

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة
كلية العلوم الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

صلاحيات المحضر القضائي في ظل القانون

13-23

مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي

تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:

-أ. صافي عبد الله

من إعداد الطالبة:

- حورية مردول

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مناجلي أحمد الأمين	أستاذ محاضر أ	رئيسا
صافي عبد الله	أستاذ مساعد أ	مشرفا ومقررا
طوطاوي محمد أمين	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

دورة سبتمبر 2025

سُبْحَانَكَ اللَّهُمَّ رَبِّ السَّمَاوَاتِ السَّبْعِ وَالْأَرْضِ وَالْعَرْشِ الْمَجِيدِ
الْحَمْدُ لَكَ يَا رَبِّ الْعَالَمِينَ
وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ
وَعَلَىٰ آلِهِ الطَّيِّبِينَ الطَّاهِرِينَ
وَالسَّلَامُ

شكر وعرفان

أتوجه بجزيل الشكر والامتنان الى الأستاذ الفاضل صافي عبد الله، مشرف هذه
الاطروحة، لما بذله من جهد وتوجيه كريم وصبر علمي كان له الأثر الكبير في إنجاز
العمل.

كما أعبر عن خالص التقدير للأعضاء لجنة المناقشة الأفاضل، على قبولهم مناقشة
هذه الرسالة، وما سيتفضلون به من ملاحظات بناءة ثري هذا البحث وتزوده
قيمة علمية.

ولا يفوتني أن أوجه عميق الشكر لكل من ساهم، من قريب أو بعيد، في عملي
وتشجيعي خلال مختلف مراحل هذا العمل.

الإهداء

لى والديّ الكريمين، رمز العطاء والقدوة،

لى إخوتي وأحبتي سندي الدائم،

لى كل من آمن بي وو عمني في مسيرتي العلمية،

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع.

مقدمة

مقدمة

شهدت مهنة المحضر القضائي في الجزائر تحولاً جوهرياً في ظل إصلاحات العدالة الحديثة، حيث تم إعادة ضبط مهام هذا الفاعل القانوني بموجب القانون رقم 13-23 المؤرخ في 5 جويلية 2023¹، الذي جاء ليعدّل ويتم الأمر رقم 03-06 المؤطر للمهنة سابقاً. وإذا كانت المهام التقليدية للمحضر القضائي تتمحور في الأساس حول التبليغ وتنفيذ السندات القضائية، فإن النص الجديد منح لهذه المهنة أبعاداً جديدة ترتبط مباشرة بمفاهيم العدالة البديلة، مثل: الصلح، الوساطة، وتقديم الاستشارات القانونية.

هذا التطور لا يُعد مجرد توسيع للصلاحيات، بل يعكس إرادة المشرع في تمكين المحضر القضائي من الاندماج الفعّال ضمن العدالة التصالحية والوقائية، الرامية إلى تفادي تفاقم النزاعات، وتخفيف العبء عن الجهات القضائية، وتقريب الخدمة القانونية من المواطن. ومن ثمّ، بات يُنظر إلى المحضر القضائي كفاعل قانوني مؤهل للتدخل في مراحل ما قبل التقاضي، بل وحتى للمساهمة في تجنب المسار القضائي برمّته، عبر الوساطة أو الاستشارة القانونية الرصينة.

وفي هذا الإطار، يُعرف المحضر القضائي قانوناً بأنه ضابط عمومي ومهني قانوني يُمارس مهامه تحت رقابة القضاء، ويتكفل بإجراء التبليغات وتنفيذ السندات القضائية والرسمية، إضافة إلى القيام بمهام الإثبات والمعاينة، وفقاً للأحكام المنصوص عليها قانوناً.

¹ القانون رقم 13-23 المؤرخ في 18 محرم 1445 هـ الموافق 5 أغسطس 2023، يعدل ويتم القانون رقم 03-06 المؤرخ في 21 محرم 1427 هـ الموافق 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الصادر في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية عدد 52 بتاريخ 9 أغسطس 2023.

كما أن التشريع الجزائري قد حدد مجموعة من الشروط الدقيقة للالتحاق بهذه المهنة، من بينها: الحصول على شهادة ليسانس في الحقوق، اجتياز مسابقة وطنية ينظمها مركز التكوين المهني للمحضرين القضائيين، الخضوع لفترة تدريب وتأهيل، أداء اليمين القانونية، واكتتاب تأمين مهني وضمان مالي. كما يُشترط أن يكون المترشح جزائري الجنسية، متمتعاً بحقوقه المدنية، ولم تصدر ضده أحكام نهائية مخلة بالشرف أو الأمانة.

تتعلق أهمية دراسة هذا الموضوع من اعتبار مهنة المحضر القضائي اليوم حجر زاوية في بنية العدالة الحديثة، لا سيما في ظل ارتفاع حجم النزاعات وتعقيد مسارات التقاضي، مما يستوجب التفكير في حلول قانونية بديلة تتسم بالسرعة والنجاعة. وقد أظهر القانون 13-23 توجهاً واضحاً نحو تحويل مهنة المحضر القضائي إلى فاعل قانوني استشاري وتنفيذي ومصالح، بما يتجاوز الصورة التقليدية للمهنة. لذا، ففهم الصلاحيات الجديدة ومجالات تفعيلها هو مدخل أساسي لتقدير أثر هذا الإصلاح على النظام القضائي الجزائري برمته.

الهدف من هذه الدراسة يتمثل في تحليل النظام القانوني للمحضر القضائي بعد تعديل 2023، وفهم المدى الحقيقي للصلاحيات التي أُسندت له، سواء في ميدان الصلح، الوساطة، الاستشارة القانونية، أو البيع الرضائي، فضلاً عن فهم الشروط والإجراءات والضمانات التي تحكم ممارستها. كما تهدف الدراسة إلى الوقوف على الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحدّد هذه الأدوار، وتحليل مدى انسجامها مع باقي مؤسسات العدالة.

أما عن الأسباب الذاتية لاختيار هذا الموضوع، فهي ترتبط باهتمام الباحث الشخصي بالآليات القانونية التي تساهم في تطوير وظيفة العدالة وتقريبها من

المواطنين، وبدافع الاطلاع الأكاديمي على فئة مهنية شديدة الأهمية لكنها غالبًا ما ظلت في الظل. كما أن خلفية الباحث الدراسية في القانون ساهمت في تعزيز الرغبة في التعمق في هذه الوظيفة القانونية.

أما الأسباب الموضوعية، فهي تتمثل في حداثة التعديلات القانونية، وندرة الدراسات المتخصصة التي تناولت الصلاحيات المستحدثة للمحضر القضائي، لا سيما في ظل التطورات الإجرائية التي بات يشهدها نظام العدالة في الجزائر. كما أن الصلاحيات الجديدة التي منحها المشرع للمحضر القضائي، وعلى رأسها الصلح والوساطة، تمثل خروجًا نسبيًا عن الوظائف التنفيذية التقليدية، وتستحق بالتالي قراءة تحليلية نقدية تُبرز مزاياها وإشكالياتها القانونية والتطبيقية.

كما واجهتنا أثناء إنجاز هذه الدراسة جملة من الصعوبات، أبرزها حداثة القانون 23-13 وما أدخله من تعديلات على صلاحيات المحضر القضائي، الأمر الذي جعل المراجع شبه منعدمة، إلى جانب غياب النصوص التطبيقية التي تفصل كيفية تفعيل هذه المستجدات، خاصة في ميدان البيوع الرضائية مما تم الاعتماد على التحليل القانوني والمقارنة مع بعض التجارب العملية لسد هذا النقص.

كما يلاحظ أن الدراسات السابقة في هذا المجال تكاد تنعدم، إذ لم يتح بعد للباحثين تناول هذه المستجدات بالتحليل والتفصيل، وتزداد الصعوبة في هذا السياق نتيجة غياب النصوص التطبيقية الكفيل بتوضيح آليات التفعيل، لاسيما في مجال البيوع الرضائية، ومن ثم فإن هذه الدراسة تأتي لسد هذا الفراغ البحثي ومحاولة تسليط الضوء على أبعاد هذه التعديلات وتحدياتها.

شكّل القانون رقم 23-13 محطة تشريعية مهمة في مسار تطوير مهنة المحضر القضائي، إذ جاء ليعيد النظر في حدود صلاحياته ويمنحه مكانة أكثر فعالية ضمن المنظومة القانونية. فقد اتجه المشرّع من خلال هذا التعديل إلى تحديث مهام هذه المهنة بما يتماشى مع متطلبات العدالة الحديثة وسرعة الفصل في المنازعات، وهو ما يثير العديد من التساؤلات حول مضمون هذا التوجه التشريعي وحدوده وأبعاده العملية داخل الحقل القانوني.

وانطلاقاً من ذلك، فإن الإشكالية الجوهرية التي نعالجها تتمثل في:

« ما طبيعة الصلاحيات الجديدة التي أضافها القانون 23-13 للمحضر القضائي، خاصة في مجالات الصلح والوساطة والاستشارة والبيع الرضائية، وما أثرها على تطوير دوره داخل المنظومة القانونية؟ »

وللإجابة عن هذه الإشكالية، اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي في دراسة النصوص القانونية المنظمة للمهنة، لا سيما القانون 23-13.

وتنقسم الدراسة إلى فصلين أساسيين:

نخصص الأول منها لصلاحيات المحضر القضائي في الصلح، الوساطة، وتقديم الاستشارة القانونية.

أما الثاني، فنتناول فيه صلاحياته المستحدثة في البيع الرضائية للمنقولات والعقارات، مع تحليل عميق للإجراءات ودوره القانوني فيها

الفصل الأول

الفصل الأول: صلاحيات المحضر القضائي في مجال الصلح والوساطة وتقديم

الاستشارة وفق القانون 23-13

عرفت وظيفة المحضر القضائي في الجزائر تطوراً ملحوظاً بموجب القانون رقم 23/13، الذي وسّع من صلاحياته لتتجاوز المهام التقليدية المرتبطة بالتبليغ والتنفيذ، وتطال مجالات أكثر ارتباطاً بالعدالة التصالحية والوقائية، على غرار الصلح والوساطة القانونية، إضافة إلى تمكينه من تقديم الاستشارة القانونية في حدود اختصاصه.

ويعكس هذا التطور رغبة المشرع في إعادة تكييف مهنة المحضر القضائي مع مستجدات المنظومة القضائية، التي باتت تعوّل أكثر على الحلول البديلة لتسوية النزاعات، وتقريب القانون من المواطن، من خلال تمكين فاعلين قانونيين متخصصين من التدخل في مراحل ما قبل التقاضي، أو حتى لتجنبه كلياً.

وبذلك، لم تعد وظيفة المحضر القضائي تقتصر على الطابع التنفيذي فقط، وإنما أصبح يُنظر إليه كفاعل قانوني مساهم في دعم الأمن القانوني والاجتماعي، وهو ما يفرض تسليط الضوء على الإطار القانوني والعملي لهذه الصلاحيات المستحدثة.

وبناءً على ذلك، سنتناول في هذا الفصل مبحثين أساسيين، نتناول في المبحث الأول صلاحية المحضر القضائي في مجال الصلح والوساطة باعتبارها من الصلاحيات المستحدثة. أما في المبحث الثاني، فنتطرق إلى صلاحية المحضر القضائي في تقديم الاستشارة القانونية وفق الضوابط التي حددها التشريع.

المبحث الأول: قيام المحضر القضائي بإجراءات الصلح والوساطة كصلاحيات

مستحدثة:

جاء القانون 23/13 ليمنح المحضر القضائي صلاحيات جديدة تتجاوز دوره التقليدي، من أبرزها تمكينه من القيام بإجراءات الصلح والوساطة. ويهدف هذا التوسع إلى تعزيز آليات الحلول البديلة للنزاعات وتقريب العدالة من المواطن. ويُعدّ هذا التطور خطوة هامة نحو تخفيف العبء عن القضاء وتعزيز الثقة في المهن القانونية المساعدة. وسنتناول في هذا المبحث تعريف الصلح والوساطة (المطلب الأول)، ثم شروطهما (المطلب الثاني)، وإجراءاتهما (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الصلح والوساطة:

يُعد الصلح والوساطة من أبرز الوسائل البديلة لتسوية النزاعات، وقد حظيا باهتمام متزايد في التشريعات الحديثة. وفي إطار توسيع مهام المحضر القضائي، أُدرجت هاتان الآليتان ضمن صلاحياته بموجب القانون 23/13. وعليه سنتطرق إلى تعريف الصلح (الفرع الأول)، ثم ننتقل إلى تعريف الوساطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الصلح:

قبل الخوض في الصلاحيات المستحدثة للمحضر القضائي، يجدر بنا أولاً الوقوف على مفهوم الصلح من حيث دلالاته اللغوية والفقهية والتشريعية.

أولاً: التعريف اللغوي للصلح:

يُقصد بالصلح في اللغة إنهاء الخصومة، فيُقال: "صالحه وصافاه"، أي سلك معه طريق المسالمة والتوافق¹. كما يُقال: "صالحه على شيء"، أي اتفق معه عليه دون نزاع². ويُقال: "صلح الشيء" إذا زال عنه الفساد وأصبح مستقيماً.

وقد ذكر الرازي أن "الصالح" هو نقيض الفساد، وبابه "دخل"، ونقل عن الفراء أن "صلح" تأتي أيضاً بالضم. ويُقال: "هذا يصلح لك"، أي يناسبك أو يتوافق معك. أما "الصالح" بالكسر، فهو مصدر "المصالحة"، ويُطلق عليه أيضاً اسم "الصلح"، ويُذكر ويؤنث³.

وقد وردت عدة صيغ لفعل الصلح، منها: "اصطلحا"، و"تصالحا"، و"أصلحا" بتشديد الصاد. كما أن "الإصلاح" يُعدّ نقيضاً للفساد، و"المصلحة" مفرد "المصالح"، في حين أن "الاستصلاح" يأتي في مقابل "الاستفساد"⁴.

كما ذكر الجرجاني أن الصلح في اللغة هو اسم مشتق من المصالحة، ويُقصد به المسالمة التي تلي المنازعة⁵.

¹ محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، تحقيق عبد علي الكبير وآخرون، مطبعة دار المعارف، د ط، ج4 بيروت، لبنان، 1986، ص 869.

² المنجد الأبجدي، الطبعة الثالثة، دار المشرق، لبنان، ص 633.

³ القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي ألفبائي، ط7 المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 546.

⁴ المنجد الأبجدي، المرجع السابق، ص 633.

⁵ علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني، كتاب التعريفات، تحقيق: محمد صديق المنشاوي، ج 1، ط 1، دار الفضيلة، مصر، 2004، ص 114.

ثانياً: التعريف الفقهي للصلح:

عرّف الدكتور أحسن بوسقيعة الصلح بأنه "عقد يُنهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو محتملاً، من خلال التنازل المتبادل عن بعض الحقوق"¹.

أما الأستاذة ابتسام القرارم، فقد عرّفته في مؤلفها المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري بأنه "اتفاق تعاقدى يُبرم بين طرفين بهدف إنهاء نزاع قائم أو تجنب نزاع محتمل، وذلك عن طريق تقديم تنازلات متبادلة"².

كما يرى الدكتور محمود سالمة زناتي أن الصلح هو "اتفاق يُبرم بين شخصين حول حق متنازع فيه، يتنازل أحدهما بموجبه عن ادعائه مقابل حصوله على شيء معين"³.

ثالثاً: التعريف التشريعي للصلح:

عرّف المشرّع الجزائري الصلح في المادة 495 من القانون المدني بأنه: «الصلح عقد يُنهي به الطرفان نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه»⁴. كما نصّ عليه أيضاً في المادة 955 من القانون التجاري على أنه: «اتفاق بين المدين ودائنيه الذين يوافقون بموجبه على آجال لدفع الديون أو تخفيض جزء منها»⁵.

¹ احسن بوسقيعة، المنازعات الجمركية في ضوء الفقه واجتهاد القضاء والجديد في قانون الجمارك، دار الحكمة، الجزائر، 1998، ص 229.

² عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية "الصلح والوساطة القضائية" طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2011-2012، ص 13.

³ محمد محسني وآخرون، الصلح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 13، 2005، ص 5.

⁴ المادة 954 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمّم.

⁵ المادة 955 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق ذكره.

وفي السياق ذاته، عرّف المشرع المصري الصلح بموجب المادة 549 من القانون المدني المصري بأنه: «عقد يحسم به الفريقان النزاع القائم بينهما أو يمنعان حصوله بالتساهل المتبادل».¹

أما القانون الفرنسي فقد عرّفه بأنه: «عقد ينهي الفريقان فيه نزاعاً قائماً أو محتملاً الوقوع»².

وتجدر الإشارة إلى أن مفهوم الصلح يختلف من فرع قانوني إلى آخر، بل وقد يتباين أيضاً بين المجال المدني والمجال الجزائي، إلا أن جميع التعاريف تتقاطع حول كونه وسيلة ودية لحل النزاع، سواء أنظر إليه من منظور عقدي أو من زاوية إجرائية.

ففي حال اعتُبر الصلح إجراءً، أو ما يُعرف بالصلح القضائي، فهو يتمثل في سلسلة من الخطوات التي تفرضها بعض القوانين على الأطراف المتخاصمة، تلزمهم بالحضور أمام القاضي بهدف محاولة التوفيق بينهم، كما هو الحال في قضايا الطلاق والتفريق.

وبناءً على ما سبق، يمكن استنتاج أن الصلح في الاصطلاح التشريعي يُعد آلية قانونية مرنة، تُجسد توافقاً رضائياً بين الأطراف المعنية، بهدف إنهاء النزاع القائم أو الحؤول دون تفاقمه، سواء اتخذ شكل عقد أم جرى كإجراء قضائي.

وفي هذا الإطار، أضفى المشرع الجزائري بعداً عملياً جديداً للصلح، لاسيما من خلال إدراج المحضر القضائي كفاعل قانوني في بعض إجراءات التسوية الودية، لا سيما في المسائل المدنية أو التجارية ذات الطابع البسيط. فقد مكّنت التعديلات القانونية الأخيرة من

¹ قانون مدني مصري رقم 131 لسنة 1948، المادة 549: "الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه."

² (Code civil français)، " La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître."

توسيع دور هذا الأخير، وجعلته ليس فقط منفذاً للأوامر القضائية، بل أيضاً مساعداً في تهيئة أرضية للصلح وتوثيقه عند الاقتضاء.

وعليه، فإن الصلح وفق هذا التصور، يُعد منظومة قانونية متقدمة، تجمع بين البعد الفقهي القائم على التراضي، والبعد المؤسسي التشريعي الذي يعزز وسائل الحلول السلمية للنزاعات خارج أروقة المحاكم، بما يكرّس مبدأ الفعالية القضائية ويُرسّخ ثقافة التسوية الودية في النظام القانوني الجزائري.

الفرع الثاني: تعريف الوساطة:

تُعدّ الوساطة من الوسائل السلمية البديلة لحل النزاعات، وقد حظيت باهتمام متزايد نظراً لفعاليتها في تحقيق التسوية الودية بين الأطراف، مما يستدعي الوقوف عند مفهومها اللغوي والفقهي والتشريعي لفهم أبعادها بشكل دقيق.

أولا التعريف اللغوي للوساطة:

الوساطة مأخوذة من الجذر الثلاثي "و-س-ط"، وتعني في أصلها "التوسط" بين طرفين بغرض التوفيق أو الإصلاح. وتُستخدم الكلمة في المعاجم للدلالة - بلغة العرب - على التوسط في الحق والعدل، كما يُقال: «وساطة في الأمر» لما تُعنى به من اعتدال وانصاف.¹ كما يُطلق علماء اللغة على "الوسيط" في قومه وصف الحسب والنسب؛ فهو أوسطهم نسباً وأكثرهم حظوة وعلوة، ما يعكس أن دور الوسيط مرتبط بشرف المكانة وموثوقيته بين الناس.²

¹ فؤاد افرام البستاني، منجد الطالب، دار المشرق، بيروت، ط7، 1986، ص217.

² احمية سليمان، اليات تسوية منازعات العمل والضمان الاجتماعي في قانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 9006 ص 903

وقد وُظف الدلالي لهذه الكلمة تقليدياً لوصف الأمة الوسطى في القرآن الكريم، إذ ورد قوله تعالى: «اللهم اجعلنا أمة وسطاً» في سياق النزاهة والعدل، وهذا المعنى هو أعدل المعاني في دلالة "الوسط".¹

وعليه فإن إن الوساطة لغة ليست مجرد كلمة، بل شبكة من الدلالات المترابطة: تعكس الاعتدال والبعد عن التغالي؛ وتمجد الوسط كفعل ومكانة وشرف؛ إذ تُرسي لاحقاً مفهوم الوساطة في الفكر الفقهي والقانوني كونه دوراً متوازناً لا يتحيز لطرف دون آخر، يسعى للصلح بعيداً عن الإكراه.

وهو ما يجعل هذا الاشتقاق اللغوي نواة مفهوم الوساطة وفق المنظور الشرعي والقانوني الذي تُتظّر له لاحقاً نظريات التصالح والإجراءات القضائية البديلة.

ثانياً: التعريف الفقهي للوساطة:

إن الحديث عن الوساطة كآلية عملية عادلة للتسوية خارج المحاكم لا يزال حديثاً نسبياً في الجزائر، أكثر حداثة من إقرار الوساطة القضائية أو التحكيم (وصدورهما في 2012). وكننتيجة لهذا، فإن الاجتهادات الفقهية الواضحة التي تتناول الوساطة كمفهوم تطبيقي (وليس مجرد التماس العدل أو «قضاء ذاتي») في الجزائر نادرة للغاية؛ ومعظم الكتابات تشخص قلة القول أكثر من توفره .

ومن بين القلائل الذين تطرّقوا لمفهوم "الوساطة خارج إطار القضاء"، يقدم الدكتور بربارة عبد الرحمن التعريف التالي:

¹ الأخضر قوادي ، الوجيز الكافي في اجراءات التقاضي ، دار هومة، ط2، 2014، ص 99.

«الوساطة أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل النزاعات، تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج أروقة القضاء، عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد»¹.

هذا التعريف لا يكتفي بوصف العملية، بل يؤطرها ضمن مفهوم مدني/فقهني معرف حديثاً: الوساطة ليست حكماً أو إقراراً قضائياً، بل وظيفة تواصلية تربط الأطراف المحكومة بنزاع. تأخذ مكانها عبر تدخل طوعي لشخص ثالث محايد، دون صلاحيات قضائية، يُساعد الخصوم على تقديم مواقفهم، ومقارنة المصالح، ثم اقتراح حلّ تسوية رضائي.

وعليه، يمكن صوغ تعريف استنتاجي متكامل كما يلي:

الوساطة (الفقهني الوضعي): إجراء عملي طوعي وغير قضائي لتسوية نزاع بين طرفين، يتم فيه إشراك وسيط محايد لا صفة له إلا كمنظّم للحوار ومدير للتفاوض، يهدف إلى صياغة تسوية تُرضي الطرفين خارج الإجراءات القضائية، وتُبنى على التنازل المتبادل أو تسوية إدارية، بحيث لا تُنظّمها أحكام الصلح القضائي ولا تدخل في إطار السلطة القضائية².

هذا المفهوم، رغم بساطته الرئيسية، يختلف جوهرياً عن الوساطة القضائية أو التحكيم في أن:

- الطرف الثالث ليس مفوضاً من قاضي ولا مسؤولاً تنفيذياً للحكم، بل يعمل كمسهل.
- الآثار القانونية لا تأتي من جهة السلطة القضائية، وإنما تكون مقيدة بالاتفاق نفسه إن أُبرم، وقد يُرفع للنظر أمام القاضي لاحقاً لتصديقه.

¹ بريارة عبد الرحمان، كتاب شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الطبعة الثانية، 2023، ص 523.

² Éditions Larousse, Petit Larousse illustré, édition 1991 (Paris: Éditions Larousse, 1990), P611.

-إنه أسلوب نبني عليه ثقافة التفاوض والحوار الحضاري في حل النزاعات، أكثر منه آلية إجرائية بحتة.

ثالثا: التعريف التشريعي للوساطة:

في السياق القانوني الجزائري، تُعدّ الوساطة من الوسائل البديلة لتسوية النزاعات، وقد أولاه المشرع أهمية متزايدة في مختلف التشريعات، باعتبارها آلية مرنة وسلمية تهدف إلى حلّ الخلافات بطريقة ودية دون اللجوء المباشر إلى القضاء. ويُقصد بها تدخل طرف ثالث محايد يُطلق عليه "الوسيط"، يتولى مهمة تسهيل التواصل بين الأطراف المتنازعة، بغرض مساعدتهم على الوصول إلى حل يرضي جميع الأطراف دون فرضه عليهم.

وقد ورد هذا المفهوم في قانون العمل الجزائري ضمن المادة 90 التي تنص على ما يلي:

"الوساطة هي إجراء يتحقق بموجبه طرفا الخلاف الجماعي في العمل على إسناد مهمة اقتراح تسوية ودية للنزاع إلى شخص من الغير يُدعى الوسيط ويشتركان في تعيينه.¹"
وهو ما يفهم منه أن الوساطة ليست إجراءً قسرياً، بل عملية رضائية تتوقف على إرادة الطرفين، سواء في اختيار الوسيط أو في تبني الحلول المقترحة منه. يقوم الوسيط بتحليل النزاع بناءً على ما يُقدّم له من وثائق وبيانات، ويعمل على تقديم اقتراحات بناءة تساعد في تجاوز الأزمة، دون أن يكون له حق فرض هذه الاقتراحات.²

كما أكد قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 994 على الطبيعة الرضائية للوساطة، حيث نصّ على أنه:

¹ القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990، المتضمن علاقات العمل، ج ر ج ج عدد 17 الصادرة عام 1990

² العارية بولرباح ، الوساطة القضائية في قانون الاجراءات المدنية والادارية، دراسة مقارنة ، ط1، 2009، ص 21.

"يمكن للأطراف، في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، الاتفاق على اللجوء إلى الوساطة. ويمكن للقاضي، بموجب أمر، اقتراح الوساطة على الأطراف".¹

ويشير هذا النص إلى أن الوساطة قد تتم بمبادرة الأطراف أنفسهم، أو بناءً على اقتراح القاضي، مما يعكس تبني المشرع لفلسفة "القضاء التصالحي" أو ما يُعرف بـ "العدالة التوافقية"، التي تقوم على إيجاد حلول مرضية خارج الإطار التقليدي للتقاضي.

وعليه، فإن الوساطة، سواء في مجال العمل أو غيره من المنازعات المدنية، تمثل أداة قانونية فعالة لتعزيز ثقافة التسوية السلمية، والتخفيف من أعباء القضاء، وتسريع حلّ النزاعات، بما يحفظ العلاقات ويكرّس مبادئ الحوار والتعاون بين الخصوم.

بناءً على ما سبق من تعريفات فقهية وتشريعية، يمكن استخلاص أن الوساطة تُعد وسيلة سلمية بديلة لتسوية النزاعات، تقوم على مبدأ الحياد والرضائية والمرونة، تهدف إلى تقريب وجهات النظر واقتراح حلول توافقية دون إلزام قانوني.

وقد جسّد التعديل الجديد لقانون 13/23 المتعلق بالمحضر القضائي² هذا التوجه، من خلال تمكينه من ممارسة الوساطة ضمن شروط معينة، مما يعكس توسعاً في نطاق مهامه ووظائفه، لا سيما في إطار الوساطة الاتفاقية، حيث يُمكن للطرفين الاتفاق على تعيينه كوسيط بالنظر إلى صفته كمأمور ضبط قضائي ومهنته التي تتطلب الحياد والمهنية. وبذلك، لا تقتصر الوساطة في السياق الجزائري على القضاء القضائي الرسمي، بل تمتد إلى آليات مرنة

¹ المادة 994 القانون رقم 09-08 الصادر في 25 فبراير 2008، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، 23 أبريل 2008. المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-22 بتاريخ 12 يوليو 2022، ونُشرت في الجريدة الرسمية عدد 48 بتاريخ 17 يوليو 2022.

² قانون رقم 13-23 الصادر في 5 أغسطس 2023، بتعديل وإتمام القانون رقم 03-06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، 9 أغسطس 2023.

تُمارَس خارج أسوار المحكمة، مع إمكانية إشراك المحضر القضائي في أدائها بما يعزز من فعالية هذه الأداة البديلة في تحقيق العدالة التصالحية.

المطلب الثاني: شروط الصلح والوساطة:

بعد أن اتضح الإطار المفاهيمي لكل من الصلح والوساطة، يبرز التساؤل حول الضوابط التي تحكم سريانها وتكفل نجاعتها. فاللجوء إلى هذين الإجراءين لا يكفي في حد ذاته لتحقيق التسوية، بل يتطلب استيفاء شروط معينة تفرضها القوانين والتنظيمات لضمان جديتهما وحماية حقوق الأطراف. لذلك، فإن الوقوف على هذه الشروط يُعد خطوة أساسية لفهم كيفية توظيف الصلح (الفرع الأول) ، والوساطة (الفرع الثاني) كأدوات فعالة لحل النزاعات.

الفرع الأول: شروط الصلح:

يتناول هذا الفرع كلا من الأركان العامة والخاصة لعقد الصلح، والتي تميّزه عن باقي العقود المدنية، بشيء من التفصيل فيما يلي:

أولاً: الأركان العامة:

يتفق الفقه والقضاء والتشريع على أن الصلح يُعدّ عقدًا مدنيًا، ومن ثمّ فهو يخضع للأركان العامة لانعقاد العقود، وهي: التراضي، المحل، والسبب.

وفي حين يكتفي المشرع المصري بالإشارة إلى العقد كاتفاق بين إرادتين وفق ما يقتضيه القانون، فإن المشرع الجزائري، متأثرًا بالنموذج الفرنسي، عرّف العقد في المادة 54 من القانون المدني (المعدل بموجب القانون 05/10) بأنه التزام شخص أو أكثر تجاه آخر بإعطاء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عنه¹.

¹ المادة 54، من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق ذكره.

كما أوضحت المادة 59 أن العقد ينعقد بتطابق إرادتين دون حاجة لشكلية خاصة، وهذا ما ينطبق على الصلح، الذي لا يتطلب سوى اتفاق الطرفين على تسوية النزاع القائم بينهما بما لا يخالف النظام العام.

وتتمثل الأركان العامة شأنها شأن باقي العقود المدنية الأخرى وسنتناولها كالاتي:

1. تراضي المتصالحين:

يُعد التراضي الركن الجوهري في عقد الصلح، ويقوم على عنصرين أساسيين: الإيجاب والقبول، أي توافق إرادتين على وضع حدّ للنزاع القائم. فلا يكفي مجرد عرض الصلح من أحد الطرفين، بل لا بد أن يُقابل هذا العرض بقبول صريح ومطابق من الطرف الآخر¹.

فإذا قُدم عرض بالصلح ولم يُقبل، فلا يمكن الحديث عن انعقاد الصلح، كما أن وجود اختلاف بين الإيجاب والقبول يؤدي إلى عدم قيام الاتفاق².

وقد استقر القضاء على أن مجرد عرض الصلح لا يترتب التزاماً إذا لم يُقبل، ولا يجوز الاحتجاج به ضد من صدر عنه، ما دام الطرف الآخر لم يوافق عليه³.

كما يشترط لصحة هذا التراضي أن يكون خالياً من عيوب الإرادة، كالإكراه أو الغلط أو التدليس، وإلا كان الصلح قابلاً للإبطال شأنه شأن سائر العقود المدنية.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج5، العقود التي تقع على الملكية / الهبة/القرض/الدخل الدائم و الصلح، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص 646.

² الأنصاري حسن النيداني، الصلح القضائي، دراسة تأصيلية وتحليلية لدور المحكمة في الصلح والتوفيق بين الخصوم، دار الجامعة الجديدة للنشر الأزاريطة، الاسكندرية، ط 2001، ص 14.

³ بولقواس سناء، الطرق البديلة لحل النزاعات العقود الإدارية ذات الطابع الدولي(التحكيم نموذجاً) ،منكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-

2. المحل:

يتمثل محل الصلح في الحق محل النزاع الذي يسعى الطرفان إلى إنهاء الخلاف بشأنه، سواء تعلّق هذا النزاع بحق عيني، شخصي أو حتى تقديري¹. ويشترط في هذا المحل أن تتوفر فيه الشروط العامة المنصوص عليها قانوناً شأنه شأن أي محل عقد، وهي:

• **الوجود:** يجب أن يكون المحل موجوداً فعلاً أو على الأقل ممكن الوجود مستقبلاً². وهذا ما أكدته المادة 92 في فقرتها الأولى.

• **الإمكان القانوني:** أي ألا يكون مستحيلًا أو مخالفًا للنظام العام أو الآداب العامة³. حسب ما جاءت به المادة 93 من القانون المدني الجزائري.

• **التعيين أو القابلية للتعيين:** لا يشترط أن يكون المحل محددًا بدقة عند التعاقد، وإنما يكفي أن يكون قابلاً للتعيين في المستقبل استنادًا إلى معايير محددة أو معطيات موضوعية⁴. وهذا ما قدمته المادة 94 في فقرتها الأولى من القانون المدني الجزائري.

وبما أن الغرض من الصلح هو وضع حد للنزاع القائم، فإن هذا المحل يجب أن يدور حول حق قابل للتنازل أو التعديل أو التفسير، ما دام لا يمس بحقوق الغير أو يخالف نصوصًا أمرية.

¹ الأنصاري حسن النيداني، مرجع سابق، ص 78.

² بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول؛ التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2007، ص 140.

³ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 207.

⁴ المرجع نفسه، ص 211.

ومن ثم، فإن محل عقد الصلح لا يخرج عن كونه الحق الذي يُتنازل عنه أحد الأطراف كلياً أو جزئياً، أو يُعاد تنظيمه باتفاق رضائي، بهدف إنهاء الخصومة أو تفادي نشوئها.

3. السبب:

يُعد السبب من الأركان الجوهرية في عقد الصلح، شأنه شأن سائر العقود، ويقصد به الباعث أو الدافع الذي حفّز المتصالحين على إبرام هذا العقد، أي الغاية القانونية أو الاقتصادية التي يسعى كل طرف إلى تحقيقها من خلال المصالحة. ويُستخلص السبب عادة من طبيعة الالتزام، وقد يختلف من طرف إلى آخر بحسب مصلحته في إنهاء النزاع.¹

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 97 من القانون المدني على ضرورة وجود السبب ومشروعيته، وهو ما يقتضي التحقق من أمرين أساسيين:

• مشروعية السبب:

يجب أن يكون الباعث الذي دفع الطرف إلى التعاقد مشروعاً وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، فإذا انصبّ الدافع إلى الصلح على غاية غير مشروعة (كإخفاء جريمة أو التهرب من التزام قانوني)، فإن عقد الصلح يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً.²

• وجود السبب:

يجب أن يكون السبب قائماً فعلاً وقت إبرام العقد، فإن انعدم كلياً، بطل العقد. ومثال ذلك أن يوقع أحدهم على مصالحة بشأن دين غير موجود، أو يتنازل عن حق تحت الإكراه

¹ حمداش مقران، البطلان في القانون المدني، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 26.

² حمداش مقران، المرجع السابق، ص 45.

دون وجود مبرر حقيقي لذلك. وفي هذه الحالات، لا يكون هناك دافع حقيقي أو مقابل قانوني يبرر الالتزام، فينتقي أحد أهم عناصر العقد.¹

وبذلك، فإن مشروعية ووجود السبب يشكلان ضمانات أساسية لجدية الالتزامات التي يترتبها عقد الصلح، ويعكسان مدى توافقه مع القواعد الآمرة والأهداف المشروعة التي يجيزها القانون.

ثانياً: الأركان الخاصة:

عرّف القانون السوري عقد الصلح بأنه اتفاق يُبرم بين طرفين بهدف إنهاء نزاع قائم أو تقاضي نزاع محتمل، من خلال تنازلات متبادلة عن بعض المطالب، ووفقاً للمادة 517 من القانون المدني الجزائري. ويستخلص من هذا التعريف أن الصلح يقوم على ثلاثة مقومات أساسية سيتم تناولها تفصيلاً، وهي:

4. وجود نزاع قائم أو محتمل

يشترط لصحة عقد الصلح وجود نزاع فعلي أو محتمل بين الطرفين. فإذا كان النزاع قائماً وتم حسمه بالصلح، عُدّ الصلح قضائياً. أما إذا كان النزاع متوقعاً مستقبلاً وتم تقاضيه عبر اتفاق ودي، فإن الصلح يعد غير قضائي. وبالتالي، لا يشترط أن يكون النزاع مطروحاً أمام القضاء، بل يكفي احتمال وقوعه.²

2. نية حسم النزاع

يتطلب الصلح توافر نية واضحة لدى الطرفين لإنهاء النزاع أو تجنبه. وقد يكون الصلح شاملاً لكل النقاط محل الخلاف، أو مقتصرًا على بعضها فقط، تاركًا الباقي لحكم القضاء.

¹ حمداش مقران، المرجع نفسه، ص 46.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 504.

ويظل الاتفاق صلحًا حتى وإن رغب الطرفان في تثبيته عبر حكم قضائي استنادًا إلى ما تصالحا عليه¹.

3. التنازل المتبادل عن الادعاءات

يقوم الصلح على مبدأ التنازل المتبادل، بحيث يُقدّم كل طرف بعض التنازلات عن مطالبه. وإذا اقتصر التنازل على طرف واحد فقط، فإنه لا يُعد صلحًا بل مجرد إقرار بحق الطرف الآخر. ولا يُشترط التوازن في حجم التنازلات، بل يكفي أن تكون متقابلة في الأصل. وغالبًا ما يلجأ الأطراف للصلح لتجنب أعباء التقاضي من وقت وتكلفة، وقد يتضمن بدلًا ماليًا يُعرف بـ"بدل الصلح"².

الفرع الثاني: شروط الوساطة:

تنظم الوساطة القضائية التشريعات الجزائرية ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 22-13، في المواد من 994 إلى 1005 . ومن أهم الشروط المنصوص عليها:

أولاً: العرض الإلزامي من القاضي (المادة 994) :

• يُلزم القاضي بعرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا الأسرة، والعمال، وكل ما يمس النظام العام .

• قبول الأطراف هو شرطي لجعل الوساطة نافذة قانونًا.

ثانياً: تحديد مدتها التنظيمية:

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 508.

² المرجع نفسه، ص 519.

- تمتد الوساطة لمدة ثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط وبموافقة الأطراف، وتقدير القاضي.¹

ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في الوسيط:

يُشترط في الوسيط أن:²

- يكون شخصاً طبيعياً أو جمعية،
- يُعرف بـ"حسن السلوك والاستقامة"، وألا يكون قد حُكم عليه بجريمة مخلة بالشرف أو حُرِم من حقوقه المدنية،
- يتمتع بكفاءة موضوعية للنظر في النزاع،
- ويكون محايداً ومستقلاً تماماً في أداء مهمته.

رابعاً: الشروط الشكلية لإجراء الوساطة:

- يصدر أمر قضائي بتعيين الوسيط، ويحتوى على موافقة الخصوم، وتحديد الأجل الممنوحة، وتاريخ رجوع القضية للجلسة.
- تُبلّغ الأوامر إلى الأطراف والوسيط عبر أمين الضبط، ثم يتولى الوسيط ترتيب أول جلسة للوساطة.³

¹ المادة 996 من الأمر رقم 08-09 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والادارية، المصدر السابق ذكره.

² المادة 998 من الأمر رقم 08-09 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والادارية، المصدر السابق ذكره.

³ المرجع نفسه.

رابعاً: التوثيق والمتابعة:

- في حال نجاح الوساطة، يُحرر محضر الاتفاق المحتوي على صياغة التسوية، يُوقع من الوسيط والأطراف، ثم يُعرض على القاضي للتصديق عليه بموجب أمر نهائي غير قابل للطعن، ويُصبح محضراً تنفيذياً قانونياً بمفعول الحكم.
- تتضمن الرقابة القضائية حق القاضي في إنهاء الوساطة في أي وقت إذا لزم الأمر (أو بطلب من الطرفين أو الوسيط).

غالب شروط الوساطة المصرية أو المدنية الجزائرية بقيت كما هي: رضائية، مسبقة بقرار قضائي، بوسيط كفاء، مدة محدودة، وثيقة تنفيذية محددة.

ولكن التعديل عبر القانون 13-23 قد أسر للمحضر القضائي مهمة المركز الرسمي لفعل الوساطة: يُحولها من إجراء قضائي نظري إلى وسيلة عملية قابلة للتطبيق على أرض الواقع، ضمن إطار قانوني رسمي، يربط بين السلطة القضائية وفاعلية التصالح بما يكفل العدالة التصالحية في النظام القضائي الجزائري¹.

المطلب الثالث: إجراءات الصلح والوساطة:

تُعدّ إجراءات الصلح والوساطة من أبرز الوسائل الودية لحل منازعات، حيث تسهم في تجنب تعقيدات النزاعات القضائية أو التحكيمية، وتوفّر بيئة تفاوضية مرنة تسمح للطرفين بالتوصل إلى حلول ترضي مصالحهما المشتركة. ويولي القانون والاتفاقيات الدولية أهمية خاصة لهذه الآليات لما تحقّقه من سرعة وفعالية في تسوية النزاعات دون المساس بعلاقات الاستثمار القائمة.

¹ وهذا وفقاً للمادة 12 من القانون رقم 13-23 المتعلق بالمحضر القضائي، المصدر السابق.

وفي هذا السياق، سنعمد إلى دراسة إجراءات الصلح كمرحلة أولى، ثم نتناول إجراءات الوساطة، مع التركيز على الدور الذي يؤديه المحضر القضائي في تنفيذ مخرجات هذه الآليات.

الفرع الأول: إجراءات الصلح:

تُعد إجراءات الصلح من المراحل الأساسية التي تهدف إلى تسوية النزاعات ودياً قبل اللجوء إلى القضاء، وتخضع هذه الإجراءات لضوابط قانونية محددة تضمن جديتها وفعاليتها، نوردتها كالاتي:

أولاً: المبادرة بالصلح

أجاز المشرع الجزائري، في مواد قانون الإجراءات المدنية (مواد 990-993) وضمن تكريس العدالة التوافقية، للقاضي حسب المادة 990 أن يقترح الصلح تلقائياً أو بناءً على طلب الأطراف، في أي مرحلة من مراحل النزاع، شرط عدم تعارضه مع النظام العام.¹ كما أقر حرية الأطراف في إثارة الصلح ذاتهم في أي وقت، ليصبح هذا الإجراء جوازياً في معظم القضايا. باستثناء حالات خاصة مثل قضايا الطلاق، التي نص المشرع فيها على الصلح إلزامياً قبل رفع الدعوى.²

¹ تنص المادة 990 من نفس قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، السابق ذكره على ما يلي "يجوز للخصوم التصالح تلقائياً أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة"

² تنص المادة 04 قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أي وقت كانت"

ثانيا: انعقاد جلسة الصلح

بعد قبول المبادرة، تُعقد جلسة الصلح أمام القاضي أو من يفوضه. يُمثل الأطراف إن لم يحضروا شخصياً بشرط أن يُعبر الوكيل عن رغبة الطرف بالتصالح صراحةً.¹

يُحدد مكان وموعد الجلسة من طرف القاضي ذاته، وغالباً ما يُعقد في مكتبه لتهيئة جو مناسب، وفي توقيت يقدره حسب مرحلة الدعوى: قد تكون قبل المرافعة أو بعدها أو قبل الحكم.²

إذا لم يُعلم الخصوم بموعد الجلسة، أو لم تُراعى الضوابط، تُعاد الدعوى إلى جلسة لاحقة تُخصص لموعد الصلح ويُبلغ فيها الطرف الغائب.

ثالثا: تحرير محضر الصلح

تنص المادة 922 على أنه يُوثق الصلح في محضر رسمي يوقعه الأطراف، القاضي، وأمين الضبط، ويُودع في إدارة الأمانة.

كما أكدت المادة 993 أن المحضر يصبح سنداً تنفيذياً فور إيداعه، قابلاً للتنفيذ الجبري بنفس قوة الحكم القضائي.

من خلال مراجعة المواد التشريعية (22-13) والإطار المؤسسي الجديد (23-13)، فإن المحضر القضائي يضطلع بدور أساسي في إضفاء الصبغة التنفيذية على اتفاق الصلح، حيث يُكتب ضمن مهمة تحرير وتخزين المحضر التنفيذي، وفق المادة 20 مكرّر من القانون

¹ العيش فضيل، الصلح في المنازعات الإدارية، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع الإدارة المالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002 - 2003، ص 45.

² تنص المادة 991 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية السابق ذكره على ما يلي " : تتم محاولة الصلح في المكان و الوقت الذي يراهما القاضي مناسبين ما لم توجد نصوص في القانون تقر خلاف ذلك "

13-23 التي تتيح له "إجراء الصلح والوساطة"، إضافة إلى تقديم الاستشارة القانونية ضمن اختصاصه.

لذا، يصبح المحضر القضائي حلقة وصل تنفيذية بين الاتفاق التوفيقى القضائي والرغبة في إنفاذه بشكل فوري وموثوق، ما يعزز من فعالية طبيعة الصلح كأداة تصالحية تسعى إلى تحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي.

الفرع الثاني: اجراءات تنفيذ الوساطة:

تعد الوساطة من أبرز وسائل التسوية الودية للنزاعات، حيث تهدف إلى تقريب وجهات النظر بين الأطراف بعيداً عن تعقيدات الخصومة القضائية. وفي هذا الإطار، يبرز دور المحضر القضائي كفاعل مساعد في تنفيذ بعض الإجراءات ذات الصلة.

اولا: عرض الوساطة على الخصوم:

يُلزم القاضي، وفقاً للمادة 994، بأن يعرض على الخصوم خيار الوساطة في جميع القضايا المدنية (باستثناء قضايا شؤون الأسرة والعاملين والتي تمس بالنظام العام)، وتعد موافقة الأطراف ضرورية لانطلاق هذه الآلية.¹

ثانيا: تعيين الوسيط القانوني:

عند قبول الأطراف، يعين القاضي أو رئيس القسم الوسيط الذي يستوفي شروط الأهلية والاستقلال والحياد والكفاءة الموضوعية المنصوص عليها في المادة 998.²

¹ زيري زهية ، الطرق البديلة لحل النزاعات ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون المنازعات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014-2015، ص 40.

² المرجع نفسه، ص 44.

ثالثا: انطلاق جلسات الوساطة:

يبدأ الوسيط بعقد جلسات متعددة: تبدأ بمقابلات فردية مع كل طرف، ثم جلسات مشتركة، يهدف من خلالها إلى تقريب وجهات النظر والتوصل إلى اتفاق ودي.¹

رابعا: صياغة الاتفاق وتقديمه للمصادقة:

في حال التوصل إلى تسوية، يُحرر محضر اتفاق يُوقع عليه الأطراف والوسيط. ثم يُرفع إلى القاضي للتصديق عليه في حكم لا يقبل الطعن، مما يمنحه قوة تنفيذية مماثلة للحكم القضائي.²

خامسا: تحديد مدة الزمنية للوساطة:

تُحدد مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب الوسيط وموافقة الأطراف، وفقاً للمادة 996. وفي حال فشل الوساطة، يملك القاضي صلاحية إنهاءها تلقائياً أو بناء على طلب من الأطراف أو الوسيط، ويُعاد استدعاء القضية للقاضي للفصل في موضوع النزاع مباشرة.³

يتضح أن الوساطة القضائية ضمن التشريع الجزائري تمثل آلية رسمية فعالة لتسوية النزاعات بشكل ودي وسريع، وتعتمد على مراحل واضحة من العرض القضائي إلى التوثيق والتنفيذ. ومع صدور تعديل القانون 13-23، وجد المحضر القضائي نفسه كعامل إداري - قضائي مهم في هذه العملية، إذ أصبح يضطلع بأدوار تنفيذية وتقنية متكاملة، من التبليغ إلى

¹ عبد الكريم عروي، المرجع السابق، ص 93.

² المرجع نفسه، ص 94.

³ دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر، طبعة، 2012، ص 108.

التوثيق والتنفيذ. وهذا ينعكس إيجابياً على تبني مبدأ العدالة التصالحية في الجزائر، مع ضمان حقوق الأطراف وكفاءة إدارة النزاع بعض أن يكون في إطار رسمي وقانوني موثوق.

المبحث الثاني: قيام المحضر القضائي بتقديم الاستشارة في حدود اختصاصه:

يُعد تقديم الاستشارة القانونية أحد الأدوار المكتملة لمهام المحضر القضائي، حيث يمكنه ذلك من الإسهام في توجيه الأفراد قانونياً ضمن الحدود المرسومة لاختصاصه. وسنعالج في هذا المبحث مفهوم الاستشارة (المطلب الأول)، ثم الشروط اللازمة لتقديمها (المطلب الثاني)، وأخيراً الإجراءات المتبعة في هذا السياق. (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم الاستشارة:

تُعدّ الاستشارة من المفاهيم الأساسية في المجال القانوني، إذ ترتبط بطلب الرأي أو التوجيه في مسائل قانونية محددة. وتتباين دلالاتها بحسب الزاوية التي يُنظر منها، سواء لغوية أو فقهية أو تشريعية.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستشارة:

تُشتق كلمة "الاستشارة" من الجذر الرباعي (ش-و-ر)، وهو ما يعني طلب الرأي أو النصح. وتُعرّف بأنها طلب الإدلاء بالرأي في أمر هامّ، كما يقول القاموس: «استشار القاضي الشعب، أي طلب رأيهم» أو «استشار الطبيب المريض».¹

وأما الرأي فهو السلوك العقلي الناضج، فهو يُعبّر عن تأمّل واعٍ واعتماد على تجربة سابقة، فعندما يقدّم شخص رأياً، يُستشفّ منه أنه فكر أولاً وحدّد ثم عبّر عن موقفه بعقلانية.²

¹ محمد بن مكرم ابن منظور، المرجع السابق، ج6، ص. 247.

² القاموس الجديد للطلاب، المرجع السابق، ص 678.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي:

تُعَدُّ الاستشارة القانونية رأياً متخصصاً يصدر عن خبير أو رجل قانون، يُقدَّم بناءً على طلب شخص طبيعي أو معنوي يسعى إلى فهم الوضع القانوني لمسألة معيّنة. ويعرض طالب الاستشارة على المستشار العناصر الواقعية المرتبطة بالقضية، طالباً توضيح النتائج القانونية الممكنة، فيقدّم له المستشار رأياً مُعلّلاً يبيّن له الحكم القانوني من مختلف الزوايا المحتملة.¹ وتكمن الغاية من الاستشارة في إلقاء الضوء على الجوانب القانونية للمسألة المطروحة، سواء أكانت محل نزاع فعلي، أو يُحتمل أن تثير خلافاً قانونياً مستقبلياً، أو حتى إذا لم تكن محل خلاف وإنما رغبةً في التحوّط القانوني المسبق. ومن ثم، فإن مهمة المستشار لا تتجاوز حدود إبداء الرأي القانوني استناداً إلى القواعد النافذة، بغض النظر عن مصدرها، دون أن تتضمن حكماً أو قراراً ملزماً.²

فالاستشارة، بهذا المعنى، تمثل عملية قانونية تهدف إلى استكشاف موقف القانون من وقائع معيّنة، وتحليلها في ضوء التشريعات، والاجتهاد القضائي، وآراء الفقه القانوني، بما يُمكن طالبها من اتخاذ قراراته على أسس قانونية سليمة ومدروسة.

المطلب الثاني: شروط الاستشارة القانونية:

تخضع الاستشارة القانونية لعدة شروط أساسية تضمن جودتها وفعاليتها، كما تكفل لها الصبغة القانونية المطلوبة. ويمكن تفصيل هذه الشروط فيما يلي:

¹ سقلاب فريدة، محاضرات في منهجية العلوم القانونية، مطبوعة مقدمة لطبة لسنة الثانية حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2018/2017، ص 68.

² عبد المنعم نعيمي، تقنيات إعداد الأبحاث العلمية القانونية المطولة و المختصرة، د.ط، دار بلقيس، الدار البيضاء-، الجزائر، د.س.ن، ص 216.

الفرع الأول: أن تكون الاستشارة صادرة عن شخص مؤهل قانوناً:

يتطلب هذا الشرط أن تصدر الاستشارة عن شخص يمتلك تأهيلاً قانونياً معترفاً به، كأن يكون محامياً معتمداً، أو أستاذاً جامعياً في القانون، أو مستشاراً قانونياً مرخصاً، أو موظفاً قانونياً مختصاً داخل مؤسسة. ويشترط أن يكون الشخص:¹

- حائزاً على شهادة علمية في مجال القانون (ليسانس، ماستر، دكتوراه).
- ممارساً فعلياً للعمل القانوني، أو ذا خبرة عملية أو أكاديمية تؤهله لإبداء الرأي.
- متمتعاً بأهلية قانونية كاملة، غير محجور عليه، ولا متابع في قضايا تتعلق بالشرف أو الأمانة.

فإن صدور الاستشارة من شخص غير مؤهل قانوناً قد يؤدي إلى تضليل طالب الاستشارة، وقد تترتب عليه آثار قانونية وخيمة إذا تم الاعتماد على رأي غير مختص. ولهذا السبب، كثير من التشريعات لا تعترف بالاستشارة إلا إذا كانت صادرة عن جهة أو شخص معتمد قانوناً.

الفرع الثاني: أن تتعلق الاستشارة بمسألة قانونية دقيقة أو وضع قانوني محدد:

لا بد أن تكون موضوع الاستشارة القانونية مسألة يثور حولها تساؤل قانوني محدد، سواء تعلق الأمر بوضع واقعي قائم (كعقد معين، أو نزاع قانوني محتمل) أو بموقف قانوني مستقبلي محتمل.²

¹ المادة 1، من المرسوم رقم 72-39 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1391 الموافق ل: 10 فبراير 1972، المتضمن ممارسة مهنة المستشار القانوني الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 18 المؤرخة في 3 مارس 1972.

² المادة 2 من المرسوم رقم 72-39 المتضمن ممارسة مهنة المستشار القانوني، المصدر نفسه.

وعليه فالاستشارة القانونية لا تكون ذات معنى إلا إذا تعلقت بمسألة قانونية فعلية أو محتملة، أما الأسئلة العامة أو النظرية فلا تندرج ضمن نطاق الاستشارة القانونية بمعناها الدقيق، بل تدخل ضمن نطاق التعليم القانوني أو التثقيف العام.

الفرع الثالث: أن تُبنى على عرض دقيق وكامل للوقائع من طرف طالب الاستشارة

يشترط لنجاح الاستشارة القانونية أن يقدم طالبها للمستشار عرضاً دقيقاً وصادقاً لكافة الوقائع والظروف المحيطة بالوضعية القانونية موضوع الاستشارة، حتى يكون الرأي المعطى سليماً ومبنياً على معطيات صحيحة.¹

فإخفاء الوقائع أو تحريفها يضعف من جدوى الاستشارة، بل قد يؤدي إلى إعطاء رأي قانوني خاطئ.

ومن الناحية العملية، يعتمد المستشار على الوقائع المقدمة إليه، ولا يحق فيها كما تفعل المحكمة، لذا دقة المعطيات شرط جوهري.

الفرع الرابع: أن تهدف الاستشارة إلى الوقوف على الحل القانوني أو الموقف القانوني من المسألة

يجب أن يكون الغرض من الاستشارة القانونية معرفة الموقف القانوني، أو الحكم القانوني في مسألة معينة، وليس البحث عن حلول اجتماعية أو أخلاقية أو دينية.²

¹ محمد العتيبي، تعرف على أهم شروط الاستشارة القانونية، المجلة الالكترونية محمد العتيبي للمحاماة والاستشارات القانونية، على الموقع: <https://mohammedalotaibi.sa/%D8%B4%D8%B7-%D9%88%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A9>

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2025/07/25، بتوقيت: 23:42.

² المرجع نفسه. بنفس التاريخ والتوقيت.

فالاستشارة القانونية أداة لتحديد ما إذا كان الفعل قانونياً أو غير قانوني، أو لمعرفة ما إذا كان وضع معين ينتج عنه أثر قانوني معين. أما إذا كانت الرغبة في معرفة الرأي الأخلاقي أو الشخصي، فإن ذلك يخرج عن إطار الاستشارة القانونية.

الفرع الخامس: أن تتسم بالحياد والموضوعية من طرف المستشار

من الشروط الأساسية أن يتحلى المستشار القانوني بالحياد التام، وألا يتأثر في إبداء رأيه بأي اعتبارات شخصية، أو مصالح ذاتية، أو مجاملات.¹

كما يفترض في المستشار أن يستند إلى النصوص القانونية والاجتهادات القضائية دون تحيز.

الاستشارة التي يغلب عليها طابع الانحياز أو المصلحة تفقد قيمتها القانونية، وقد تؤثر سلباً على المركز القانوني لطالب الاستشارة إذا تم اعتمادها أمام جهة رسمية أو قضائية.

الفرع السادس: أن تكون الاستشارة مكتوبة كلما تعلق الأمر بمسائل رسمية أو ذات

طابع مهني:

يفضل أن تكون الاستشارة القانونية مكتوبة خاصة إذا تعلق بمسائل مهنية أو متعلقة بمراكز قانونية هامة، لأن الكتابة:²

-تضمن وضوح الاستشارة ودقتها.

-تحفظ حق الطرفين في حالة وقوع نزاع حول ما قيل أو فهم.

-تُعد أداة إثبات مهمة إذا أُرقيت بملف قانوني أو عُرضت على القضاء.

¹ محمد العتيبي، المرجع السابق، بنفس التاريخ والتوقيت.

² المادة 2 من المرسوم رقم 72-39 المتضمن ممارسة مهنة المستشار القانوني، المصدر السابق ذكره

وعليه إن الاستشارة الشفوية تبقى محدودة من حيث الأثر القانوني، كما أن إمكانية إثباتها لاحقاً تظل ضعيفة. لذلك، في الممارسات المهنية تُفضل الاستشارة المكتوبة والمدعومة بالتأصيل القانوني (النصوص، الاجتهاد، المبادئ).

المطلب الثالث: إجراءات الاستشارة القانونية:

يمثل المحضر القضائي إحدى أهم الشخصيات القانونية في المنظومة القضائية الجزائرية، وقد كرس القانون 23/13 دوراً مميزاً له لا يقتصر على التبليغ والتنفيذ، بل يتعداه إلى المساهمة في تحقيق الأمن القانوني عبر تقديم استشارات قانونية لطالبيها. هذه الاستشارات تُعد إحدى أهم الآليات الوقائية لتفادي المنازعات أو لتحسين طرق معالجتها، شريطة أن تتم وفق إجراءات مضبوطة ووفق الضوابط المهنية.

الفرع الأول: تقديم الطلب من قبل الجهة المعنية (طالب الاستشارة):

تبدأ العملية القانونية بتقديم طلب رسمي للاستشارة القانونية من طرف شخص طبيعي (فرد) أو معنوي (شركة، جمعية، إدارة عمومية...).

يجب أن يكون هذا الطلب مكتوباً وموجهاً للمحضر القضائي المعتمد قانونياً، بحيث يحتوي على:¹

-البيانات التعريفية لطالب الاستشارة،

-عرض موجز وواضح للمسألة القانونية محل الاستشارة،

-أي تفاصيل يراها مقدم الطلب ضرورية لفهم السياق القانوني.

¹ الدليل الإرشادي لتقديم الاستشارات القانونية، الأكاديمية الدولية للوساطة والتحكيم، مقال الكتروني تم نشره يوم 2024/07/27، على الموقع <https://iamaeg.net/ar/publications/articles/guide-for-providing-legal-consultations> وتم الاطلاع عليه يوم: 2025/07/30. بتوقيت: 23:51.

يُقيد هذا الطلب في دفتر خاص بالاستشارات القانونية يحتفظ به المحضر القضائي، مع تخصيص رقم تسلسلي له وتاريخ الاستلام، حفاظاً على الطابع الرسمي والمهني للعملية. تُظهر مدى التزام المحضر بالشكليات القانونية، وتضمن التوثيق المسبق لأي مشورة تُقدّم، ما يسهل الرجوع إليها لاحقاً في حال الحاجة لتبرير المواقف القانونية أمام الجهات المختصة.

الفرع الثاني: جمع المعطيات والوثائق القانونية المرتبطة بالاستشارة:

بعد استلام الطلب، يتولى المحضر القضائي مهمة جمع المعطيات ذات الصلة، من خلال:¹

-مطالبة طالب الاستشارة بتقديم المستندات الضرورية (عقود، مراسلات، قرارات، محاضر، فواتير...)،

-التحقق من صدقية الوثائق ومصدرها،

-طلب أي توضيحات إضافية عند الضرورة.

وكمثال:

إذا تعلق الاستشارة بنزاع حول تنفيذ عقد إيجار، فعلى المحضر جمع نسخة العقد، ما يثبت تاريخ الإبرام، قيمة الإيجار، الإشعارات المتبادلة بين الطرفين، إلخ.

فالتحليل القانوني لا يمكن أن يتم في فراغ، بل يجب أن يُبنى على وقائع رسمية. ولذلك فإن إهمال هذه المرحلة قد يؤدي إلى تقديم رأي ناقص أو خاطئ، ما يُفقد الاستشارة قيمتها القانونية.

¹ الدليل الإرشادي لتقديم الاستشارات القانونية، المرجع السابق، تم الاطلاع عليه بنفس التوقيت السابق والتاريخ.

الفرع الثالث: التحليل القانوني والاستدلال بالأحكام والمبادئ ذات الصلة

يمرّ المحضر إلى أهم مرحلة وهي التحليل الموضوعي للمسألة القانونية. ويشمل ذلك:

التكييف القانوني للوقائع المعروضة،

الرجوع إلى النصوص القانونية الجزائرية ذات الصلة،

الاستعانة بالاجتهادات القضائية السابقة والآراء الفقهية،

مراعاة التعديلات القانونية الحديثة والتنظيمات ذات العلاقة.

يجب أن يلتزم المحضر بالحياد والموضوعية، فلا يُصدر حكماً أو توصية مبنية على

رأي شخصي أو ميول ذاتية. التحليل يجب أن يكون قانونياً بحثاً، ومبنياً على القراءة الدقيقة

للمعايير التشريعية.¹

وكمثال:

إذا طُلب من المحضر رأي قانوني بشأن أحقية شركة في فسخ عقد شراكة، فعليه

الرجوع إلى أحكام القانون التجاري، وشروط الفسخ، وأثر القوة القاهرة إن وُجدت.

الفرع الرابع: صياغة الاستشارة القانونية وتوثيقها:

بناءً على التحليل السابق، يقوم المحضر بصياغة رأي قانوني مكتوب يتضمن:²

- عرضاً مختصراً للوقائع،

- التكييف القانوني للموقف،

¹ الدليل الإرشادي لتقديم الاستشارات القانونية، المرجع السابق، تم الاطلاع عليه بنفس التوقيت السابق والتاريخ

² محمد العتيبي، المرجع السابق، تم الاطلاع عليه يوم 2025/8/1، بتوقيت 1:56.

- عرضًا للخيارات المتاحة قانونيًا أمام طالب الاستشارة،
 - النتائج المتوقعة لكل خيار قانوني (الربح، الخسارة، المخاطر).
 - تكتب الاستشارة بلغة قانونية سليمة، مع مراعاة الوضوح والبساطة،
 - تُختم وتوقع من قبل المحضر القضائي،
 - يمكن أن تُرفق بنسخة إلكترونية عند الطلب.
- لا تُمثّل هذه الاستشارة وثيقة إلزامية قانونًا، لكنها ذات حجية معنوية ومهنية، وتُظهر فطنة المحضر ومصادقته في تقديم النصح القانوني السليم.

الفرع الخامس: تسليم الرأي لطالب الاستشارة:

- تُسلّم الاستشارة القانونية إلى طالبها وفقًا للطرق التي يرضيها الطرفان، وهي¹:
- نسخة ورقية رسمية تُسلّم يدًا بيد،
 - إرسال إلكتروني عبر البريد الرسمي للمحضر أو طالب الخدمة،
 - تنظيم جلسة توضيحية تُشرح فيها مضامين الاستشارة شفويًا لطالبها.
- في بعض الحالات، قد يطلب طالب الاستشارة رأيًا مكملًا أو محدثًا بعد تغيير المعطيات، ويكون ذلك عبر طلب جديد يُسجل وفق نفس الإجراءات.

الفرع السادس: حفظ نسخة من الاستشارة ضمن السجل الرسمي:

- يحفظ المحضر القضائي نسخة أصلية من الاستشارة ضمن ملف خاص، يتضمن:
- الطلب المقدم،

¹ محمد العتيبي، المرجع السابق، بنفس التاريخ السابق والتوقيت.

-الوثائق المعتمدة،

-الاستشارة النهائية الموقعة.

ولهذا الحفظ أهمية تتمثل في:

أنه يُعدّ مرجعًا مستقبليًا للمحضر في حال مساءلته عن محتوى الاستشارة،

يمكن الاعتماد عليها كوسيلة دعم قانونية في المرافعات أو ملفات الصلح أو تنفيذ

الأحكام.¹

وعليه إن الدور الذي يمارسه المحضر القضائي في تقديم الاستشارات القانونية يمثل تطورًا نوعيًا في مكانته داخل المنظومة العدلية الجزائرية. فالى جانب مهامه التقليدية المرتبطة بالتبليغ والتنفيذ، أصبح له موقعٌ في فضاء تقديم النصح القانوني، بما يعزز من ثقافة الوقاية القانونية.

ويُعد احترام الإجراءات المنهجية في تقديم هذه الاستشارات الضمان الحقيقي لفعاليتها، سواء من حيث القيمة القانونية أو من حيث الحماية المهنية للمحضر.

فالقانون 23/13 منح هذه الصلاحية عن وعي بأهمية المحضر كشخص قانوني مختص، له من التكوين والمعرفة ما يؤهله ليكون مرجعًا قانونيًا موثوقًا، خاصة في ظل تعقيد القوانين وتعدد مصادرها.²

¹ محمد العتيبي، المرجع السابق، بتصرف، بنفس التاريخ والتوقيت السابق.

² وهذا حسب ما جاءت به المادة 12 في فقرتها 11 من القانون رقم 13-23 المتعلق بالمحضر القضائي، المصدر السابق.

ملخص الفصل الأول:

يُبرز هذا الفصل التطور الذي شهدته وظيفة المحضر القضائي بموجب القانون رقم 23-13، حيث لم يعد دوره مقتصرًا على تنفيذ الأحكام وتبليغ السندات، بل أصبح يمتد إلى مجالات جديدة تعكس توجه المشرع نحو اعتماد آليات بديلة لتسوية النزاعات. فقد حُوِّل للمحضر القضائي صلاحية المساهمة في الصلح والوساطة، باعتبارهما أدوات فعّالة لتحقيق العدالة التصالحية وتقليل العبء على الجهات القضائية.

وإذا كانت هذه المهام قد عُرفت في الإطار العملي لمهنة المحضر، فإن الجديد الذي أتى به القانون يتمثل في منحه صلاحية تقديم الاستشارة القانونية ضمن نطاق اختصاصه، وفقاً لما نصّت عليه المادة 12 من القانون المذكور. ويُعد هذا الإجراء إضافة نوعية، إذ يجعله فاعلاً أساسياً في تقريب القانون من المواطن وتعزيز الأمن القانوني، من خلال دوره التوجيهي والإرشادي في المراحل السابقة لأي نزاع قضائي محتمل.

ومن ثم، فإن توسيع صلاحيات المحضر القضائي يندرج ضمن رؤية شاملة لتطوير المنظومة القانونية، وإبراز مهنة المحضر كدعامة أساسية لتحقيق عدالة فعّالة وميسرة، تقوم على التكامل بين التنفيذ، الوساطة، الاستشارة، والتوجيه القانوني.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: صلاحيات المحضر القضائي في مجال البيوع الرضائية (المنقولات

والعقارات) وفق القانون 13-23

يشكل المحضر القضائي عنصراً محورياً في ضمان سير البيوع الرضائية وفق الضوابط القانونية، سواء في مجال المنقولات أو العقارات، لما له من دور أساسي في حماية حقوق الأطراف وضمان نزاهة الإجراءات. ورغم غياب نصوص تطبيقية محددة تنظم البيوع الرضائية، يمكن الاستناد إلى المبادئ والإجراءات المعمول بها في البيوع الرضائية لتطبيقها بما يتلاءم مع خصوصية هذا النوع من المعاملات.

ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين. يخصص المبحث الأول للبيوع الرضائية في مجال المنقولات، حيث يبدأ بتحديد مفهوم البيع الرضائي، ثم استعراض الإجراءات المتبعة في إنجازه.

أما المبحث الثاني، فيتناول البيوع الرضائية في مجال العقارات، حيث سيتم استعراض تعريف البيع الرضائي وبيان الإجراءات الخاصة به.

المبحث الأول: قيام المحضر القضائي بالبيوع الرضائية في مجال المنقولات:

يشكل البيع الرضائي في مجال المنقولات عملية قانونية تتطلب إشراف المحضر القضائي لضمان حماية حقوق الأطراف ونزاهة الإجراءات. ويكتسب أهمية خاصة في ظل غياب نصوص تطبيقية محددة، مما يستدعي الاستناد إلى المبادئ المعمول بها في البيوع القضائية لتكييفها مع المنقولات. يتناول هذا المبحث تعريف البيع الرضائي وخصائصه، (المطلب الأول) الإجراءات المرتبطة به، بما يشمل الجرد والتقييم، (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تعريف البيوع الرضائية في مجال المنقولات:

يُعدّ عقد البيع من أهم العقود المسماة في القانون المدني، إذ يشكّل الأداة الأساسية لتداول الثروات وانتقال الملكية بين الأفراد. وقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بتنظيمه نظراً لانتشاره في الحياة العملية، سواء تعلق الأمر بالمنقولات أو بالعقارات، لما يترتب عنه من آثار قانونية واقتصادية بالغة الأهمية. ومن هذا المنطلق، كان لزاماً الوقوف على التعريف القانوني لعقد البيع وخصائصه الجوهرية، قصد تبيان معالمه وإبراز خصوصيته مقارنةً بباقي العقود.

الفرع الأول: تعريف البيع الرضائي وخصائصه:

ينصّ المشرع الجزائري، في المادة 351 من القانون المدني الجزائري، على أن:

**** البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو أي حق مالي إلى**

المشتري مقابل ثمن نقدي¹. **

¹ الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الصادر في الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07، المبرمج في 13 ماي 2007 الجريد والرسمية عدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007.

يتجلى من هذا النص القانوني تعريفاً شاملاً لعقد البيع، إذ إنه يعكس السمات الجوهرية لهذا العقد: التزام متبادل بين الطرفين، وطبيعته المعاوضة، والرضائية في الأصل، مع إبراز الاستثناء الحاصل عند تدخل العقارات.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع الرضائي:

يتميز عقد البيع الرضائي بجملة من الخصائص القانونية التي تجعله يحتل مكانة محورية في المعاملات المدنية والتجارية.

فهو في المقام الأول عقد رضائي، إذ يكفي لانعقاده توافق إرادة البائع والمشتري دون حاجة إلى شكلية خاصة، باستثناء ما نص عليه المشرع بالنسبة للعقارات التي لا يكتمل نقل ملكيتها إلا بالشهر.

كما أنه عقد ملزم للجانبين، حيث يلتزم البائع بتسليم المبيع أو الحق المالي، في حين يلتزم المشتري بدفع الثمن، وهو ما يبرزه كذلك كونه عقد معاوضة يقوم على تبادل المنفعة بين الطرفين.

ومن جهة أخرى، يعد عقد البيع عقداً محدداً، إذ يتطلب تعيين المبيع والثمن بشكل دقيق، مما يضمن وضوح الالتزامات والحقوق.¹

كما يعتبر أيضاً ناقلاً للملكية إذا انصب على منقول معين بالذات، بينما ينشئ التزاماً بالنقل إذا كان المبيع معيناً بالنوع أو مستقبلياً، مع اشتراط الشهر لنقل ملكية العقارات.²

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة")، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار التراث العربي، بيروت، الطبعة الثالثة، 2011، ص 23.

² المرجع نفسه، ص 23 24.

كما لا يقتصر البيع على الأشياء المادية فحسب، بل يمتد إلى مختلف الحقوق المالية سواء كانت عينية أصلية أو شخصية أو حتى ذهنية، في حين تُستثنى الحقوق العينية التبعية التي تُباع تبعاً للعقار المضمون. وأخيراً، فإن الثمن في عقد البيع يجب أن يكون مبلغاً نقدياً حقيقياً وجدياً، باعتباره الركيزة التي تميّزه عن غيره من العقود الناقلة للملكية.

المطلب الثاني: إجراءات البيع في مجال المنقولات:

يتنوع البيع في النظام القانوني الجزائري بين أشكال تتغير فيها درجة الرسمية والإشراف: ففي بيع المنقولات العادي تقوم المعاملة على تراضي الطرفين وبساطة الإجراءات، بينما يقف الإعلان والمزاد وتوثيق المحضر على رأس ضمانات البيع القضائي للمنقولات، مما يمنحه مظلة قانونية ذات قوة تنفيذية واقعية.¹

الفرع الأول: إجراءات البيع العادي:

في ضوء القانون المدني الجزائري، ينشأ عقد البيع العادي للمنقولات بناءً على مبدأ الرضائية والتوافق الإرادي بين الطرفين، حيث يكفي اتفاق البائع والمشتري على وصف المنقول والثمن وشروطه لإنعقاد العقد، دون اشتراط إجراءات رسمية أو تدخل قضائي، طالما أن إرادة الطرفين خالية من العيوب مثل الغبن أو التدليس.²

وانطلاقاً من نص المادة 165 من القانون المدني الجزائري، فإن نقل الملكية يتم تلقائياً فور الاتفاق إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالذات وكان ملكاً للبائع على الوجه الصحيح. لذا،

¹ زهية حورية سي يوسف: " الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية"، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 36.

² زهية حورية، المرجع السابق، ص 38.

تنتقل ملكية المنقول فوراً إلى المشتري بمجرد نشوء الالتزام القانوني، مما يوفر انتقالاً بالغ الوضوح والفعالية.¹

ورغم أن التشريع لا يلزم تحرير عقد كتابي في حالات البيع العادي، فإن توثيقه يُوصى به، خاصة عندما يتعلق الأمر بمنقولات ذات قيمة أو لأغراض التوثيق والتنظيم. ويجدر التنبيه إلى أن الوسائل الإثباتية المتاحة نصّت على قبول الإيصالات أو إفادات الشهود أو حتى التقاليد التجارية كوسيلة لإثبات العقد.

ومن الناحية الضمانية، يُحمّل القانون البائع التزامات لحماية المشتري حتى بعد بيع المنقولات. فتأتي الضمانات ضد العيوب الخفية والضمان ضد التعرض من الغير كمظلة قانونية تُعزز حماية المشتري.²

وعلى الرغم من أنّ التشريع لم يقدّم تعريفاً صريحاً للعيب الخفي، فإن النص في المادة 379 من القانون المدني الجزائري³ يوضّح أن البائع يتحمّل المسؤولية إذا كان المنقول يفتقر إلى صفات مطلوبة، أو يحتوي على عيب يؤثر على قيمته أو حُجته المقصودة، حتى وإن لم يكن على علم بهذا العيب، ويستند هذا التوجه إلى التوجه الفقهي والقضائي الذي يعزز إعمال الضمان لمصلحة الطرف الأضعف.⁴

¹ المادة 165 من القانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

² محمد حسنين عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 98.

³ تنص المادة 379 من الأمر 75-58 على أنه: "يكون البائع ملزماً للضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله."

⁴ صاحب عيب الفتلاوي، ضمان العيوب الخفية وتخلّف المواصفات في عقود البيع، الطبعة الأولى، مطبعة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص 100.

علاوة على ذلك، تتيح القواعد القانونية إتاحة مقاومة الضمان ضد العيوب الخفية في حال تُركت دون إخطار البائع خلال مدة معقولة من تاريخ اكتشاف العيب، حسب طبيعة المبيع وظروف التعامل. وعلى الرغم من عدم تحديد فترة معينة في القانون، فإن القانون المدني يُلزم المتضرر بإخطار المتعهد - هنا البائع - فور اكتشاف العيب بحسب العرف السائد.

الفرع الثاني: اجراءات البيع الرضائي الخاصة:

يُعتبر البيع الرضائي للمنقولات من أبرز صور التصرفات التي يتدخل فيها المحضر القضائي بصفته عوناً في تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف، وذلك رغم غياب نصوص تطبيقية خاصة تنظمه. ولتجاوز هذا الفراغ التشريعي، يتم الاستئناس بالإجراءات المقررة في مجال البيوع القضائية مع تكييفها بما يتماشى وطبيعة البيع الرضائي.

ويمكن حصر هذه الإجراءات في ثلاث مراحل أساسية: مرحلة الجرد والتقييم، مرحلة الإعلان عن البيع، ومرحلة الإشراف على عملية البيع.

أولاً: مرحلة الجرد والتقييم:

يشكل الطابع الرضائي لعقد البيع نقطة قوة في تيسير إبرامه، بيد أنه في غياب نصوص تطبيقية مخصصة للبيوع الرضائية، تبرز الحاجة إلى الاستئناس بالإجراءات المفروضة في البيوع القضائية، لا سيّما فيما يخص عمليتي الجرد والتقييم.

1. الجرد:

يهدف الجرد إلى حصر المنقولات موضوع البيع بدقة وتوثيقها في محضر رسمي يحرره المحضر القضائي. يُعدُّ هذا الإجراء ضروريًا لتحسين العملية من أي تلاعب أو إخفاء محتمل، ويمنحها الصبغة الرسمية الضرورية¹.

فالمشرع الجزائري يمنح المحضر القضائي صلاحية مباشرة للجرد والتقييم وبيع المنقولات، وفقًا للمادة 720 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتعلق بإجراءات البيع القضائي².

وبحسب المادة 691 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري (المُعدّل ضمن القسم المتعلق بـ "جرد الحجز والتنفيذ على المنقولات"؛ الفصل حول "بيع المنقولات بالمزاد العلني")، يُعرّف "الجرد" على أنه:

" تعيين وإحصاء شامل لجميع المنقولات المحجوزة، بوصف دقيق يحدد طبيعتها، أوصافها، كميتها، وزنها، مقاسها، وقيمتها التقريبية".

وهذا التعريف القانوني يضع معيارًا صارمًا لما يجب أن يحتوي عليه محضر الجرد من معلومات لتكون الإجراءات سليمة وموثوقة.

وفي سياق البيع القضائي، تُفرض صيغة محكمة للجرد قبل الإعلان عن البيع. على سبيل المثال، تنصّ المادة 708 من ذلك القانون على أنه:

" لا يجري البيع بالمزاد العلني إلا بعد إعادة جرد الأموال..."

¹ بن هنة نورالدين، صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل القانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري، ص 10. <http://www.elmouhami.com> تاريخ التصفح: 2025/08/23، على الساعة : 21:45.

² القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجريدة الرسمية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 48، 17 يوليو 2022.

ويقع هذا الإجراء على البيوع الرضائية للمنقولات، إذا ما تطلب الأمر ضمان شفافية المعاملة وسلامة الأوصاف المتبادلة.¹

وعليه، يُعتبر الجرد من الممارسات الضرورية لضمان الشفافية وحماية حقوق كافة الأطراف، وإن لم يُحدد القانون دائماً كل التفاصيل الإجرائية بالطريقة نفسها التي وردت في البيوع الرضائية. فمع أن نصوص البيع القضائي تلزم مثلاً بإعداد قائمة شروط البيع (conditions de vente) وإعلان عام وتحديد تاريخ ومكان المزاد، فإن البيوع الرضائية غالباً ما تفنقر إلى نصوص محددة ملزمة تنص على قائمة الشروط بشكل موحد.

ومن الممارسات المقترحة التي يمكن ضمها في محضر الجرد في البيوع الرضائية للمنقولات، لضمان وضوح التعاقد وسلامته القانونية:²

الإشارة إلى العقد أو الاتفاق الرضائي الذي يقع بسببه البيع، وتحديد مبلغ الدين أو المستحقات المرتبطة الموضوع إذا كان السعر الجزئي أو الدائن مشتركاً.

تسجيل هوية الدائن أو الطرف الآخر الذي تشارك في الاتفاق الرضائي، ضمن دائرة السلطة القضائية المختصة.

وصف دقيق لمكان تسليم المنقولات أو موقعها، وذكر أي صعوبات ظهرت عند الجرد أو التسليم، مثل نقصان أو اعتراض أو عرقلة من الفاعلين المعنيين.

توصيف شامل للمنقولات محل البيع من خلال النوع، الأوصاف المادية، الكمية، المقاسات، الوزن إن كان ذلك ممكناً، والتقدير العام لقيمتها، حتى وإن لم يكن التقييم خبيراً رسمياً.

¹ آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقة لأحكام قانون الاجراءات المدنية الجديد، دار العرب للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2011، ص ص 131 132.

² المادة 691 من القانون 13-22 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، السابق ذكره.

توقيعات المحضر القضائي والطرف المتفق معه إذا حضر، وإذا تغيب أو رفض التوقيع فيُدوّن ذلك صراحةً في المحضر.

وعلى الرغم من أن هذه الشروط لا تُعدّ ملزمة قانونًا بنفس صرامة النصوص التي تنظم البيوع القضائية، فإن اعتمادها يُساعد في جعل البيع الرضائي أكثر شفافية وأكثر صلابة قانونيًا — خصوصًا إذا سُرد محضر البيع أو الاتفاق بناءً على هذا الجرد، ويُستخدم أمام الغير أو في المحافظة العقارية إن لزم الأمر.

هذا التقيّد بالغ الأهمية يُحوّل محضر الجرد من مجرد وثيقة فنية إلى وثيقة تنفيذية قانونية صالحة، تُشكّل الدليل الأساس في كل مراحل عملية البيع — من الإشراف على البيع، إلى توزيع العائدات. كما تقوم بإحكام ضمان الحقوق والتأكد من أن العملية قائمة على وضوح وشفافية قانونية، تخدم العدالة في المعاملات المدنية.

ويُعتبر المحضر قابلاً للبطلان خلال عشرة أيام من تحريره إذا خُلت هذه البيانات منه، ويُرفع طلب الإبطال للبتّ فيه من قبل رئيس المحكمة خلال مهلة لا تتجاوز 15 يومًا. وعليه يُمثل الجرد خطوة معيارية لا غنى عنها لتحقيق الحجز والحفاظ على حقوق الأطراف.¹

2. التقييم:

لا يقتصر دور الجرد على حصر المنقولات محل البيع، بل يمتد إلى تقييم قيمتها الحقيقية، حيث أصبح ذلك واجبًا ملزمًا للمحصّل القضائي بموجب القانون رقم 13-23 المعدّل لقانون رقم 03-06، وخصوصًا في المادة 12 منه. هذه المادة تمنح للمحضر

¹ حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الاجراءات المدنية والادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 287.

القضائي صفة الشريك في مهمة الجرد والتقييم، مستحضراً المادة 720 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وصلاحيات إدارة أملاك الدولة.

غير أن الإشكالية تكمن في غياب نص تنظيمي واضح بشأن آلية التقييم في البيوع الرضائية — أي التي تتم بتوافق إرادتين خارج المسطرة القضائية — ما يستدعي استلزام الحلول من ممارسات البيع القضائي، حيث يتم عادةً اللجوء إلى خبير متخصص أو إلى مصالح رسمية مختصة لتقدير القيمة الحقيقية للمنقولات، خصوصاً منها ذات الطبيعة الفنية أو النفيسة.

فالمشرع يسمح للمحضر القضائي بالاستعانة بخبير مختص، متخصص في تقدير منقولات نادرة أو ذات قيمة تجارية أو فنية خاصة — مثل التحف أو المقتنيات الثمينة.¹

يُعدّ التقييم خطوة محورية في مسار البيوع الرضائية، سواء تعلّق الأمر بالمنقولات البسيطة أو النفيسة، باعتباره الوسيلة الأساسية لضبط القيمة السوقية العادلة التي تُبنى عليها عملية التفاوض وإبرام العقد. وإذا كان التقييم في البيوع الرضائية مرتبطاً بقانون الحجز والتنفيذ، فإن الأمر في البيوع الرضائية لا يختلف كثيراً من حيث الغاية، رغم غياب نصوص خاصة، إذ يظل الهدف المشترك هو **منع الغبن وضمان الشفافية** في تحديد قيمة المنقولات.

فعندما يتعلق الأمر بالمنقولات العادية — كالمركبات، والآلات، والأثاث المنزلي، والأجهزة الإلكترونية — غالباً ما يتم التقييم بالاستناد إلى **حالة الشيء** (الجديد أو المستعمل)، ودرجة جودته، ومدة استعماله، ومدى تداوله في السوق. وقد يتم ذلك مباشرة بالتراضي بين البائع والمشتري، استناداً إلى الأسعار المتداولة في السوق أو الإعلانات التجارية، وقد يستعان

¹ مارك نصر الدين، الحكام طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هوما للنشر والتوزيع، دون طبعة، 2009، ص 250.

أحياناً بخبير لتقدير القيمة في الحالات التي يثار فيها خلاف أو تكون المنقولات ذات قيمة مالية معتبرة.¹

وبالنسبة للمنقولات النفيسة مثل المجوهرات والسبائك والأحجار الكريمة، فإن خصوصية هذه الأشياء تستدعي بالضرورة خبرة تقنية متخصصة لتحديد نوعها، ووزنها، وخصائصها الدقيقة. وفي غياب نصوص تنظيمية خاصة بالبيع الرضائي، يمكن القياس على ما نص عليه المشرع في المواد المنظمة للبيع القضائي، حيث أوجب في حالات مماثلة اللجوء إلى الخبراء المعتمدين أو الإدارات المختصة (مثل مصالح دمج المعادن الثمينة). وهذا الإسقاط لا يعني إلزامية تطبيق القاعدة نفسها في البيع الرضائي، بل هو اجتهاد لضمان حماية المصالح المتقابلة وتعزيز الثقة في المعاملة.²

وعليه، فإن التقييم في البيوع الرضائية لا يُعد مجرد إجراء شكلي، وإنما يشكّل عنصراً جوهرياً يحقق التوازن العقدي، بحيث يطمئن المشتري إلى أن الثمن يعكس القيمة الحقيقية للمنقول، كما يضمن للبائع مقابلاً عادلاً دون نقصان. ومن ثمّ، يسهم التقييم في تكريس مبدأ الشفافية وترسيخ الثقة المتبادلة بين الأطراف، ويحول دون الاستغلال أو الغبن الذي قد يُفرغ البيع الرضائي من محتواه.³

ان اسقاط هذه القواعد على البيع الرضائي يبين أن التقييم لا يعد إجراء شكلياً فحسب، بل هو عنصر جوهري يضمن تحقيق التوازن العقدي، بحيث يطمئن المشتري إلى أن الثمن يعكس قيمة المنقول الحقيقية، ويضمن للبائع الحصول على مقابل عادل دون نقصان، ومن

¹ بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الأحيان المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 199.

² بلقاسمي نورالدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون دار نشر، دون بلد نشر، 2006، ص 46.

³ بلقاسمي نورالدين، المرجع السابق، ص 50.

ثم فإن التقييم يساهم في ترسيخ مبادئ الشفافية وحماية الثقة المتبادلة، ويمنع حالات الاستغلال التي قد تفرغ البيع الرضائي من مقوماته الأساسية.

وفي البيوع الرضائية، يظلّ التقييم خاضعاً لمبدأ حرية التعاقد، حيث يمكن للأطراف الاكتفاء بالاتفاق المباشر على الثمن استناداً إلى الأسعار الرائجة، أو الاستعانة بخبير غير أنّ اعتماد الخبرة في هذا المجال، ولو بصفة اختيارية، يُعدّ ضماناً إضافية لترسيخ العدالة العقدية وتعزيز الثقة بين المتعاقدين، وهو ما يقرب إجراءات البيع الرضائي من الضمانات التي كفلها المشرع في البيع القضائي¹.

وفي ظل غياب نصوص تطبيقية خاصة بالبيوع الرضائية، يبرز دور الجرد والتقييم في ضمان نزاهة البيع. ويُتيح الجرد الرسمي تحديد المنقولات بدقة وتوثيقها، فيما يضمن التقييم الاحترافي (بواسطة خبير) وضع القيمة الحقيقية للمعروض من منقولات. هاتان المرحلتان، المتعارف عليهما في البيوع الرضائية، يمكن تكييفهما وتوظيفهما في السياق الرضائي لتعزيز الثقة والجدية في التحرير، والضمان القانوني والاقتصادي للطرفين.

3. الإعلان عن البيع

بعد إتمام عمليتي الجرد والتقييم، يصبح الإعلان عن البيع خطوة أساسية لضمان الشفافية والجدية في العملية، خصوصاً في ظل غياب نصوص تطبيقية خاصة بالبيع الرضائي. وهنا يظهر دور الاستلهم من آليات البيع القضائي، حيث يُعدّ الإعلان عنصراً تكميلياً يُعزز من دعم العملية قانونياً وإعلامياً.

¹ بلقاسم محمد الأمين، احكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محند اولحاج، البويرة، 2013-2014، ص49.

أ. طبيعة الإعلان وأهدافه

يسعى الإعلان إلى خلق بيئة تنافسية بين الراغبين في الشراء، من خلال إخبار الجمهور بموعد البيع ومضامينه، ما يؤدي إلى توسيع دائرة المتنافسين وتحقيق أفضل ثمن ممكن. وعلى الرغم من أن البيع الرضائي لا يقضي شكلية إلزامية للإعلان، فإن تطبيق بعض الأساليب القضائية مثل النشر والتعليق يُعزّز من جدية وأخلاقية العملية.¹

ب. آليات الإعلان القضائي الملزمة

في إطار الإجراءات المدنية والادارية الجزائري، تُقرّ المادة 706 وسائل الإعلان عن بيع المنقولات؛ حيث يجب نشر إعلان يحتوي على العناصر التالية: اسم البائع، تاريخ وموعد البيع، وصف المنقولات، مكان تواجدها، فترة الاطلاع، شروط البيع، والسعر المبدئي الذي لا ينبغي أن يكون أقل من القيمة التقديرية.

بالإضافة إلى ذلك، أوردت مصادر قانونية أنّ الإعلان يتم عبر النشر أو التعليق في المواقع الرسمية مثل المحاكم، البلدية، أو المواقع العامة (لوحات المحكمة، المكتب القضائي، أماكن البيع). وهذا ما يُسهم في تعزيز المصداقية والشفافية، حتى في حالات البيع ذات الطابع الخاص أو الداخلي.²

ناهيك عن تكييف الإعلام القضائي ضمن البيع الرضائي فبتخصيص هذه الآليات للبيوع الرضائية يمنحها طابعاً مهنيًا ورسميًا، ويُمكن تطبيقها عبر خطوات ملموسة:

اعتماد وسائل شفافة للإعلان مثل الصحف، لوحات المحكمة أو البلدية، أو منشورات إلكترونية، إلى جانب لافتات في موقع المنقولات.

¹ بلقاسمي نورالدين، المرجع السابق، ص 48.

² أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 2000، ص 292.

إدراج جميع المعلومات الأساسية في الإعلان، بما يوضح نوع المنقولات، مكانها، وتوقيت البيع وشروطه.

الاحتفاظ بإثباتات الإعلان ضمن ملف البيع الرسمي، مثل نسخ الصحف أو صور اللوحات.

إتاحة المجال لتقديم الطعون على الإعلان، حتى في نطاق محدود، لضمان سلامة الإجراءات القانونية والنزاهة التعاقدية.

4. الإشراف على عملية البيع

يتولى المحضر القضائي الإشراف على عملية البيع الرضائي للمنقولات، ضماناً لسيرها بشفافية ونزاهة. يصدر محضر رسمي يوثق تفاصيل الجرد والتقييم، بالإضافة إلى الهوية القانونية للمشتري ومبلغ البيع، وذلك وفقاً لأحكام المادة 720 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل.

ومع صدور القانون رقم 13-23، تغيرت الهيكلية القانونية للمهنة، حيث ألحق المشرع محافظي البيع بالمزايدة بمهنة المحضر القضائي¹، وبديل المصطلحين ليصبح الجميع ضمن صفة المحضر القضائي. هذا التعديل لا ينقل فقط المهام والقواعد ذاتها إلى نفس الهيئة، بل يُعزز من تماسك المهنة الواحدة ويمنحها صفة رسمية متشعبة تغطي التقييم، الإشراف، البيع بالمزاد، وتحصيل الديون، إلخ.

رغم غياب إعلان رسمي من وزارة العدل حتى الآن حول مرحلة الانتقال أو ختم الصفة الجديدة للمحضر القضائي، إلا أن القانون ألغى صفة المحافظ تماماً، مما يجعل ممارسة

¹ تنص المادة 18 من القانون رقم 13-23 المؤرخ في 18 محرم 1445 هـ الموافق 5 أغسطس 2023، السابق ذكره على أن المحضر القضائي يجب أن يقوم بمهامه، بما في ذلك بيع المنقولات والعقارات المحجوزة بالمزاد العلني، كلما طلب منه ذلك، إلا في حالة وجود مانع، وذلك طبقاً للتشريع الساري المفعول.

المهام تحت صفة المحضر القضائي شرعيًا وقانونيًا، حتى مع استمرار استخدام الأختام القديمة خلال المرحلة الانتقالية.

المبحث الثاني: دور المحضر القضائي في البيوع الرضائية في مجال العقار:

يشكل الدور الإشرافي للمحضر القضائي حلقة أساسية في صيرورة البيع الرضائي في مجال العقارات، لما يتمتع به من صلاحيات قانونية تشمل إعداد شروط البيع، وإشهارها، والإشراف على إجراءات انتقال الملكية من خلال محاضر رسمية، ما يعزز من ثقة الأطراف وسلامة المعاملات العقارية. ولهذا سنتطرق من خلال هذا المبحث الى تعريف البيوع الرضائية العقارية (المطلب الأول)، ثم ندرس اجراءاتها من خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف البيوع الرضائية العقارية:

في التشريع الجزائري، يُعتبر البيع الرضائي العقاري من العقود المسماة التي تتميز بتطابق الإرادتين بين البائع والمشتري، ومع ذلك، نظراً للطبيعة الخاصة للعقارات، يتطلب هذا النوع من البيوع توثيقاً رسمياً لضمان حقوق الأطراف وضمان صحة التصرف.

كما يتميز البيع الرضائي العقاري بعدة خصائص تجعله أداة قانونية فعّالة في نقل ملكية العقارات، مع الحفاظ على حقوق الأطراف وضمان الشفافية في المعاملات.

الفرع الأول: تعريف البيوع العقارية الرضائية:

في القانون المدني الجزائري، يُعتبر البيع الرضائي العقاري عقداً يقوم على تطابق إرادتين حرتين، هما الإيجاب والقبول، بين البائع والمشتري، دون الحاجة إلى تدخل قضائي أو أي إجراء إجباري مسبق. ويهدف هذا التوافق إلى نقل ملكية العقار مقابل ثمن متفق عليه،¹ ويوثق عادة لدى المحضر القضائي، ما يمنح العقد قوة رسمية وشرعية ويكفل حماية الحقوق المتبادلة، ويسهل الإجراءات المتعلقة بتحرير الملكية ونقلها بشكل سلس وشفاف.

¹ المادة 351 من القانون المدني، السابق ذكره.

رغم عدم وجود تعريف نصي محدد في التشريع الجزائري، إلا أن الفقه القانوني والممارسات القضائية أكدت أن هذا النوع من البيع يندرج ضمن العقود الرسمية التي تجمع بين المرونة العملية لعقد البيع الرضائي والضمان القانوني للإجراءات العقارية. إذ يعتمد أساساً على الإرادة المشتركة للأطراف داخل إطار قانوني واضح، ما يعزز الشفافية ويقلل من النزاعات، ويسهم في تحقيق فاعلية التصفية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية بين الأطراف.

الفرع الثاني: خصائص البيوع العقارية الرضائية:

في القانون المدني الجزائري، يُعتبر البيع الرضائي العقاري من العقود المسماة والمحددة، ويتمتع بعدد من الخصائص الجوهرية التي تميّزه عن غيره من العقود، وتبرز أهميتها في تنظيم العلاقة بين البائع والمشتري وضمان حقوق الطرفين¹:

عقد رضائي: ينشأ هذا العقد بتطابق إرادتين حرتين بين البائع والمشتري، من خلال الإيجاب والقبول، دون اشتراط إجراءات شكلية مسبقة. هذه الخاصية تمنحه مرونة في التفاوض وسرعة في إبرام العقد، ما يسهل إتمام الصفقات العقارية بشكل عملي وفعال.

عقد شكلي: رغم طابعه الرضائي، يُلزم القانون الجزائري بتوثيقه لدى موظف عمومي كالمحضر القضائي، خصوصاً عند كونه متعلقاً بعقارات، لضمان صحته القانونية وإضفاء الطابع الرسمي على نقل الملكية، وهو ما يحمي الأطراف من النزاعات أو الطعون المستقبلية.²

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا، الوسيط في عقد البيع، دار الحامد لنشر والتوزيع، الأردن، عمان، ص 91.

² علي فيلاللي، الالتزامات، النظرية العامة للالتزامات، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 297.

عقد ناقل للملكية: الهدف الأساسي من هذا العقد هو نقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري مقابل ثمن محدد. هذا يجعله من العقود المعاوضة، إذ يرتبط مباشرة بتحقيق مصالح مالية وقانونية للطرفين.¹

عقد ملزم للجانبين: يخلق التزامات متبادلة بين البائع والمشتري؛ فالأول ملزم بنقل الملكية وتسليم العقار، والثاني ملزم بدفع الثمن المتفق عليه، ما يعكس التوازن بين الحقوق والواجبات في المعاملة العقارية.²

عقد محدد القيمة: يُعد تحديد الثمن بدقة من العناصر الجوهرية لصحة العقد، إذ يضمن وضوح الالتزامات ويمنع أي نزاع حول القيمة المالية للعقار، ويُسهم في شفافية العملية القانونية.

عقد رسمي: يستلزم تحرير العقد من قبل محضر قضائي، ما يمنحه قوة قانونية ملزمة ويضمن حماية الأطراف القانونية، خصوصًا في البيوع العقارية، ويؤكد التزام الأطراف بالقواعد القانونية المنظمة لنقل الملكية.

تجمع هذه الخصائص بين مرونة الرضا وصرامة الشكل القانوني، مما يجعل البيع الرضائي العقاري أداة فعّالة وآمنة لإتمام المعاملات العقارية، مع تعزيز الثقة القانونية وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، 2008، ص 31.
² خليل أحمد قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني-عقد البيع-، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة 3، 2003، ص 12.

المطلب الثاني: اجراءات البيع الرضائي في مجال العقارات:

في التشريع الجزائري، يُعتبر البيع العقاري الرضائي العادي من العقود الرسمية التي تتطلب توثيقاً قانونياً لضمان صحة التصرف ونقل الملكية. فيما يلي تفصيل للإجراءات المتعلقة بهذا النوع من البيع:

تعد العقارات من بين أهم الأموال التي يرد عليها البيع سواء في صورته الرضائية أو القضائية، بالنظر إلى قيمتها المالية وطبيعتها القانونية التي تقتضي إجراءات دقيقة لضمان انتقال الملكية بصورة صحيحة.

وفيما يخص البيع الرضائي للعقار، يلاحظ غياب نصوص صريحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تُحدد كيفية إجراء الجرد أو التقييم، وهو ما يدفع بالفقه إلى إسقاط الأحكام المنظمة للبيوع القضائية على هذا النوع من البيوع، ضماناً لتحقيق العدالة وحماية مصالح الأطراف.

وبالرجوع إلى المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع ألزم في سياق البيوع العقارية القضائية -وهي بطبيعتها بيوع غير رضائية- المحضر القضائي بقيد محضر رسو المزاد في المحافظة العقارية خلال أجل أقصاه شهران من تاريخ تحريره، وبالنظر إلى غياب نصوص تطبيقية خاصة بالبيوع العقارية الرضائية بعد صدور القانون 13-23، فإنه يمكن قياساً على ماورد في المادة 762 فقرة 2 أعمال نفس المبدأ وإلزام المحضر القضائي بقيد محضر البيع الرضائي في المحافظة العقارية خلال الأجل نفسه، باعتبار أن هذا الإجراء يحق ذات الغاية المتمثلة في ضمان حجية وعلنية التصرف وحماية حقوق الأطراف.

فالبيع القضائي للعقار يخضع لإجراءات دقيقة نصت عليها المادة 739 من ق.إ.م.إ، حيث يتم تحديد الثمن الأساسي الذي يُفتح به المزاد والقيمة السوقية التقريبية للعقار بواسطة خبير عقاري يُعين بأمر على عريضة، بطلب من المحضر القضائي¹.

ويلتزم الخبير بإيداع تقريره في أجل أقصاه عشرة أيام من تاريخ تعيينه، وإلا استُبدل بغيره. هذه القواعد، ورغم أنها وضعت أصلا للبيع القضائي، إلا أن إسقاطها على البيع الرضائي يظل ضروريا، ذلك أن إتمام أي عقد بيع عقاري رضائي يفترض تقييما موضوعيا لقيمة العقار، ولا يُتصور أن يتم ذلك دون خبرة عقارية مختصة.

ومن ثم، فإن المحضر القضائي لا يملك سلطة تقدير القيمة من تلقاء نفسه، بل يلتزم - سواء في البيع القضائي أو في حال استدعائه في البيع الرضائي - بالاستعانة بالخبرة، ضمانا للشفافية ومنعا للمنازعات. وبالتالي يمكن القول إن مهمة التقييم أصبحت من بين المهام التي تتدرج ضمن صلاحياته، مع الإبقاء على الدور المركزي للخبير العقاري في تحديد القيمة السوقية للعقار.

الفرع الأول: الجرد في العقار:

فمن حيث الجرد، في البيوع العقارية الرضائية، فإن المشرع لم ينص صراحة على إلزامية تحرير جرد رسمي للعقار موضوع العقد، إذ تُرك الأمر لإرادة الأطراف. غير أن غياب النصوص الملزمة لا يعني استبعاد الجرد من الناحية العملية، بل يمكن - استنادا إلى مبدأ القياس على ما هو معمول به في البيوع القضائية - اعتماد محضر أو قائمة توصيفية للعقار يتم إعدادها عند إبرام العقد أو بمناسبة تسليم العقار. ويُدوّن في هذه القائمة ما يتعلّق بالعقار

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 186.

من بيانات جوهرية، كالعنوان الرسمي، المساحة الدقيقة، حدود القطعة، حالة البناء من حيث الصيانة أو الترميم، إضافة إلى المرافق الملحقة كالمرائب أو الحدائق أو الملاحق الأخرى¹.

يُعتبر هذا الإجراء، وإن كان ذا طابع اختياري وغير ملزم قانونًا، خطوة أساسية لتعزيز الشفافية وضمان جدية التعامل. فتوثيق أوصاف العقار بشكل مسبق يسهم في إزالة الغموض حول محل العقد ويُحدّد بدقة نطاق التزامات البائع والمشتري، الأمر الذي من شأنه أن يُقلّل من احتمالات النزاع أمام القضاء. كما يُرسّخ مبدأ حسن النية في التعاملات العقارية، ويُجسد احترام الطرفين لمقتضيات العدالة التعاقدية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حقوق والتزامات كل منهما².

إلى جانب ذلك، يمكن القول إنّ اعتماد الجرد في البيوع الرضائية يُشكل آلية وقائية فعّالة ضد النزاعات المستقبلية، خاصة في ظل ما تشهده السوق العقارية من تنامي لعمليات البيع التي قد تتسم أحيانًا بالغموض أو نقص المعلومات. فكلما كان التوصيف أوضح وأكثر تفصيلاً، زادت درجة الأمان التعاقدية وتراجع هامش المخاطر القانونية. ومن ثمّ، فإنّ توسيع نطاق العمل بمحاضر الجرد حتى في البيوع الرضائية يُعتبر من الممارسات المستحسنة التي تتسجم مع التوجه الحديث نحو تعزيز الحماية القانونية للمتعاقدين وضمان استقرار المعاملات العقارية.

الفرع الثاني: التقييم في البيوع العقارية الرضائية

يُعتبر التقييم من المراحل الجوهرية في عمليات البيع العقاري، إذ يمثّل الأداة التي تُحدّد بواسطتها القيمة السوقية للعقار وتُبنى عليها بقية الالتزامات المالية بين الأطراف. ففي

¹ المادة 739 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، السابق ذكره.

² المادة 12 من القانون 13-23 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. اين اجازت ان يكون الجرد أيضا بناء على طلب الاطراف.

نطاق البيوع العقارية الرضائية، أرسى المشرع قاعدة واضحة مفادها أنّ تعيين خبير عقاري يُعد إجراءً إلزامياً¹. ويكلف هذا الخبير، بأمر من رئيس المحكمة، بمباشرة عملية التقييم وتحديد السعر الأساسي للعقار محل البيع، مع مراعاة موقعه، حالته الإنشائية، مساحته، وطبيعة الاستعمال المخصص له.

وتُحرر نتائج هذا التقييم في تقرير رسمي يُودع لدى أمانة الضبط داخل الآجال القانونية، ليُصبح سنداً معتمداً في إجراءات البيع بالمزاد العلني. وبهذا الإجراء، يضمن المشرع وجود مرجعية موضوعية ومحايدة تُحد من أي محاولة للتلاعب في القيمة أو إلحاق ضرر بأحد الأطراف².

في المقابل، فإنّ البيوع العقارية الرضائية لا تخضع لنفس الصرامة الإجرائية، حيث لم يورد المشرع نصوصاً صريحة أو ملزمة تُحدد آليات تقييم العقار أو تشتت تدخل خبير مختص. وبذلك، تُترك مسألة التقييم لإرادة الأطراف المتعاقدة، فيحددون قيمة العقار بحسب ما يتوافقون عليه، مستنديين في ذلك إلى الأسعار السائدة في السوق العقارية، أو بالاعتماد على أسلوب المقارنة مع عقارات مشابهة من حيث الموقع والمواصفات. ورغم أنّ هذه الآلية القائمة على حرية التعاقد تُجسد مبدأ سلطان الإرادة، إلا أنّها قد تفتح المجال أمام تقديرات غير دقيقة، أو حتى نزاعات محتملة حول القيمة الحقيقية للعقار.

من هنا، يبرز الدور الاستشاري والاختياري للخبير العقاري في البيوع الرضائية، إذ يمكن للأطراف، إذا ما رغبوا في ضمان قدر أكبر من الشفافية والموضوعية، أن يلجؤوا إلى خبير مستقل يقدم لهم تقريراً فنياً يُحدد القيمة السوقية للعقار. ويكتسب هذا الخيار أهمية

¹ وفقاً لما نصت عليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² العايب لقمان، تنبير اسحاق، النظام القانوني للمحضر القضائي في القانون 23-13، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحفيظ بوضوف، ميله، 2024-2025، ص48.

خاصة عندما تكون الصفقة ذات قيمة مالية كبيرة، أو عندما يشكّل العقار محلاً للنقاش أو الخلاف بين البائع والمشتري حول قيمته الحقيقية. ففي مثل هذه الحالات، يصبح تدخل الخبير وسيلة لحماية مصالح الطرفين على السواء، ويضفي على العملية طابعاً رسمياً وموضوعياً يعزز الثقة المتبادلة ويحدّ من احتمالات الطعن أو المنازعة مستقبلاً.

وعليه، يمكن القول إنّ التقييم في البيوع العقارية الرضائية لا يُعدّ التزاماً قانونياً بقدر ما يُعتبر ممارسة مستحسنة، تهدف إلى تحقيق التوازن بين حرية الأطراف في تحديد القيمة من جهة، وضمان الموضوعية وحماية المعاملات من التعسف أو الغبن من جهة أخرى. وهو ما ينسجم مع الاتجاه الحديث في الفقه والقضاء نحو دعم الشفافية في العقود العقارية، باعتبارها من العقود ذات الأهمية الاقتصادية والاجتماعية البالغة.

يتبيّن مما سبق أنّ مسألتي الجرد والتقييم في البيوع العقارية الرضائية تفتقدان إلى تنظيم قانوني تفصيلي يوازي ما هو مقرر في البيوع القضائية، الأمر الذي يجعل الممارسة العملية قائمة على إرادة الأطراف وعلى ما يمكن استنباطه بالقياس من الإجراءات القضائية.

فإذا كان الجرد في البيوع الرضائية يُعدّ إجراءً اختياريّاً يُعزّز من الشفافية ويوثق البيانات الجوهرية للعقار، فإنّ التقييم يظلّ خاضعاً للاتفاق بين البائع والمشتري، مع إمكانية الاستعانة بخبير عقاري لإضفاء طابع من الموضوعية والدقة على العملية.¹

ومن ثمّ، يمكن القول إنّ هذه المرونة تُجسّد مبدأ سلطان الإرادة، غير أنّها في الوقت نفسه تُبرز الحاجة إلى تطوير نصوص تنظيمية أو اجتهادات قضائية تدعم أمن المعاملات العقارية وتقلل من النزاعات المحتملة.

¹ العايب لقمان، تنبير اسحاق، المرجع السابق، ص 48.

الفرع الثالث: إجراءات البيع الرضائي للعقارات وفق الملاحظات القانونية

في إطار البيع الرضائي للعقارات، يُستحسن اتباع نظام تحضيري يُضفي الشرعية والوضوح القانوني للعقد، حتى وإن لم ينص التشريع صراحة على كل مرحلة. وفيما يلي الخطوات التي تُعدّ ممارسة جيدة مستلهمة من أحكام القضاء والممارسات:

أولاً: الأساسية لتكوين الملف:

-سند الملكية العقار؛

-شهادة عقارية حديثة تصدر عن المحافظة العقارية؛

-الهوية القانونية للمزايدين.

-خريطة العقار أو مخططه إن وُجد؛

وأية وثائق تثبت عدم وجود تأمينات عقارية أو حقوق طرف ثالث تؤثر في ملكية

العقار.¹

ثانياً: تحديد قائمة شروط البيع (دفتر شروط)

-تحديد شروط البيع مثل سعر البيع، طريقة وشروط الدفع، موعد التسليم، الحالة التي

يُسلم بها العقار، مسؤوليات البائع والمشتري عن أي عيوب أو نقص؛

-تحديد مكان إجراء جلسة البيع أو توقيع العقد، والوقت المحدد لذلك؛

¹ المواد 28-30 من قانون رقم 11-04 الصادر في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 06 مارس 2011 المتعلق بالأنشطة العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14، 6 مارس 2011.

-الشروط المتعلقة بالإشهار (نشر الإعلان في الجرائد أو الأماكن العمومية) لضمان اطلاع المهتمين.¹

ثم يتم الإعلان عن البيع العقاري عبر الصحف اليومية والمكان العمومي لعرض العقار، للإشعار العام بموعد البيع؛

وضع لوحة إعلانية إذا كان العقار في موقع معروف أو حي شعبي لإشعار المشتريين المحتملين.

أين يتم تحديد جلسة البيع أو توقيع العقد تُتم عادةً في مكتب المحضر القضائي أو مكان مناسب ويتم تحديدها بعد التشاور مع الأطراف؛

مع ضمان حضور الأطراف المعنيين أو ممثليهم؛

إذا كانت العملية تشبه البيع القضائي في بعض الأحوال، قد تتم الجلسة أمام المحكمة أو تحت إشرافها إذا اقتضت الحالة ذلك.²

ثم يتم بتحرير العقد أو محضر رسو المزاد فيه بيانات الأطراف، الثمن، وصف العقار؛³

¹ سارة بن زايط، الرسمية وشهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2010-2011، ص 16.

² حضنة للعقار. "أسعار و كيفية استخراج دفتر عقاري." مدونة 24، Hodnaimmo، يناير 2023. تم الولوج إليه في <https://hodnaimmo.com/article/info-1293> بتوقيت 3:34 2025/9/9.

³ المادة 12 من القانون 13-23 الذي ينظم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.

إذا كان للبيع العقاري، يقوم المحضر القضائي — أو الأطراف المشتركون إن توفرت الشروط — بإيداع العقد أو محضر البيع في المحافظة العقارية ليتم الشهر العقاري، وهو ما ينقل الملكية قانونياً تجاه الغير.

ملخص الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل موضوع البيوع الرضائية في مجال المنقولات والعقارات وفق القانون 23/13 المتعلق بمهنة المحضر القضائي، حيث تبين أنها تقوم على رضا الأطراف لكنها تحتاج إلى ضمانات شكلية وموضوعية لتحقيق الاستقرار وحماية الحقوق.

تطرقنا أولاً للبيوع الرضائية في المنقولات من حيث المفهوم والإجراءات، مبرزين دور المحضر القضائي في الجرد والتوصيف والتقييم، مع الإشارة إلى النقص التشريعي في آليات التقييم وما يفرضه من اللجوء إلى الخبرة أو إسقاط قواعد البيع القضائي، إضافة إلى دور محافظ البيع.

كما تناولنا البيوع الرضائية في العقارات، مبينين إجراءاتها ودور المحضر القضائي في إعداد محاضر الجرد والتوصيف باعتبارها سندات رسمية ذات حجية قوية، مما يجعل تدخله ضماناً وقائية رغم غياب نصوص ملزمة في هذا الشأن.

خلصنا إلى أنّ النقص التشريعي في تنظيم الجرد والتقييم يظل أبرز التحديات في البيوع الرضائية، ما يستدعي الاستفادة من قواعد البيع القضائي وتكييفها ريثما يضع المشرع أحكاماً أوضح تحقق التوازن بين سلطان الإرادة و ضمانات الأمن القانوني.

خاتمة

خاتمة

إن من خلال هذه الدراسة تبين أنّ مهنة المحضر القضائي قد شهدت تطوراً ملحوظاً بموجب القانون 23/13، حيث تجاوزت حدودها التقليدية في التنفيذ والتبليغ لتصبح أداة فاعلة في تفعيل آليات بديلة لتسوية النزاعات، وتقديم الاستشارة القانونية، فضلاً عن مساهمتها في تنظيم البيوع الرضائية للمنقولات والعقارات. إنّ هذا التحول لم يأت من فراغ، بل يعكس توجهاً تشريعياً واضحاً نحو إعادة تأهيل هذه المهنة لتواكب متطلبات العدالة الحديثة، خاصة مع تزايد حجم النزاعات وتعقد العلاقات القانونية.

لقد أصبح المحضر القضائي فاعلاً أساسياً في تكريس العدالة التصالحية والوقائية، إذ لم يعد دوره مقتصرًا على مرحلة ما بعد النزاع، بل بات يساهم في منعه قبل وقوعه، سواء من خلال الوساطة والصلح أو من خلال الاستشارة القانونية الموجهة للأطراف. كما أنّ إسناد صلاحية الإشراف على البيوع الرضائية يعزز دوره في حماية الحقوق وتحقيق الاستقرار القانوني، وهو ما يمنحه مكانة محورية في المنظومة العدلية الجزائرية.

غير أنّ هذا التوسيع في المهام يثير تحديات عملية، أبرزها الفراغ التشريعي الذي ما يزال يحيط ببعض الإجراءات، لا سيما في مجال التقييم خلال البيوع الرضائية، إلى جانب الحاجة إلى تكوين متخصص للمحضرين القضائيين حتى يتمكنوا من أداء مهامهم الجديدة بكفاءة. وبالتالي فإن نجاح الإصلاح مرهون بمدى استكمال المنظومة القانونية والتنظيمية الداعمة، وتوفير الوسائل البشرية والمادية التي تسمح للمحضر بممارسة صلاحياته في إطار من الشفافية والفعالية.

وعليه تم التوصل للنتائج الآتية:

- توسعت صلاحيات المحضر القضائي لتشمل الصلح والوساطة والاستشارة القانونية بجانب مهامه التقليدية.
- يساهم المحضر القضائي في تحقيق العدالة التصالحية وتقريب القانون من المواطن.
- يلعب دوراً مهماً في البيوع الرضائية من خلال الجرد والتوصيف والتقييم وإعداد محاضر ذات حجية قوية.
- ما يزال هناك فراغ تشريعي فيما يتعلق بآليات التقييم وخاصة في البيوع الرضائية، ما يفرض الاستعانة بالخبرة أو قواعد البيع القضائي.
- توسيع صلاحيات المحضر يعزز مكانته كمكون أساسي في المنظومة القضائية الجزائرية.

كما نرى تقديم المقترحات التالية:

- ضرورة إصدار نصوص تنظيمية تفصيلية لتوضيح إجراءات الصلح والوساطة تحت إشراف المحضر القضائي.
- وضع قواعد دقيقة للتقييم في البيوع الرضائية، مع تحديد ضوابط الاستعانة بالخبراء.
- تعزيز تكوين المحضرين القضائيين في مجالات الصلح، الوساطة، والاستشارة القانونية.
- تفعيل الرقابة المهنية لضمان ممارسة هذه الصلاحيات بما يتماشى مع القانون وحماية حقوق الأطراف.

- تشجيع التوعية بدور المحضر القضائي لدى المواطنين، لإبراز مكانته كفاعل وقائي وعدلي فعال.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1-القوانين

- 1) القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 1990.
- 2) الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.
- 3) القانون رقم 11-04 الصادر في 6 مارس 2011، المتعلق بالأنشطة العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011
- 4) القانون رقم 08-09 الصادر في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 (الجريدة الرسمية عدد 48 بتاريخ 17 يوليو 2022).
- 5) القانون رقم 23-13 الصادر في 5 أغسطس 2023، المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 9 أغسطس 2023.

2. القوانين الأجنبية:

2-القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

3-Code civil français.

3. المراسيم:

(1) المرسوم رقم 72-39 المؤرخ في 10 فبراير 1972، المتعلق بممارسة مهنة المستشار القانوني، الجريدة الرسمية عدد 18 بتاريخ 3 مارس 1972.

5. مصادر لغوية:

- (1) ابن منظور، لسان العرب، تحقيق عبد علي الكبير وآخرين، دار المعارف، بيروت، 1986.
- (2) القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط7.
- (3) المنجد الأبجدي، دار المشرق، بيروت، ط3.

ثانياً: المراجع

1- الكتب

- (1) أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، 2000.
- (2) أحمية سليمان، آليات تسوية منازعات العمل والضمان الاجتماعي في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- (3) آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار العرب، الجزائر، 2011.
- (4) الأخضر قوادري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي، دار هومة، الجزائر، 2014.
- (5) الأنصاري حسن النيداني، الصلح القضائي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001.

- (6) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، 2023.
- (7) بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المواد المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- (8) بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- (9) بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، 2006.
- (10) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006
- (11) الجرجاني، علي بن محمد، كتاب التعريفات، تحقيق محمد صديق المنشاوي، دار الفضيلة، مصر، 2004.
- (12) حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010
- (13) حمداش مقران، البطلان في القانون المدني، دار الأمل، الجزائر، 2018.
- (14) خليل أحمد قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني - عقد البيع -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط3، 2003.
- (15) دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2012
- (16) زهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، 2014

- (17) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- (18) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة)، دار التراث العربي، بيروت، ط3، 2011.
- (19) علي فيلاي، الالتزامات - النظرية العامة، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- (20) فؤاد إفرام البستاني، منجد الطالب، دار المشرق، بيروت، 1986
- (21) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط4، 2005.
- (22) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- (23) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2008.
- (24) مروك نصر الدين، أحكام طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، 2009
- (25) لحسين بن الشيخ آث ملويا، الوسيط في عقد البيع، دار الحامد، عمان، الأردن.

3- الرسائل والأطروحات العلمية

أ. رسائل الماجستير

- (1) عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، رسالة ماجستير، جامعة بن عكنون، 2012.

(2) بولقواس سناء، الطرق البديلة لحل النزاعات، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2012.

(3) العيش فضيل، الصلح في المنازعات الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2003.

(4) زيري زهية، الطرق البديلة لحل النزاعات، رسالة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2015.

ب. مذكرات ماستر:

(1) سارة بن زايط، الرسمية وشهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة المدية، 2011.

(2) بلقاسم محمد الأمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته، مذكرة ماستر، جامعة البويرة، 2014.

(3) العايب لقمان، تنبير إسحاق، النظام القانوني للمحضر القضائي في القانون 13-23، مذكرة ماستر، جامعة ميله، 2025.

ج. مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

(1) محمد محسني وآخرون، الصلح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، 2005.

4- المواقع الإلكترونية

(1) محمد العتيبي، تعرف على أهم شروط الاستشارة القانونية، المجلة الإلكترونية للمحاماة والاستشارات القانونية، <https://mohammedalotaibi.sa>

(2) الدليل الإرشادي لتقديم الاستشارات القانونية، الأكاديمية الدولية للوساطة

والتحكيم، <https://iamaeg.net>

(3) حضنة للعقار: "أسعار وكيفية استخراج دفتر عقاري"، مدونة Hodnaimmo،

<https://hodnaimmo.com/article/info-1293>

(4) بن هنة نور الدين، صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل القانون

الجزائري، موقع المحامي: <http://www.elmouhami.com>

5- المراجع الأجنبية

1) Éditions Larousse, Petit Larousse illustré, Paris, 1991.

الفهرس

الفهرس

شكروعرفان...../.....	
اهداء...../.....	
مقدمة.....1	
الفصل الأول: صلاحيات المحضر القضائي في مجال الصلح والوساطة وتقديم الاستشارة	
وفق القانون 23-13.....6	
المبحث الأول: قيام المحضر القضائي بإجراءات الصلح والوساطة كصلاحيات مستحدثة:	
المطلب الأول: تعريف الصلح والوساطة:.....7	
الفرع الأول: تعريف الصلح:.....7	
الفرع الثاني: تعريف الوساطة:.....11	
المطلب الثاني: شروط الصلح والوساطة:.....16	
الفرع الأول: شروط الصلح:.....16	
الفرع الثاني: شروط الوساطة:.....21	
المطلب الثالث: إجراءات الصلح والوساطة:.....23	
الفرع الأول: إجراءات الصلح:.....24	
الفرع الثاني: إجراءات تنفيذ الوساطة:.....26	
المبحث الثاني: قيام المحضر القضائي بتقديم الاستشارة في حدود اختصاصه:.....28	
المطلب الأول: مفهوم الاستشارة:.....28	
الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستشارة:.....28	
الفرع الثاني: التعريف الفقهي:.....29	
المطلب الثاني: شروط الاستشارة القانونية:.....29	
الفرع الأول: أن تكون الاستشارة صادرة عن شخص مؤهل قانوناً:.....30	

- الفرع الثاني: أن تتعلق الاستشارة بمسألة قانونية دقيقة أو وضع قانوني محدد:..... 30
- الفرع الثالث: أن تُبنى على عرض دقيق وكامل للوقائع من طرف طالب الاستشارة..... 31
- الفرع الرابع: أن تهدف الاستشارة إلى الوقوف على الحل القانوني أو الموقف القانوني من المسألة..... 31
- الفرع الخامس: أن تتسم بالحياد والموضوعية من طرف المستشار..... 32
- الفرع السادس: أن تكون الاستشارة مكتوبة كلما تعلق الأمر بمسائل رسمية أو ذات طابع مهني:..... 32
- المطلب الثالث: إجراءات الاستشارة القانونية:..... 33
- الفرع الأول: تقديم الطلب من قبل الجهة المعنية (طالب الاستشارة):..... 33
- الفرع الثاني: جمع المعطيات والوثائق القانونية المرتبطة بالاستشارة:..... 34
- الفرع الثالث: التحليل القانوني والاستدلال بالأحكام والمبادئ ذات الصلة..... 35
- الفرع الرابع: صياغة الاستشارة القانونية وتوثيقها:..... 35
- الفرع الخامس: تسليم الرأي لطالب الاستشارة:..... 36
- الفرع السادس: حفظ نسخة من الاستشارة ضمن السجل الرسمي:..... 36
- ملخص الفصل الأول:..... 38
- الفصل الثاني: صلاحيات المحضر القضائي في مجال البيوع الرضائية (المنقولات والعقارات) وفق القانون 13-23..... 40
- المبحث الأول: قيام المحضر القضائي بالبيوع الرضائية في مجال المنقولات:..... 41
- المطلب الأول: تعريف البيوع الرضائية في مجال المنقولات:..... 41
- الفرع الأول: تعريف البيع الرضائي وخصائصه:..... 41
- الفرع الثاني: خصائص عقد البيع الرضائي:..... 42
- المطلب الثاني: إجراءات البيع في مجال المنقولات:..... 43
- الفرع الأول: إجراءات البيع العادي:..... 43

45	الفرع الثاني: اجراءات البيع الرضائي الخاصة:
55	المبحث الثاني: دور المحضر القضائي في البيوع الرضائية في مجال العقار:
55	المطلب الأول: تعريف البيوع الرضائية العقارية:
55	الفرع الأول: تعريف البيوع العقارية الرضائية:
56	الفرع الثاني: خصائص البيوع العقارية الرضائية:
58	المطلب الثاني: اجراءات البيع الرضائي في مجال العقارات:
59	الفرع الأول: الجرد في العقار:
60	الفرع الثاني: التقييم في البيوع العقارية الرضائية:
63	الفرع الثالث: اجراءات البيع الرضائي للعقارات وفق الملاحظات القانونية:
66	ملخص الفصل الثاني:
72	خاتمة:
76	قائمة المصادر والمراجع:
83	الفهرس:
/	ملخص المذكرة:

تبيّن هذه المذكرة التحولات التي عرفتها مهنة المحضر القضائي بموجب القانون 23/13، حيث لم تعد وظيفته مقتصرة على التبليغ والتنفيذ، بل توسعت لتشمل الصلح والوساطة وتقديم الاستشارة القانونية، بما يعكس توجه المشرع نحو العدالة التصالحية وتخفيف الضغط عن القضاء.

كما تناولت الدراسة صلاحياته في تنظيم البيوع الرضائية للمنقولات والعقارات، من خلال الجرد والتوصيف والتقييم وإعداد محاضر رسمية تضمن الاستقرار القانوني وحماية الحقوق، رغم ما يشوبها من نقائص تشريعية خصوصاً في جانب التقييم.

وبذلك، يتضح أنّ القانون الجديد أعاد رسم ملامح هذه المهنة، ليجعلها ركيزة أساسية في المنظومة القضائية الجزائرية، من خلال تعزيز بدائل تسوية النزاعات وضمان الأمن القانوني وتحقيق التوازن بين العدالة وحاجات الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

الكلمات المفتاحية:

المحضر القضائي، القانون 23/13، الصلح والوساطة، الاستشارة القانونية،

البيوع الرضائية

Abstract

This dissertation examines the transformations that the profession of the judicial officer (bailiff) has undergone under Law No. 13/23. The role of the bailiff is no longer confined to notification and enforcement but has expanded to include conciliation, mediation, and the provision of legal advice. This shift reflects the legislator's orientation towards restorative and preventive justice, while also aiming to alleviate the burden on the judiciary.

The study further addresses the bailiff's competencies in organizing consensual sales of movables and immovables, through

inventory, description, valuation, and the drafting of official reports that ensure legal stability and the protection of rights, despite certain legislative shortcomings, particularly in the area of inventory and valuation.

Accordingly, the new law has redrawn the contours of this profession, positioning it as a cornerstone of the Algerian judicial system by reinforcing alternative dispute resolution mechanisms, safeguarding legal security, and promoting a balance between the requirements of justice and the needs of social and economic stability.

Keywords: Judicial Officer, Law No. 13/23, Conciliation and Mediation, Legal Advice, Consensual Sales.