شرح أبي الشتاء الغازي الحسيني لوثائق محمد بن أحمد بناني الملقب بفرعون.
2. شرح الهواري على الوثائق الفرعونية
3. المحتوى لأبي عمر أحمد بن عبد القادر الإشبيلي
4. كتاب في الوثائق لأحمد بن زياد التونسي .
5. النهاية والتمام في معرفة الوثائق والأحكام علي بن عبد الله المتيطي.
6. واختصرها ابن هارون في نحو ثلثها وحقق الكتاب.
7. المقنع في علم الشروط لأحمد بن مغيث الطليطلي.
8. تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام لابن فرحون.
9. المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بآداب الموثق وأحكام الوثائق للونشريسي.

المبحث الثالث: شروط الموثق والوثيقة بين الفقه والقانون.

لما كانت الوثيقة والموثق هما الركيزتين الأساسيتين في علم التوثيق، عقدنا هذا المبحث للتكلم عن شروطهما بين الفقهاء والقانونيين، فالموثق هو الذي يقوم بكتابة الوثيقة، وهذا أمر متفق عليه بين الفقه والقانون، أما الوثيقة فعند الفقهاء هي: "ما كان عليه خط القاضي أعلاه والشهود أسفله، وأعطي للخصم".(الحمزاوي، ص.165).

و عرف القانون المدني الجزائري المؤرخ في 13 ماي 2007 العقد الرسمي:" بأنه عقد يتم تحريره من طرف الموثق وفقا للأشكال القانونية، ويلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية العقار الذي تم التعاقد عليه مقابل ثمن نقدي".

إذن: فمفهوم الوثيقة عند الفقهاء أعم منه عند القانونيين؛ إذ الوثيقة عند الفقهاء تشمل عقود المعاوضات والتبرعات، في حين الوثيقة عند المشرع الجزائري مقصورة على المعاوضات.

المطلب الأول: شروط الموثق

أولا: عند الفقهاء:

تعرض الفقهاء إلى ذكر شروط الموثق، والصفات التي ينبغي أن يتحلى بها، من يوثق للناس عقودهم، ونحن نورد ثلة من أقوالهم:

قال مالك رحمه الله: لا يكتب الوثائق بين الناس إلا عارفا بها، عدل في نفسه، مأمون عليها؛ لقوله تعالى: **"وليكتب بينكم كاتب بالعدل"**. (ابن فرحون، 1986، ص.282).

وجاء في الوثائق المختصرة: "ويعتبر في الموثق عشر خصال متى عوي عن واحدة منها لم يجز أن يكتبها وهي:

أن يكون مسلما، عاقلا، مجتنبا للمعاصي، سميعا، بصيرا، متكلما، يقظا، عالما بفقه الوثائق، سالما من اللحن المغير للمعنى، وأن تصدر عنه بخط بين، يقرأ بسرعة وسهولة، وبألفاظ بينة غير محتملة، ولا مجملة". (الغرناطي، 1432، ص.82).

وزاد غيره أن يكون عالم بالترسيل، وحظ من اللغة، وعلم الفرائض، والعدد، ومعرفة النعوت والشيات، وأسماء الاعضاء والشجاج.(الونشريسي، 2005، ص.63، 64).

وجاء في المنهج الفائق:" وينبغي له مع ذلك أن يكون عارفا بالحلال والحرام، بصيرا بالسنن والأحكام، وما توجبه تصاريف الألفاظ وأقسام الكلام، ويطالع مع ذلك أجوبة المتأخرين، وما جرى به العمل بين المفتين، ما يكون له أصلا يعتمد عليه، ويرجع في نوازل الأحكام إليه، وتشتمل على حلاوة الشمائل، وحفظ المسائل".(الونشريسي، 2005، ص.71، 72).

جاء في المقنع:" يقدم اسم الشريف على من هو دونه، واسم الرجل على اسم المرأة، ويجتنب في رسمها الكذب والزور". (الطليطي، 2000، ص.11).

وفيه أيضا:" ويلزم لمرسم الوثائق أن يتحفظ بدينه، ولا يلقن أحدا بما يظهر به الخصم على خصمه، وليكتب بينهما كما علمه الله، قال الله تعالى: **"وليكتب بينكم كاتب بالعدل"** ،أي: لا يكتب لصاحب الحق أكثر مما له ولا أقل".(الطليطي، 2000، ص.11).

ومما يجب أن يتصف به الموثق النزاهة وعفة النفس: بأن يكون سليم الباطن، لا يطمع بما في أيدي الناس.

(العامر، 1991، ص.124). ومن كلام الفقهاء المتقدم يمكن أن نجمل صفات الموثق في مايلي:

1. الإسلام

2. السلامة البدنية والعقلية.
3. أن يكون عالما بالشريعة الإسلامية، وباللغة العربية.
4. أن يكون عدلا، ذا مروءة ومجانبا للمعاصي، والآثام.

ثانيا: في القانون الجزائري:

جاء في المادة: 06 القانون رقم 06-02 الصادر في 02/20/ 2006 والمتعلق بتنظيم مهنة الموثق، شروط الموثق:

1. الجنسية الجزائرية.
2. حيازة شهادة الليسانس في الحقوق، أو شهادة كعادلة لها.
3. العمر لا يقل عن 25 سنة.
4. التمتع بجميع الحقوق المدنية و السياسية.
5. التمتع بكفاءة بدنية.

فالقانون الجزائري اشترط الكفاءة المهنية في كون الموثق حائزا لشهادة جامعية في الحقوق، وهو ما عبر عنه الفقهاء بأن يكون عالما بفقه الوثائق، غير أن الفقهاء أكثر دقة حيث زادوا على هذا الشرط أن يكون عالما بالحلال والحرام، وما تدور عليه الأحكام.

كذلك المشرع الجزائري اشترط الكفاءة البدنية، وهو الذي عبر عنه الفقهاء بأن الموثق سميعا، بصيرا، متكلما، يقظا.

وهناك شروط سلوكية و أخلاقية اشترطها الفقهاء، و ولم يتطرق إليها المشرع الجزائري كالنزاهة والعفة، واجتناب المعاصي.

المطلب الثاني: شروط الوثيقة:

أولا: عند الفقهاء**:**

ونحن نورد بعض النقولات من كتب الوثائق ممن ذكر شروط الوثيقة، ثم نشفعها بإجمال هذه الشروط:

جاء في كتاب التنبيه الفائق:" يشترط تعريف المتخاصمين بذكر الأب، والجد، وكذلك ذكر التأريخ، ومجلس الحكم، وذكر الشاهدين بأسمائهم وأنسابهم وعدالتهم".(الحمزاوي، ص.169).

وجاء فيه أيضا: " " الأصل في المحاضر والسجلات أن يبالغ في الذكر والبيان بالصريح، ولا يكتفي بالإجمال". (الحمزاوي، ص.178).

وورد في كتاب المنهج الفائق:" يشترط في الوثيقة أن تكون بألفاظ بينة غير محتملة ولا مجهولة؛ لأن الألفاظ قوال المعاني، ومنها اقتناصها، وهي الكاشفة عنها، ومن الألفاظ المجملة كالمشترك نحو: شرى يقال للبائع والمبتاع، وغريم يقال للطالب والمطلوب، وزوج يقال للرجل والمرأة، ومختار يقال للجيد والدنيء، وعين يقال لأحد النقدين، ولعين الماء وغيرها".(الونشريسي، 2005، ص.65، 66).

وقد جمع هذه الشروط صاحب كتاب علم الشروط في الفقه الإسلامي وتطبيقاته، فنوردها ونزيد أمورا أهملها، فما يجب توفره في الوثيقة هو:

1. إخراج المتعاقدين، أو المتخاصمين عن حد الجهالة إلى حد المعرفة والتعريف يكون بالنسب بأن يذكر الموثق اسم كل من المتعاقدين واسم أبيه واسم جده، أو بالكنية واللقب
2. إخراج العوضين عن حد الجهالة إلى حد المعرفة وذلك يختلف بحسب نوعها، فإن كانا محدودين أو أحدهما كذلك، فتمييزه يكون بذكر المنطقة التي يقع فيها، ويذكر حدودها الأربعة، وإن كان العوض نقدا فيميزه بذكر جنسه، كدينار ، أو ريال أو جنيه، والحاصل أن كل عوض يجب ذكر ما يزيل عنه الجهالة، ويمنع التباسه بغيره.
3. ذكر ما تم قبضه من أحد العوضين، وما لم يقبض بحسب الحال، ومتى تحل المطالبة بما بقي حتى لا يجحد أحد الطرفين حق الآخر أو ينساه، فينتج التشاجر والتنازع والتباغض.
4. ذكر الإشهاد؛ لكي يصح الاحتجاج بها، ولأن فيه استيثاقا لصاحب الحق.
5. كتابة التاريخ، حتى يمتنع التزوير، وتنتفي الجهالة، وفي هذا قطع لموارد التشاحن.
6. ذكر الشروط التي اعتاد كتاب الوثائق إثباتها في العقود، وهذه في أغلبها راجعة للعرف وما اعتاده الناس، وذلك وفقا للمذهب السائد في البلد.(العامر، 1991، ص.195).
7. تجنب الألفاظ المجملة والموهمة.
8. عدم ترك فراغات في الوثيقة؛ لأنه ربما يزاد فيها شيء ليست من صلبها.

ثانيا: في القانون الجزائري

جاء في القانون رقم 06-02 الصادر في 2006/02/20 والمتعلق بتنظيم مهنة الموثق مايلي:

المادة: 26: تحرر العقود التوثيقية، تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد وواضح، تسهل قراءته، وبدون اختصار أو بياض أو نقص.

وتكتب المبالغ، والسنة، والشهر، ويوم التوقيع على العقد بالحروف، وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.

المادة 27 : يجب ألا تتضمن العقود أي تحوير، أو كتابة بين الأسطر، أو إضافة كلمات.

المادة29 : يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية:

1. اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.
2. اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسيتهم.
3. اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.
4. اسم ولقب المترجم عند الاقتضاء
5. تحديد موضوعه
6. المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه.
7. وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل.
8. التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.
9. توقيع الأطراف، والشهود، والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

فالمشرع الجزائري- كما هو ملاحظ- قد راع ما أشار إليه الفقهاء وزبروه في كتبهم من مواصفات الوثيقة، والأمور التي لا ينبغي أن تخلو منها.

المبحث الرابع: أنموذج تطبيقي على عقد بيع عقار.

عقد بيع عقار

بسم الله الرحمان الرحيم والحمد لله وحده عدد:..... فهرس:.....مكتب الأستاذ.....

بالتاريخ: ...../..../.... الموثق:.....

بـ.....

عقد بيع عقار

لدى الأستاذ :...../ الكائن بـ.....

حضر

الطرف البائع .....

-السيد: فلان الفلاني ابن فلان المولود بـ.....في .....حسب بطاقته للتعريف الوطنية الصادرة عن دائرة:..... بتاريخ ...../...../.....

رقم:.....المهنة: .....والساكن بـ.....من جنسية جزائرية .....

وهذا ما ذكره الفقهاء من لزوم ذكر اسم البائع وما يعرف به، قال القرافي: " تكتب في العقار ونحوه هذا ما اشترى فلان بن فلان الفلاني بماله لنفسه من فلان بن فلان". (القرافي، 1994، ص.352).

وقال الغرناطي في عقد ابتياع ملك: " تذكر فيه اسم المتبايعين، وما يعرفان به".(الغرناطي، 1432، ص.136).

والذي صرح حال صحته وجواز أمره شرعا وقانونا، مع تمتعه بالأهلية القانونية للتصرف أنه باع بموجب هذا العقد العقار المبين أسفله للطرف المشتري المذكور أدناه ملتزما بكافة الضمانات الفعلية والقانونية في مثل هذا الشأن .....

وهذا موافق لما ذكره الفقهاء من وصف المتبايعين بالصحة والطوع وجواز الأمر شرعا.

قال الغرناطي في وثائقه: " ... ووصفهما- أي المتبايعين- بالصحة والجواز والطوع...". (الغرناطي، 1432، ص.139).

الطرف المشتري.....

- السيد: فلان الفلاني ابن فلان المولود بـ.....في.....حسب بطاقته للتعريف الوطنية الصادرة عن دائرة:..... بتاريخ ...../...../.....

رقم:.....المهنة: .....و الساكن بـ.....من جنسية جزائرية .....

وقد تقدم ما ذكره الفقهاء من لزوم تسمية المتبايعين وذكر ما يعرفان به.

-حيث صرح المشتري حال صحته وجواز أمره شرعا وقانونا مع تمتعه بالأهلية القانونية للتصرف انه قبل ورضي بالشراء للعقار المعروف لديه معرفة جيدة و هو متحملا بكافة الأعباء و الشروط القانونية.....

وقد تقدم اشتراط ذكر صفة المتبايعين من الحواز والطوع والصحة.

<u>تعيين العقار</u>

عقار عبارة عن سكن بشارع..... بناية..... رقم..... بلدية:.....ودائرتها الادارية و القضائية و ولايتها و محافظتها العقارية ..... مكون من :..... من الموضع :..... مخطط تجزئة المدنية .....

الحدود-

من الشمال:.....من الجنوب :.....

من الغرب:.....من الشرق :.....

و بما اشتمل عليه العقار من الحدود و الحقوق و المنافع و المرافق و ما نسب إليه قديما و حديثا :.....

وقد نص الفقهاء على ذكر المبيع، وتسمية موضعه، وتحديد صفته وحدوده الأربعة، وما له من مرافق، وحريم، وحقوق، قال القرافي: " هذا ما اشترى فلان بن فلان الفلاني بماله لنفسه من فلان بن فلان جميع الدار الكاملة التي ذكرها ووصفها... ولها حدود أربعة تذكرها وتذكر وصفها وحقوقها بأسرها وما تعرف وتنسب إليه".

(القرافي، 1994، ص.352).

وقال الغرناطي في وثائقه، بعد أن ذكر ما ينبغي ذكره في الوثيقة:"... والمبيع وصفته، وموضعه، وجدوده، وحقوقه، ومرافقه، وحريمه، وشجره...". (الغرناطي، 1432، ص.136).

أصل الملكية

لقد آلت ملكية العقار المبين أعلاه للطرف البائع بموجب عقد بيع محرر لدى الأستاذ

الموثق بـ.....في..... رقم... و مسجل بمكتب التسجيل بـ.....

في :..... سجل رقم . ..... : فوليو .... رقم ..... و مشهر بالمحافظة العقارية بـ....

في :..... تحت إيداع ..... حجم ..... رقم.....

الثمن-

وعلاوة على ما سبق ذكره وبعد الإيجاب الصادر من البائع والقبول الواقع من المشتري بالشراء فقد اتفق الطرفين على ثمن رئيسي قدره ..... دفع خمسه والمقدر بـ..... بيد الموثق ليوضع بالخزينة العمومية طبقا للقانون المعمول به .....

وقد أشار الفقهاء إلى هذا من أن الموثق يثبت في الوثيقة الإيجاب والقبول من المتبايعين، قال القرافي: " فإن استثنى البائع مكانا كتبت خلا الموضع الفلاني فإنه خرج عن العقد ليس داخلا في هذا البيع وعلم به المشتري ورضي به شراء صحيحا شرعيا قاطعا ماضيا جائزا نافذا بثمن مبلغه من العين المصري كذا وكذا دينارا ومن الدراهم النقرة الجيدة الفضة المضروبة المتعامل بها بالديار الفلانية حرسها الله تعالى كذا وكذا...". (القرافي، 1994، ص.352).

وذكر الثمن وقدره، قال القرافي: " وتعاقدهما على ذلك كله المعاقدة الصريحة الصحيحة الشرعية المعتبرة شفاها بالإيجاب والقبول..". (القرافي، 1994، ص.353).

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

1. أن شروط الموثق عن الفقهاء أدق منها عند القانونيين.
2. شروط الوثيقة متقاربة جدا بين الفقهاء والقانونيين.
3. أن المشرع الجزائري قد راع ما ذكره الفقهاء في توثيق العقود.
4. أهمية علم التوثيق، وخطورته، وإلا لما وضعت له كل هذه الشروط، والضوابط.

قائمة المصادروالمراجع:

- **القرآن الكريم.**

1) ابن العربي: عارضة الأحوذي. د ط. بيروت. دار الكتب العلمية.
2) ابن حجر: (1379ه). فتح الباري. د ط. بيروت. دار المعرفة.
3) ابن فارس: (1399ه/1979). مقاييس اللغة. د ط. بيروت. دار الفكر.
4) ابن فرحون: (1406ه / 1986م). تبصرة الحكام .ط 1. مكتبة الكليات الأزهرية.
5) ابن منظور: لسان العرب. ط1. بيروت. دار صادر.
6) أبو بكر السرخسي: (1421ه/2000م). المبسوط. ط 1. بيروت. دار الفكر.
7) أحمد الطليطلي: (1420ه/2000م).المقنع في علم الشروط. ط1. بيروت. دار الكتب العلمية.
8) البخاري: (1407ه/1987م).الجامع الصحيح. ط3. بيروت . دار ابن كثير.
9) الحمزاوي: التنبيه الفائق على خلل الوثائق. د ط. بغداد.
10) الشيرازي: (1970م). طبقات الفقهاء. ط1. بيروت. دار الرائد العربي.
11) عمر الجيدي: (1993م). مباحث في الفقه المالكي بالمغرب. ط 1.
12) الغرناطي: (1342ه). الوثائق المختصرة. ط1. المملكة العربية السعودية. الجامعة الإسلامية.
13) القانون المدني الجزائري المؤرخ في 13 ماي 2007.
14) القانون رقم 06-02 الصادر في 20/02/ 2006 والمتعلق بتنظيم مهنة الموثق.
15) القرافي:(1994م).الذخيرة. د ط .بيروت. دار الغرب الإسلامي.
16) القرطبي:(1423 ه/ 2003 م). الجامع لأحكام القرآن. د ط. الرياض .دار عالم الكتب.
17) محمد العامر: (1411ه/1991م). علم الشروط في الفقه الإسلامي وتطبيقاته. د ط، جامعة أم القرى.
18) الونشريسي: (1426ه/2005م). المنهج الفائق. ط1. دبي. دار البحوث للدراسات الإسلامية.