



جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

# تسجيل العقارات كإجراء جبائي في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

- فيصل الوافي

إعداد الطالب :

- مراد دبايلية

## أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عبد الحق لخديري	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقررا
صونية بن طيبة	أستاذ محاضر "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019





جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

# تسجيل العقارات كإجراء جبائي في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

- فيصل الوافي

إعداد الطالب :

- مراد دبايلية

## أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عبد الحق لخديري	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقرا
صونية بن طيبة	أستاذ محاضر "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرّفان

الحمد لله رب العالمين، وبه نستعين والصلاة والسلام على رسوله  
الأمين محمد سيد الأنبياء وخاتم المرسلين، وعلى آله الطيبين  
وأصحابه الميامين

أشكر الله عز وجل الذي يسر لنا هذا العمل وأتقدم بجزيل الشكر  
والعرّفان إلى كل من أشعل شمعة في درب عملنا، وإلى كل من وقف  
على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا  
بأسمى عبارات الشكر والعرّفان أتقدم بالشكر الخالص إلى الدكتور  
الوافي فيصل على قبوله الإشراف على هذه المذكرة، وعلى كل  
مساعداًه وتوجيهاته التي قدمها طوال فترة إعداد هذا البحث وأود أن  
أتقدم بالشكر والتقدير إلى الأساتذة كافة أساتذة القانون العقاري وإلى  
كل الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة لما سيبدونه من  
ملاحظات تغني هذه المذكرة

وفي الختام أشكر كل من قدم لي المساعدة أو ساهم في إبداء النصح  
والإرشاد في هذه المسيرة العملية فجزاهم الله خيراً.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أعز الناس إلى والدي العزيزين الذان قدما لي كل رعاية وحنان

وشملاني بدعائهم الصالح، الذي أضاء لي الطريق، ومهد لي

السبيل، أطل الله في عمرهما ووفقهما إلى كل خير

إلى أخوتي وأخواتي الذين كانوا السند وكان تشجيعهم لي يدفعني

للتقدم

إلى كل الأصدقاء

إلى كل طالب علم يبحث عن المعرفة

وفي الختام نسأل الله عز وجل العلي القدير أن ينفعنا بهذا العمل وأن

يجعله خالصا لوجهه الكريم.

## قائمة الاختصارات:

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ج: جزء

ص: صفحة.

د ط: دون طبعة.

إن حق الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم بتنظيم وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي، وهذا الحق يعد أهم الحقوق العينية العقارية وأوجب المشرع في عملية اكتساب هذه الملكية أو انتقالها عدة مراحل، حتى يتم انتقال العقار من شخص إلى آخر لأن العقار يتبوأ مكانة هامة وحيوية في مجال التنمية الاجتماعية والاقتصادية فهو مصدر ربح للخرينة العمومية للدولة تحصل بواسطة الضريبة المفروضة على المعاملات القائمة بين الأفراد في عقاراتهم، لذا نجد المشرع ميز العقار في عملية انتقال الملكية بعدة ميزات بدءا بتوثيقه ثم تسجيله وشهره ما يهم في هذه الدراسة هو موضوع التسجيل الذي أقره المشرع في قوانين عامة منها القانون المدني والتجاري وتفصل فيه بشكل كبير في قانون خاص والمتمثل في الأمر رقم 76-105 صادر بتاريخ 1976/12/09، حيث فرض على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها، وعلى هذا الأساس حرص المشرع على تنظيم التصرفات العقارية بشكل يضمن الحماية القانونية وتثبيت التصرفات سواء كانت متعلقة بالمنقولات أو العقارات بما في ذلك العقود العرفية وأي تصرف وارد على العقار يجب تسجيله في مصلحة التسجيل والطابع وفق الآجال القانونية المحددة، وفي حالة التأخير يتعرضون لعقوبات جبائية دون نزع الصبغة الرسمية من العقد، وموضوع هذه الدراسة في هذا البحث هو تسجيل العقارات كإجراء جبائي في التشريع الجزائري.

**أهمية الدراسة:** وتتجلى أهمية هذا الموضوع في أن العقار يعد مصدر للدخل بالنسبة للخرينة العمومية للدولة من حيث معاملات الأفراد في عقاراتهم من خلال فرض الضريبة على هذه المعاملات وتوسيع الدولة في أساليبها الجبائية خاصة المنصبة على العقارات.

**أسباب اختيار الموضوع:** ومن الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع فتتمثل أساسا في الدوافع الذاتية وأخرى موضوعية.

فالدوافع الذاتية تتعلق بالرغبة في جمع وإعداد دراسة قانونية حول موضوع تسجيل العقارات.

أما الدوافع الموضوعية فترجع هذه الأسباب إلى طبيعة الموضوع في حد ذاته وتحاول إلقاء الضوء على تسجيل العقارات فنجد من لا يفرق بين التسجيل والمفاهيم المشابهة له خاصة هناك من لا يميز بينه وبين الشهر العقاري ومن حيث دور الجباية العقارية في تمويل الخزينة العمومية وتبيين قواعده وشروطه مروراً بالإطار التنظيمي لتسجيل العقارات، وإتباع الإجراءات الإدارية لإيفاء شكلية تسجيل العقارات وصولاً إلى إجراءات الإخلال بإحكام التسجيل والجهات المختصة بالفصل في المنازعات الضريبية.

ومن خلال ما سبق تم طرح الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى اهتم المشرع الجزائري بعملية تسجيل العقارات كإجراء جبائي من الناحية التنظيمية والإجرائية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية:

- ما المقصود بالتسجيل وما مدى أهميته في مساهمته من تمويل الخزينة العمومية؟
- ما هي الهيئة المكلفة به؟ وهل التسجيل يقع على جميع التصرفات العقارية الواقعة على العقار سواء تعلق الأمر بنقل الملكية العقارية بعوض أو بدون عوض؟
- ما هي الإجراءات المنظمة واللازمة لسير عملية التسجيل على مستوى المصالح القائمة به؟

ولمعالجة هذا الموضوع فقط تم الاعتماد على المنهج الوصفي وتعريف الجوانب المتعلقة بالموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي الملائم والغالب في الدراسات القانونية وذلك بتحليل مختلف النصوص والقرارات المتعلقة بالموضوع والتعليق عنها في حدود معناها.

**أهداف الدراسة:** ترمي دراسة هذا الموضوع إلى تحقيق أهداف عديدة منها التعريف بموضوع تسجيل العقارات كإجراء جبائي ودراسته وتحليله وما مدى تطبيق النصوص القانونية والتنظيمية على مختلف التصرفات العقارية ومساهمة الجباية العقارية في تمويل الخزينة العمومية وبيان الأحكام والإجراءات المتعلقة بالتسجيل وهذا الأخير عادة ما يثير نزاعات في حالة الإخلال.

الدراسات السابقة: ومن ضمن هذه الدراسات القانونية المختصة المعالجة لهذا الموضوع تم الحصول عليه من دراسات سابقة.

- مذكرة ماجستير جميلة، زابدي إجراءات نقل الملكية العقارية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2012/2011 وقد اسفرت الدراسة على النتائج التالية: ضرورة تسجيل المحررات الرسمية على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، ذلك أن التسجيل له أهمية كبيرة التمويلي أي الجبائي من جهة أو من الناحية القانونية من جهة أخرى، خاصة بعد دخول الجزائر للنظام الاقتصادي الحر وتطور مهام الدولة في توسيع أساليب الجباية خاصة العقارية منها، كما تبدو أهمية التسجيل في أنه يمنح العقود العرفية تاريخا ثابتا كما يمكن الدولة من تحصيل الضريبة لصالح الخزينة العامة للدولة.

- رزق الله العربي بن مهيدي، غزالي نصيرة حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض التشريع الجزائري مجلة منازعات الأعمال العدد 15 يوليو 2016 جامعة الاغواط.

- توفيق زيداني استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01 مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد التاسع جوان 2016

وقد واجهتني مجموعة من الصعوبات في هذا البحث كان من بينها قلة المراجع المتخصصة في تسجيل العقارات، وان وجدت فهي لا تتعرض للدراسة بالتفصيل و في مجملها لم تصدر من مختصين، بالإضافة إلى وجود صعوبات في الشطر الثاني من هذا البحث وقد تم الاعتماد في إعداد هذه الدراسة خطة بتقسيم هذا البحث إلى فصلين تم التطرق من خلالهما إلى ما يلي:

في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به والذي قسم إلى مبحثين في المبحث الأول مفهوم التسجيل العقارات والمبحث الثاني الإطار التنظيمي لتسجيل العقارات

أما الفصل الثاني النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته وينقسم إلى مبحثين في المبحث الأول الإجراءات الإدارية لإستيفاء شكلية تسجيل العقارات أما المبحث الثاني جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات ومنازعاته.

# الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

المبحث الأول: ماهية تسجيل العقارات

المبحث الثاني: الإطار التنظيمي لتسجيل العقارات

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

صدر قانون التسجيل بموجب الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 الموافق ل 17 ذي الحجة عام 1396 وقد جاء هذا القانون منظم ومحدد لرسوم التسجيل ومنها رسوم تسجيل العقود، واعتمد هذا القانون على مجموعة من المبادئ والتنظيمات التي تسير حقوق التسجيل على أساس وقائع مادية ينشأ عنها الحق سواء كانت مادية أو تصرفات قانونية، فتداول هذه الأموال سواء كانت أموال عقارية أو منقولة يتم إتباع إجراءات قانونية وتنظيمية، وتعتبر عملية التسجيل عملية إجبارية تتوسط بين مرحلتين هما مرحلة توثيق العقد بمكتب التوثيق ومرحلة الشهر بالمحافظة العقارية، يتعين على الموثق بعد إبرام المحررات الرسمية بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع المتواجدة على مستوى مفتشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً، وهذا حتى يأخذ المحرر الرسمي تاريخاً ثابتاً من جهة ومن جهة أخرى اقتطاع كافة الرسوم المرتبطة بإجراءات التسجيل، وقد تم التطرق إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين في المبحث الأول بعنوان ماهية تسجيل العقارات وتم تقسيمه إلى مطلبين في المطب الأول بعنوان مفهوم تسجيل العقارات، أما المطلب الثاني قواعد وشروط تسجيل العقارات، أما في المبحث الثاني بعنوان الإطار التنظيمي لتسجيل العقارات فتم تقسيمه إلى مطلبين، في المطلب الأول مفهوم مفتشية التسجيل والطابع أما المطلب الثاني بعنوان التنظيم الداخلي للهيئة المكلفة بالتسجيل والطابع.

### المبحث الأول: ماهية تسجيل العقارات

يظهر لنا مصطلح التسجيل انه بديهي كونه يستعمل في كثير من المجالات، غير أن التسجيل الذي نحن بصدد دراسته هو ذلك الذي يتم على مستوى مفتشية التسجيل والطابع، وهذا يظهر بعض الغموض في أصله الذي يرجع لمحدوديته الثقافية القانونية حول هذا الموضوع رغم الأهمية التي يلعبها على المستوى العلمي والعملي، وكذا النقص الفادح في دراسة هذا النوع من المواضيع فيما يخص الدراسات القانونية خاصة، ولهذا فقد تم التطرق في هذا المبحث لتقسيمه إلى مطلبين في المطلب الأول مفهوم تسجيل العقارات وفي المطلب الثاني قواعد وشروط تسجيل العقارات.

### المطلب الأول: مفهوم تسجيل العقارات

إن التسجيل باعتباره مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، حيث أفرد له المشرع الجزائري مساحة تشريعية خاصة من خلال الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، وقد جاء هذا القانون بمجموعة من المبادئ التي نظمت مراحل التسجيل باعتبارها مرحلة أولى لنقل الملكية العقارية، و ميزته عن باقي المفاهيم المتصلة به، وقد تم التطرق في هذا المطلب أربعة فروع في الفرع الأول تعريف تسجيل العقارات أما الفرع الثاني تمييز تسجيل العقارات عن غيره من المفاهيم، وفي الفرع الثالث أهمية تسجيل العقارات، أما الفرع الرابع دور الجباية العقارية في تمويل الخزينة العمومية.

### الفرع الأول: تعريف تسجيل العقارات

أمام النقص الملاحظ فيما يخص دراسة موضوع التسجيل يعتبر موضوع التسجيل موضوعا مهما، رغم أهميته من الناحية الجبائية والقانونية، رغم أن المشرع الجزائري من خلال النصوص الواردة في موضوع التسجيل لم يعطي تعريفا جامعاً مانعاً في موضوع التسجيل بل بين فقط أهمية التسجيل وإجراءاته ومن خلال هذا تم تعريف تسجيل العقارات على النحو التالي:

### أولاً: تعريف التسجيل لغة

التسجيل من فعل سجل، سجل الرجل تسجيلاً وسجل به رمى به من فوق، وسجل القاضي كتب السجل، ومنه تسجيل الأوراق لتقييمها في المحاكم والمجالس<sup>1</sup>. عرف أيضاً بمعناها اللغوي بأنه إجراء جبائي يركز على تسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة<sup>2</sup>.

### ثانياً: تعريف التسجيل اصطلاحاً

قبل أن يعرف التسجيل المنصب على العقارات يجب أن يعرف التسجيل بصفة عامة، حيث أنه من المتعارف عليه أنه ليس هناك تعريفاً جامعاً مانعاً للتسجيل بل هناك عدة تعريفات يمكن أن نوردتها على النحو التالي:

يعرف التسجيل على أنه إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية الواردة على عقارات أو على حقوق عينية عقارية، يتمثل في دفع مصاريف مالية محددة سلفاً، بموجب قوانين المالية والتسجيل، وتدفع لصالح الخزينة العمومية.

**رسوم التسجيل:** هي عبارة عن مبالغ يحددها التشريع المالي، وتحصل من طرف الموثقين والإدارات المختصة، فضلاً عن مفتش التسجيل والضرائب، وهذه الرسوم على نوعين فقد تكون رسوم ثابتة أو نسبية تصاعديّة تبعا لنوع العقود<sup>3</sup>.

وهناك من يعرف التسجيل على أنه عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه، فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها في صندوق الضرائب المختصة إقليمياً<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> جميلة زابدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011-2012، ص 56.

<sup>2</sup> شيخ سناء، الشكليات في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2011/2012، ص 63.

<sup>3</sup> مغني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 170.

<sup>4</sup> اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 156.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

وهناك من يعرفه إجراء قانوني يقوم به موظف عمومي يسمى بمفتش التسجيل في سجل العقود المدنية والعقود القضائية وغير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول مقابل دفع الرسوم إلى الخزينة العمومية للدولة، ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد، ويهدف التسجيل إلى تحقيق أمرين، الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العمومية، والثاني يتمثل في ترتيب آثار قانونية على التصرفات المسجلة، يجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله حسب المادة 328 من القانون المدني، وإضفاء الشرعية على بعض الأعمال مثل القرارات التحكيمية وعقود الرهن الرسمي حسب نص المادة 904 و 905 من القانون المدني.<sup>1</sup>

كما يعرف كذلك أنه إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة.

وهناك أيضا من يعرفه كذلك إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا<sup>2</sup> وعليه فحقوق التسجيل أو رسوم التسجيل تحسب حسب الأسس وتبعاً لما هو محدد قانوناً فيمكن ان تكون ثابتة أو نسبية أو تصاعدية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 01 و 02 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>3</sup>

كما توضح المادة 02 من قانون التسجيل فان رسوم التسجيل هي نسبية تصاعدية وهذا تبعاً لطبيعة العقود والتحويلات الخاضعة لها، ونقصد بالرسوم الثابتة من قانون التسجيل تلك التي تكون فيها الكمية ثابتة بالنسبة لكل العقود والتي لا تتضمن أحكام من شأنها وحسب طبيعتها منح رسم نسبي أو تصاعدي، وفيما يتعلق ويخص الرسم

<sup>1</sup> محفوظ برحماتي، الضريبة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر، 2009، ص 149-148.

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 19.

<sup>3</sup> انظر المادة 01 و 02 الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396 الموافق 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل (ج ر، عدد 81، الصادرة في 18/12/1977).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

التصاعدي، فله خاصية الضريبة على رأس المال بحيث يرتفع بارتفاع القيم، وبالمقابل فإن الرسوم النسبية تعبر عنها بنسبة ثابتة للقيم المذكورة في العقد.

وبما أن الموضوع يتعلق بتسجيل العقارات هذه الأخيرة، قد عرفها المشرع في المادة 683 من القانون المدني على أن العقار كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، أو كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>1</sup>.

العقار اذا هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة<sup>2</sup>.

ف نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخامس بالاختصاص للقاضي فارجع ولاية الفصل في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موقع العقار، لأنه موقع قار وثابت، أما في المواد المنقولة ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من إلى مكان لآخر المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية<sup>3</sup>.

ويمكن تعريف تسجيل العقارات على أنه ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار، حيث يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل، وهو إجراء ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائية<sup>4</sup>.

وانطلاقا من تعريف تسجيل العقارات يمكن استخلاص الخصائص القانونية للتسجيل وهي عن النحو التالي:

<sup>1</sup> صنبور احمد رضا، (دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة)، مجلة المحكمة العليا، العدد

<sup>2</sup>، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2010، ص 104.

<sup>3</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 21.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، نقل ملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاجتهادات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 6.

<sup>4</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 22.

### أولاً: التسجيل إجراء إداري

وذلك كون التسجيل بمثابة إجراء إداري تقوم به إدارة عمومية تمثل مرفقا عاما هذه الإدارة توكل مهمة التسجيل إلى موظف عمومي معين من طرف الدولة للخدمة العامة، وهو مفتش التسجيل وهذه الإدارة العمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية ولها اختصاص إقليمي، وتنقسم إلى قسمين، الأولى تسمى المديرية الجهوية للضرائب أما الثانية تسمى المديرية الولائية للضرائب، ولكل من المديريتين اختصاص إقليمي طبقا للقرار رقم 484 المؤرخ في 12 ديسمبر 1998 المحدد للنطاق الإقليمي لتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية للضرائب والمديريات الولائية للضرائب<sup>1</sup>، وهذا حسب نص المادة 75 من قانون التسجيل التي تنص على لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم<sup>2</sup>.

### ثانياً: التسجيل يقوم به موظف عمومي

ويقصد بالموظف العمومي كل عون أو شخص عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة من السلم الإداري وهو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا لنص المادة 04 من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 جمادى الثاني 1427 الموافق ل 15 ديسمبر 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية والتي تنص على أنه: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة السلم الإداري"<sup>3</sup>، وعملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل طبقا للمادة 180 من الأمر رقم 75-105 المتعلق بقانون التسجيل، ولا يجوز لأي

<sup>1</sup> القرار رقم 484 المؤرخ في 12 ديسمبر 1998 المحدد للنطاق التنظيمي لتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية للضرائب والمديريات الولائية للضرائب (ج.ر، العدد 50، المؤرخ في 14/07/1998).

<sup>2</sup> انظر المادة 75 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 04 من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 جمادى الثاني 1427 الموافق ل 15 ديسمبر 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية (ج.ر، العدد 46، المؤرخة في 16/07/2006).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء ويقع في هذه الحالة تحت طائلة البطلان<sup>1</sup>.

### ثالثا: التسجيل إجراء بمقابل

ويقصد بذلك أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل نقدي، وهذه الحقوق تشكل ضريبة، وذلك تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة<sup>2</sup>، وهذا تطبيق لنص المادة 01/78 من التعديل الدستوري 2016 التي تنص: " كل المواطنين متساوون في أداء الضريبة"<sup>3</sup>.

إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة بل هي نسبية على وجود تصرفات قانونية معفاة من حقوق التسجيل وبذلك ما نص عليه صراحة المشرع الجزائري في قانون التسجيل الجزائري في الباب الحادي عشر تحت عنوان الإعفاءات من المواد 270 إلى 347 مكررة 05<sup>4</sup>، زيادة على مواد أخرى متفرقة في قانون التسجيل.

### رابعا التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي

ويقصد بهذا الإجراء هو إجبار المكلف بحقوق التسجيل لأدائها بطرق إدارية، وفي هذا الشكل يبرز مبدأ سيادة الدولة تطبيقا لنص المادة 78 الفقرة 2 من دستور 1996 المعدل والمتمم<sup>5</sup>، والتي تنص على: "يجب على كل واحد أن يشارك في تمويل التكاليف العمومية حسب قدرته الضريبية"، لأن حقوق التسجيل بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 20-21.

<sup>2</sup> محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 14، 18.

<sup>3</sup> المادة 78 الفقرة 01 من دستور 1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي 2 رقم 96-438 المؤرخ في 1996/11/15 المعدل والمتمم بالقانون رقم 03-02 المؤرخ في 10/04/2002 والقانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 11 2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري (ج.ر، عدد 14، الصادرة في 7 مارس 2016).

<sup>4</sup> أنظر المواد 270 إلى 347 مكرر 5، الباب الحادي عشر، المر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>5</sup> أنظر المادة 78، فقرة 2 من دستور 1996 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

الدولة، وفي حال التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جنائية بهدف إلزامه بدفعها<sup>1</sup>، كما تتجسد الإلزامية والنهائية لحقوق التسجيل من خلال امتناع مفتش التسجيل عن القيام بإجراء التسجيل إلى حين دفع الحقوق اللازمة لذلك، وفقا لمقتضيات المادة 81 والمادة 153 من قانون التسجيل<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم

تسجيل العقارات كما سبق تعريفه إجراء يتم من طرف مفتش التسجيل حيث يقوم بتسجيل التصرفات التي أخضعها القانون لإجراءات التسجيل، أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخا ثابتا، سواء كانت أموالا منقولة أو عقارية وتم تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له نظرا لأن هناك علاقة تداخل بينه وبين بعض المفاهيم، فينتاب رجل القانون خلط ما بين مفهوم التسجيل والمفاهيم التي تكاد تتشابه معه إلى حد بعيد، كالشهر، القيد، الرسم، الضريبة، والتوثيق.

### أولا: تمييز التسجيل عن الشهر

- الشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية، وهو إجراء قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات<sup>3</sup>، وهو يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

وذلك طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سوى كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير

<sup>1</sup> أنظر المادة 93، فقرة 01 من الامر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 81، 153 من الامر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2000، ص 118.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

مصلحة الشهر العقاري، وهناك نظامان للشهر العقاري، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

نظام الشهر الشخصي يعتمد في إعلان التصرفات على أسماء الأشخاص القائمين بها ويتم ذلك حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي والسجل الآخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها<sup>2</sup>، أما نظام الشهر العيني هذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر<sup>3</sup>، والتسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره يقتصر فقط على إعطاء تاريخ ثابت للتصرف، كما أنه لا يعتبر إشهار للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية، وعملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، أم عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

ويختلف الشهر عن التسجيل من حيث المصلحة المكلفة به، فالتسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل، أم الشهر فيتم في المحافظة العقارية المكلف بعملية التسجيل مفتش التسجيل أما المكلف بعملية الشهر هو المحافظ العقاري<sup>5</sup>.

إلا أن هناك تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري حيث أن كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة وهذه الأخيرة على نوعين هما:

- رسم التسجيل تطبيقاً لنص المادة الأولى من قانون التسجيل تقبض الرسوم التسجيل لصالح الدولة ويتم ذلك عند القيام بتسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع

<sup>1</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2006، ص 13.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 118.

<sup>3</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 29

<sup>4</sup> أنظر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج ر، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 13/05/1993، (ج ر، العدد 34، المؤرخة في 19/05/1993).

<sup>5</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 23

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

- رسم الإشهار وهو كذلك يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراء شهر التصرفات بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

### ثانياً: تميز التسجيل عن الرسم

الرسم هو اقتطاع يؤدي إلى خدمه مقدمه دون أن يكون هناك تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة<sup>2</sup>.

بالنسبة للفرق بين التسجيل والرسم فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل وذلك يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسوم، أما رسم ثابت أو نسبي أو تصاعدي، حسب طبيعة التصرف وعليه فحقوق التسجيل تستوفي في شكل رسوم، في مقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسم وهذا طبقاً لنص المادة 02 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>3</sup>.

وفقاً للمادة 1/252 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل تنص على ما يلي: "تخضع لرسم قدره 5% مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و 258 أدناه المزادات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الأجل المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع وفاء الالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنتقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> اسماعيل شامة، مرجع سابق، ص 155-156.

<sup>2</sup> محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 72.

<sup>3</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 25

<sup>4</sup> أنظر المادة 252 فقرة 1 من الأمر 76-105، السابق ذكره.

### ثالثا: تمييز التسجيل عن القيد

القيد هو إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري أو المحافظة العقارية، ويكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص حق الامتياز<sup>1</sup>.

ونفس الشيء بالنسبة للفرق بين التسجيل والقيد باعتبار أن القيد تابع لعملية الشهر العقاري، ويتم على مستوى المحافظة العقارية يكلف بإجرائه المحافظ العقاري، وهناك اختلاف بينه وبين التسجيل الذي يتم في مصلحة التسجيل ويقوم به مفتش التسجيل<sup>2</sup>. في حين أن القيد ينظمه الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أما التسجيل ينظمه الأمر رقم 76-105 المتعلق بقانون التسجيل.

### رابعا: تمييز التسجيل عن الضريبة

الضريبة هي مبلغ من المال تفرضه الدولة بصورة جبرية ونهائية ودون مقابل في سبيل تغطية النفقات العمومية أو في سبيل تدخل الدولة فقط، وهناك ضرائب مباشرة وضرائب غير مباشرة، والضريبة إذا كانت اقتطاعا مباشرا من الدخل والرأس مال فهي ضريبة مباشرة وتكون غير مباشرة بمناسبة النفقات التي ينفقها الفرد من رأس ماله أو دخله.

أما الفرق بين التسجيل والضريبة، مفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوق، فهذه الحقوق تشكل ضريبة فهو يتم بصفة جبرية ونهائية المكلف مجبرا بأدائها. وتكون حقوق التسجيل التي يتلقاها مفتش التسجيل بصفة إجبارية ونهائية تشكل ضريبة، لأنها تعتبر غير مباشرة على اعتبارها تفرض بمناسبة واقعه أو تصرف معين

<sup>1</sup> خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 1، 2003، ص 34.

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 24-25.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

كما أنها ظرفية لا تتميز بالثبات والاستقرار، والعلاقة بين المكلف بالضريبة و الإدارة الضريبية غير مباشرة بل يتم فرضها وتحصيلها.<sup>1</sup>

### خامسا: تمييز التسجيل عن التوثيق

التوثيق هو عملية يقوم بها ضابط عمومي هو الموثق الذي يقوم بتلقي كل المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي أو يود أطرافها إضفاء الصبغة الرسمية عليه.<sup>2</sup>

الفرق بين التسجيل والتوثيق هو أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق على عكس عملية التسجيل التي يقوم بها مفتش التسجيل وهو ضابط عمومي أما الفرق بين التسجيل والتوثيق من حيث الإطار القانوني للتوثيق نظمه الأمر رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006.<sup>3</sup>

أما التسجيل نظمه الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، والموثق يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصبغة الرسمية طبقا لنص المادة 03 من الأمر 02-06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

أما مفتش التسجيل فيقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل وهو بذلك يعطيها تاريخا ثابتا طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني وعليه يمكن القول أن هناك تداخل كبير بين التوثيق والتسجيل ويظهر هنا جليا في القانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق في نص المادة 40، وإذا تم العقد في شكل رسمي عند الموثق وتقدم أتعاب إلى هذا الأخير الذي يقوم باقتطاع رسوم التسجيل منها ورسوم التوثيق طبقا لنص المادة 393 من القانون المدني فيما يخص عقد البيع أن نفقات

<sup>1</sup> المرجع نفسه دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 25-26.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 26.

<sup>3</sup> القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق (ج.ر، العدد 14 المؤرخة في 08/06/2006)، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على عاتق المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: أهمية تسجيل العقارات

يلعب التسجيل خاصة تسجيل العقارات أهمية مزدوجة، الأولى تتمثل في الأهمية الجبائية التي برزت بعد تطور مهام الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية منها، أما الثانية هي أهمية قانونية إلا أن هذه الأخيرة قليلة مقارنة بالدور الجنائي.

### أولاً: الأهمية الجبائية لتسجيل العقارات

مقابل اقتطاع حقوق التسجيل، هذه الحقوق تشكل ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، فتدفع بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني فتأتي هذه الضريبة أهداف في مقدماتها الهدف التمويلي باعتباره مصدراً هاماً للإيرادات العامة للدولة.

فبعد تطور أساليب الجباية العقارية أصبحت كمورد لتغطية جزء من النفقات العامة للدولة تطورت أكثر وأصبحت تحقق أهداف سياسية، اقتصادية اجتماعية<sup>2</sup>.

### 1- الهدف المالي لتسجيل العقارات

الهدف الأساسي من تسجيل العقارات هو هدف مادي وهذا الأخير يمكن أن يتعارض مع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، والأولوية تعطي الهدف المالي الذي تسعى من خلاله الدولة على تمويل الخزينة العمومية، وإعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة<sup>3</sup>، ويظهر الهدف المالي جلياً من خلال

<sup>1</sup> أنظر المادة 393 من الأمر المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري (ج.ر، العدد 87، المؤرخ في 30/09/1975)، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> جميله زايدي، مرجع سابق، ص 55.

<sup>3</sup> محمد عباس محرز، مرجع سابق، ص 29.

التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول والتكميلي، ومهما يكن الأمر لا يستهدف تسجيل العقارات مقابل اقتطاع رسوم التسجيل هدف مالي، فقط المتمثل في تمويل صناديق الخزينة العمومية، فهو يمكن أن يستعمل لتحقيق أغراض اقتصادية كما يعمل على تجسيد أهداف اجتماعية.

## **2- الهدف الاقتصادي لتسجيل العقارات**

تعاني الجزائر من بين دول العالم الثالث بشكل كبير من ندرة في مصادر رأس المال، الذي يعتبر صلب التنمية الاقتصادية وقوامها وعليه يعد التسجيل أهم هذه المصادر، حيث يهدف من ورائه اقتطاع حقوق تشكل ضريبة غير مباشرة، هذه الأخيرة تلعب دورا اقتصاديا مهما فهي تسعى إلى تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصاديين عن طريق تشجيع الادخار وتحفيز الاستثمار واقتطاع الحقوق يشجع الاستثمار وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة<sup>1</sup>

## **3- الهدف الاجتماعي لتسجيل العقارات**

النظام الجبائي جزء من السياسة العامة للدولة فهو يرتكز على مبدأ العدالة ويسعى إلى تحقيقها، باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توزيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة، محدودة الدخل وعلى سبيل المثال تعفى من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسات الحماية الاجتماعية لرجال البحر، وفيما يخص الأموال التي آلت لها عن طريق الهبة أو الإرث واقتطاع حقوق التسجيل هي أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية، والهدف المالي ليس الهدف الوحيد ولكنه الهدف الأساسي دون أن ننسى كذلك الأهمية القانونية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 29-30.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 30-31.

### ثانيا الأهمية القانونية لتسجيل العقارات

إضافة إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات هو دور أساسي فهناك أهمية أخرى قانونية حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية وهو يتوسط التوثيق والإشهار العقاري، وطبقا لنص المادة 393 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي: "أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990<sup>1</sup>، الذي كرس الملكية العقارية الخاصة بعد أن ألغى كل القيود الواردة على المعاملات العقارية لاسيما ما كان مفروضا منها بموجب قانون الاحتياطات العقارية رقم 76 24 الملغى في مجال العقار الحضري، بموجب المادة 29 منه تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي وتخضع لإجراءات الشهر العقاري.

كما أن التسجيل الجبائي له دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي<sup>2</sup>.

وأهمية تسجيل العقارات بالنسبة للعقود العرفية المنصبة على التصرفات، حيث يتعرف على تاريخ العقد ومدى صحة ثبوته عن طريق التأكد من عبارة التسجيل على العقد من طرف مصلحة التسجيل، لغاية ما يعطيه هذا التاريخ هو صحة ثبوت السند العرفي وهذا قبل صدور قانون التوثيق 70-91 وبالنسبة للعقود العرفية غير ثابتة التاريخ فإنه يجب إحالتها للعدالة لتثبت فيها وفي مدى صحتها، فإذا تم الحكم في ثبوتها فإن الحكم يضحى قائما محل العقد العرفي ويجب شهرة عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري وهذا بعد انزعه بصفة رسمية من طرف الموثق.

<sup>1</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري (ج.ر) العدد 49، المؤرخة في 21/11/1990 المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري (ج.ر) العدد 49 المؤرخة 25/01/1995).

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 32..

الفرع الرابع: دور الجباية في تمويل الخزينة العمومية للدولة

تعتبر الجباية عموما ورسوم التسجيل خصوصا من ضمن المصادر الأساسية لتمويل ميزانية الدولة ولطالما كانت تلك الرسوم مخصصة في توزيعها على الحساب المعد لتمويل الميزانية، عند تحرير أي وثيقة رسمية أمام مكاتب التوثيق غالبا ما يلزم الزبون بتسديد حقوق التسجيل التي هي مختلفة ومتنوعة، حيث توجد حقوق خاصة لتسجيل العقود الثابتة نظرا لخضوعها رسوم ثابتة ومن جهة أخرى نجد هناك حقوق التسجيل خاصة بالعقود النسبية نظرا لاختلاف وتنوع نسب هذه الرسوم رسوم الواجبة في عقد البيع أو الهبة أو المبادلة، فبعد ما ارتفعت قيمة المعاملة أو التصرف المصرح به لدى الموثق بقدر ما ترتفع هذه الرسوم لاسيما في المعاملات العقارية والتي هي أكثر شيوعا وانتشارا في المجتمع الجزائري وهذا لأن العقار أصبح من الأموال والثروات مرتفعة القيمة<sup>1</sup>.

ونظرا لعدة أسباب وعوامل مختلفة منها الاقتصادية والاجتماعية كأزمة السكن والنمو الديموغرافي وتوسيع البناءات العمرانية، وتغير طبيعة العقار كان يكون هذا العقار عبارة عن أرض صالحة للبناء فيشيد عليها منزل للسكن أو عمارة أو فيلا تتوفر على كافة وسائل الراحة والرفاهية، فحينما يتعلق الأمر بتحديد القيمة الحقيقية لتلك العقارات المذكورة آنفا، فلا شك أن يكون تقدير القيمة منها يختلف عن العقار الآخر وذلك كي يكون هناك نوع من الإنصاف والعدالة في تسديد رسوم التسجيل الواجبة الدفع.

يتضح لنا مما سبق أن هناك فرق بين رسوم التسجيل المستحقة الدفع بالنسبة لعقار مبني ورسوم التسجيل المستحقة في العقار غير المبني أي على أرض جرداء ونظر لأهمية رسوم التسجيل في تمويل الخزينة العمومية فإننا نجد المشرع الجزائري قد وفر

<sup>1</sup> حسين بطيمي، (بيع العقارات، التصريح الكاذب يؤدي إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية)، مجلة الموثق تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الجديدة للفنون المطبعية، العدد 01، الجزائر، 2001، ص 08.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

الوسائل والسبل القانونية التي من شأنها ضمان إثراء الخزينة العمومية من خلال الرقابة الإدارية اللاحقة لتقييم العقارات<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني قواعد وشروط تسجيل العقارات

إن التسجيل يهدف إلى تثبيت التصرفات القانونية من جهة ومن جهة أخرى يعد موردا ماليا للخزينة العمومية للدولة، وحتى تتم هذه العملية على أكمل وجه اشترط المشرع الجزائري مجموعة من القواعد و الشروط بالنسبة للتصرفات الواقعة على الملكية العقارية و التي تكون خاضعة لعملية التسجيل، حيث اشترط في جميع الوثائق والمحركات التي تكون خاضعة للتسجيل أن تقدم في شكل رسمي تحت طائلة الرفض التسجيل، بالإضافة إلى ضرورة توفرها على مجموعة من الشروط القانونية الاخرى، وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع الفرع الأول قواعد تسجيل العقارات وفي الفرع الثاني شروط تسجيل العقارات<sup>2</sup>.

### الفرع الأول قواعد تسجيل العقارات

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية، العقد الرضائي هو العقد الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين، فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد وهذا التطبيق للمادة 59 من القانون المدني<sup>3</sup>، ومن بين العقود التي يشترط فيها المشرع إخضاعها الرسمية هي تلك التصرفات الواردة على العقارات تطبيقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني زيادة عن العقود التي يأمر القانون إخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية وطبقا لنص المادة 324 من القانون المدني

<sup>1</sup> الهادي سلمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، لمركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، 2007/2008، ص 116-117.

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع صادق، ص 32-33.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات، ج 1، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 1992/1991، ص 55.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

يجب إفراغ العقود في طابع رسمي من قبل موظف عام أو مكلف بخدمة عمومية في حدود سلطته واختصاصه.

### أولاً: مدلول قاعدة الرسمية

يقصد بقاعدة الرسمية في إفراغ تصرف قانوني في شكل معين، من طرف أشخاص مختصين أقر لهم القانون هذه الصفة وهذا ما أكدته المادة 79 فقرة 1 من القانون التجاري والمادة 324 مكرره من القانون المدني، وهناك نصوص قانونية أكدت مضمون المادة 324 من القانون المدني منها المادة 71 فقرة 2 من القانون المدني التي تنص على أنه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد، وكذلك نص المادة 883 فقرة 1 من القانون المدني لا ينعقد الرهن إلا بعقد أو حكم أو بمقتضى القانون.<sup>1</sup>

وقد منع المشرع الجزائري في نص المادة 351 من قانون التسجيل على مفتشية التسجيل اتخاذ أي إجراء لتسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية والحقوق العقارية للمحلات التجارية أو الصناعية أو كل ما يكونها التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية العقود التأسيسية أو التعديل الشركات<sup>2</sup>، فقد نص المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق على ان زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارات أو حقوق عقارية أو محلات تجاريه أو صناعيه أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقد ايجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 33-34.

<sup>2</sup> انظر المادة 351 من قانون التسجيل، السابق ذكره.

<sup>3</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 35.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

كما أكدت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جاءت لتؤكد على ضرورة احترام قاعدة الرسمية حيث جاء فيها كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي.

وتجسدت هذه الشكلية أيضا بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مؤرخ في 1990/11/18 الذي كرس الملكية العقارية الخاصة بعد ان ألغى كل القيود الواردة على المعاملات العقارية لا سيما ما كان مفروضا منها بموجب قانون الاحتياطات العقارية رقم 76 24 الملغى في مجال العقار الحضري وكذا قانون الثورة الزراعية.<sup>1</sup>

وتم تأكيد على القاعدة الرسمية من جديد بموجب المادة 25 من قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على ما يلي يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري عقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناءها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام القانون.<sup>2</sup>

فالتصرفات قبل 1992 كانت تسجل لدى مصلحة التسجيل وتدفع عليها حقوق التسجيل وتعتبر بمثابة عقود عرفية وتكتسب تاريخا ثابتا ولا حجة على الغير في هذا التاريخ طبقا للمادة 328 من القانون المدني ولكن من الناحية القانونية فهي باطلة طبقا للمادة 12 من قانون التوثيق 70-91 وإذا أراد أطرافها إفراغه في قالب رسمي في يودعونها عند الموثق، حيث التأكد من وجود تاريخ ثابت للعقد عن طريق عبارة التسجيل الرسمية فان العقد يخضع لعملية الإيداع ثم يعاد تسجيله وفقا لتاريخ الإيداع التوثيقي ومن ثم إحالته على مصلحة الشهر<sup>3</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة 351 من قانون التسجيل يلاحظ أن المشرع الجزائري وبطريقة ضمنية منع مفتش التسجيل من القيام بتسجيل العقود

<sup>1</sup> الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 18 11 1971 المتضمن الثورة الزراعية، (ج ر، العدد 97 المؤرخ في 1971/11/08) الملغى.

<sup>2</sup> المادة 25 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/0).

<sup>3</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 36-37.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

العرفية وهذا ما يوسع المجال لتطبيق قاعدة الرسمية ومنه تضيق المجال أمام التصرفات العرفية.

المشعر الجزائري لم يحدد أي شكل لإبرام العقد العرفي وبالرجوع إلى نص المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني تنص على ما يلي: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهمية الضابط العمومي أو انعدام الشكل محرر عرفي إذا كان موقعا من طرف الأطراف"

نستخلص من المادة أن العقد غير الرسمي، متى اشتمل على مضمون العقد وتوقعات الأطراف، وفي بعض الأحيان توقعات الشهود تحول عقد عرفي، وتسري عليه أحكام المحررات العرفية من حيث قوة الإثبات وشروط صحته ولا يحتاج لإبطاله الطعن بالتزوير لكن الطلبات أو الدفع تقدم أمام أي جهة قضائية مدنية.<sup>1</sup>

### ثانيا: الأشخاص المؤهلين لإعداد المحررات الرسمية قانونا

اشتراط المشعر الجزائري الرسمية طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني في بعض المعاملات لها مكانة خاصة في نظام الإثبات القائمة على الكتابة ويجب أن تتم هذه المعاملات من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومن خلال هذه المادة 324 من القانون المدني بينت الأشخاص المخولين قانونا في تحرير العقد الرسمي.

#### أ- الموظف العام

هو الشخص الذي تعينه الدولة بإدارة شؤونها في مجال معين، وطبقا للمادة 5 من المرسوم 59-85 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية تنص على ما يلي: "تطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية تسمية موظف"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 62.

<sup>2</sup> المادة 5 من المرسوم رقم 85-95 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات العمومية، (ج ر، العدد 13 المؤرخة في 24/03/1985) المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

كما عرف الموظف العام في المادة الرابعة من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية حيث بمجرد التثبيت في المنصب يبدأ فعلا المسار الوظيفي مثل مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة، وكذلك الوالي بالنسبة لإذنه يبيع ممتلكاته العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تم إلغاء تخصيصها، طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها.

### ب- الضابط العمومي

هو كل شخص حامل أختام الدولة وله صلاحيات إعداد مختلف المحررات حيث تكتسب بذلك الصبغة الرسمية مثل الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي طبقا لنص المادة 4 من قانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر<sup>1</sup>، ويلحق بهذه الفئة الموثق كضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية كما ورد في المادة 3 من قانون التوثيق رقم 06/02<sup>2</sup> الذي يكرس الشكلية الرسمية المستوجبة قانونا في كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية لاسيما بين الأفراد إذ هو مكلف بإعطاء الطابع الرسمي<sup>3</sup>.

### ج- الأشخاص المكلفون بخدمة عامة

لم يعطي الفقه الشخص المكلف بالخدمة العامة وإنما اكتفي بإعطاء أمثلة عنه<sup>4</sup> والشخص المكلف بالخدمة العامة هو الشخص الذي يخوله القانون هذه الصفة بسبب المهمة التي انتدبت لها كالخبير مثلا، ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، غير أن تمتع المحررات التي يصدرها هؤلاء الخبراء بالصفحة الرسمية ليست محل إجماع من الفقه،

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون 06-03 المؤرخ في 2006/02/21، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، (ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08).

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من قانون 06-02 السابق ذكره.

<sup>3</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 143.

<sup>4</sup> الهادي سليمي، مرجع سابق، ص 72.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

ولاسيما وأن المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يعطي لمحاضر هؤلاء قوة ثبوتية ملزمة للقضاة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني شروط تسجيل العقارات

من أجل تحقيق الأهداف القانونية للتسجيل يجب التأكد من بعض الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة لتسجيل العقارات التي تتضمن معلومات صحيحة توضح لنا حقيقة التصرفات القانونية من بينها التصرفات الواردة على الحقوق العقارية من جهة، ومن جهة أخرى تحصيل رسوم التسجيل وهذا ما تم تناوله في هذا الفرع.

### أولا الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

يقوم القانون من خلال أحكامه بتنظيم العلاقات بين الأشخاص باعتبارهم ركنا من أركان الحق في تقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون.<sup>2</sup> وتفرض الشخصية القانونية للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرف للحق وعليه يقصد بتعيين الأطراف التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق وتختلف هذه العملية باختلاف الأشخاص الحق، وتعيين الأطراف شرط ضروري لقبول إجراء التسجيل.<sup>3</sup>

وهذا ما أكدته المادة 138 من قانون التسجيل بنصها انه يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسيته وذلك تحت طائلة رفض الإجراءات، وبالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فإن هذا البيان يكون متبوعا بذكر رقم هذه البطاقة ومكان تسليمها، فضلا عن ذلك فإن المصرحين الموجودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة الضرائب.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> زيتوني عمر، (حجية العقد الرسمي)، مجلة الموثق، العدد 3، 2001، ص 36-37.

<sup>2</sup> قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال المقارن، جامعة وهران، الجزائر، 2001-212، ص 85.

<sup>3</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 39.

<sup>4</sup> أنظر المادة 138 من الأمر 76-105، السابق ذكره.

أ- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية

الشخص الطبيعي هو كل كائن بشري يكتسب الشخصية القانونية من ميلاده وتنتهي بوفاته، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من القانون المدني ومن خصائص الشخص الطبيعي الاسم والحالة والأهلية والذمة المالية والموطن<sup>1</sup>، وتطبيقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل السابقة الذكر نستخرج ان الوثائق المقدمة للتسجيل يجب أن تشمل على أسماء، وألقاب وموطن وتاريخ ومكان ولادته الأطراف مع رقم بطاقة التعريف الوطنية وتاريخ تسليمها.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للشهادات الشهادة التوثيقية تعد من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل الورثة ويحرر بشأن عقد يتضمن البيانات التالية:

- الإشارة إلى الوارث الذي تقدم إلى الموثق للمطالبة بإعداد الشهادة التوثيقية.
- ذكر الحالة المدنية للمتوفي والتصديق عليها عن طريق ذكر الاسم واللقب والموطن وأيضا ذكر أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ميلاد ومهنة كل وارث استنادا إلى الفريضة المعدة بعد وفاة المورث، علما أن كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري باسم الشرط الشخصي للأطراف المنصوص عليها بالمادة 65 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- ذكر العقارات الموروثة المراد إعداد شهادة توثيقية وهذا بالاستناد إلى العقود الرسمية، وعلى ذلك إذ اشتملت التركة على حقوق منقولة فلا يستلزم على الورثة تحرير الشهادة التوثيقية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 210-209.

ب- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية

الشخص المعنوي أو الاعتباري هو مجموعته من الأموال أو جماعة من الأشخاص يتحدون للقيام بنشاطات مشتركة وأغراض مختلفة، ويسمى بالشخص المعنوي لأنه ليس كيانا ماديا وإنما وجود معنوي ولقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات تطبيقا لنص المادة 50 من القانون المدني الجزائري، وينشأ هذا الشخص المعنوي لتحقيق غرض معين وهذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته ولا تكون له أهلية ولا ذمة مالية إلا في حدود الغرض الذي وجد من أجله ولا تمنح له الشخصية القانونية الا لتحقيق في هذا الغرض<sup>1</sup>.

وتختلف الشخصية الاعتبارية العامة عن الخاصة في المادة 49 والمادة 50 من القانون المدني، في المادة 49 من القانون المدني كل من الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فيما أن هذه الأشخاص تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يمكنها أن تكون طرفا في التصرفات القانونية مما يستوجب ذكر اسم الولاية والبلدية حتى لا ترفض اجراءات التسجيل، أما في المادة 50 من القانون المدني يكون لهذه الأشخاص والشركات المدنية والتجارية ذمة مالية، أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون.

والموطن هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، الشركة التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائر، نائب يعبر عن إرادتها حق التقاضي.<sup>2</sup>

ومن خلال هذه المواد نستخلص أن كلا من الولاية والبلدية يمكن أن تكون طرفا في التصرفات القانونية، وعليه فبالنسبة للجماعات المحلية لا بد أن يذكر في عقد التصرف تسميه البلدية أو الولاية حتى يتم اجراء التسجيل وهذا بالنسبة للشخصية المعنوية

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 41-42.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

العامة<sup>1</sup>، أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة منها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية تنص المادة 418 من القانون المدني على انه يجب ان يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذ لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد.<sup>2</sup>

والجدير بالذكر ان قانون التسجيل لم يتضمن صراحة في مواده التعيين بالنسبة للشخص المعنوي، لأنه لم يتضمن منذ صدوره أي تغيير إلا فيما يخص بعض التعديلات، فهو لم يساير التطور الاقتصادي، وبذلك فان بعد تأكد مفتش التسجيل ان كل المعلومات وشروط تعيين الأطراف مذكورة في المحررات يقوم بتسجيلها وأي تغيير يطرأ عليها سواء تعلق بالتصرفات التي تتم بين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية لابد أن تكون موضوع عملية تسجيل ثابتة وهذا طبقا لنص المادة 58 فقرة 3 من قانون التسجيل تنص على أن: "العقود التي تتناول تكوين شركة ومد اجلها ودمجها أو حلها وزيادة واهتلاك أو تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات على الأسهم والحصص في الشركة".<sup>3</sup>

### ج-الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

المحل هو ركن من أركان الحق والعقارات من الأشياء التي يتعلق بها الحق باعتبار أنها محل التصرفات القانونية ولقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري كل شيء مستقر في حيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، والعقارات أنواع فهناك عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها والعقارات بالتخصيص.<sup>4</sup>

وعلى أساس تعيين العقارات لتسيير عملية التسجيل يمكن لمفتش التسجيل تحصيل حقوق التسجيل، لذلك لابد من وصف العقار وصفا دقيقا نافيا للجهالة من حيث موقعه

<sup>1</sup> المادة 82 من رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 يوليو 2011 المتعلق بقانون البلدية، (ج ر، العدد 37، الصادرة في 3 يوليو 2011).

<sup>2</sup> أنظر المادة 418 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

<sup>3</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 42.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية وفق آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص 06.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

إذا كان في منطقة ريفية أو حضرية بالإضافة إلى تحديد مساحته وطبيعته، كما يمكن أن يكون العقار محلا تجاريا أو أرضا جرداء وقانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل.

ولكن بالرجوع إلى القواعد العامة فمن المتعارف عليه أن تكون التصرفات المنصبة على العقارات في قالب رسمي من طرف الموثق تطبيق لنص المادة 324 مكرر 1 حيث يذكر الموثق كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار محل التصرف، وبذلك فإن مفتش التسجيل يستند على ما ورد في المحررات والعقود سواء كانت عقد بيع هبة، وصية.<sup>1</sup> ولا بد من تعيين الثمن في تعيين العقارات حتى يمكن من خلاله اقتطاع نسبة الرسوم المفروضة على العقود و هذه الرسوم تختلف من عقد لآخر كالبيع، الهبة، القسمة، المبادلة، الإيجار، القرض فمثلا بالنسبة لعقد البيع في المادة 351 من القانون المدني تنص أن: "البيع بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي، وعليه فالثمن يعتبر ضروري على أساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل طبقا لنص المادة 113 من قانون التسجيل على حالة إخفاء ثمن بيع العقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وفي معدل مقايضة أو قيمه يكون جزاء ذلك الإخفاء غرامة مالية يدفعها الأطراف متضامنين ماعدا توزيعها بينهم بالتساوي".

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 43.

**المبحث الثاني الإطار التنظيمي لتسجيل العقارات**

بموجب القرار رقم 312 المؤرخ في 04 جويلية 1999 الذي يتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع<sup>1</sup> بعدما كانت هذه الأخيرة قد مرت بفترة من الإهمال عندما كانت مدمجة ضمن المفتشيات المتعددة الإحصائيات، هذا ما وضحته التعلية رقم 443 المؤرخة في 14 جويلية 2001 المتضمنة هيكلية وتنظيم وصلاحيات مفتشية التسجيل والطابع، وضمان تأدية المهام القانونية على أحسن وجه نصبت هيئات ومصالح مركزية تخضع إليها من حيث الرقابة والوصاية.

وتعتبر مفتشية التسجيل والطابع المصلحة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة، و التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخا ثابتا بتسجيلها، وهذا كله بعد احترام القواعد والشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية التسجيل. ونظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة فقد تم التطرق في هذا المبحث إلى مطلبين في المطلب الأول مفهوم مفتشية التسجيل والطابع، أما في المطلب الثاني التنظيم الداخلي للهيئة المكلفة بالتسجيل والطابع.

**المطلب الأول مفهوم مفتشية التسجيل والطابع**

يقع على عاتق الموثق الذي يقوم بتحرير العقد الرسمي الوارد على العقار أن يسعى إلى تسجيل ذلك العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع وذلك من أجل تحصيل الدولة للجانب الضريبي وعملية التسجيل تقوم بها مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية يشرف على سيرها رئيس مفتش التسجيل والطابع، ونظرا للارتباط الوثيق بين التسجيل كإجراء ومفتشية التسجيل والطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل ولهذا تم التطرق في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع في الفرع الأول تعريف مفتشية التسجيل والطابع أما الفرع الثاني نشأة مفتشية التسجيل والطابع وأما الفرع الثالث الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع.

<sup>1</sup> القرار الصادر عن وزارة المالية رقم 312 المؤرخ في 14/07/1999، يتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الاقليمي، (ج ر، العدد 54 المؤرخة في 11/08/1999).

**الفرع الأول تعريف مفتشية التسجيل والطابع**

مفتشية التسجيل والطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل وقانون الطابع ومن هنا محاولة تسليط الضوء على مفتشية التسجيل والطابع التي تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل حيث عمل المشرع على تنظيمها، وتحديد صلاحياتها واختصاصاتها الإقليمية.

ولمفتشية التسجيل والطابع مدلول لغوي ومدلول اصطلاحا

**أولا المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل والطابع**

مفتشية التسجيل مكونة من لفظين

- المفتشية بمعنى مراقبة، تفتيش، وظيفة المفتش
- التسجيل بمعنى سجل، يسجل، تسجيلا، تدوين في مدونة، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، مفتش ، مراقب، ملاحظ.<sup>1</sup>

**ثانيا: المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل**

مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخا ثابتا والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: نشأة مفتشية التسجيل والطابع**

لقد مرت مفتشية التسجيل والطابع بعدة مراحل إلى ان وصلت إلى ما هي عليه في الوقت الحالي

**أولا: مرحلة الاحتلال الفرنسي**

بصدور قانون التسجيل الفرنسي عام 1800 المتضمن حقوق التسجيل من أجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات، حيث أنه في مرحلة الاحتلال الفرنسي

<sup>1</sup> جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 72

<sup>2</sup> صنيور أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 139.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

للجزائر والتي امتدت من 1830 إلى غاية 1900 ظهرت للوجود قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري وفي هذا الصدد صدر قانون 1834 والذي مفاده تمديد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر ومن بينها قانون التسجيل، بالضرورة كانت هناك هيئة أوكل لها مهمة التسجيل تحت سلطة الإدارة الفرنسية، هذه الأخيرة قامت بتقسيم الأراضي إلى أراضي الملك للجزائريين وأراضي العرش تشغل من طرف الجزائريين فقط وليس لهم عليها سواء حق الانتفاع وتخضع لرقابة الإدارة المختصة والنوع الثالث هو الأراضي المفرنسة<sup>1</sup>

### ثانيا: مرحلة بعد الاستقلال

بمقتضى القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 مدد العمل بالتشريع المعمول به قبل هذا التاريخ باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية إلى غاية سن قوانين جزائرية من بينها ما يتعلق بتنظيم التسجيل وكذلك الهيئات القائمة عليه فكانت مصالح التسجيل والطابع تلقى دفاتر تحتوي على كل العقود قصد التأشير عليها وقبض حقوق التسجيل إلى غاية صدور مرسوم 71-259 مؤرخ في 19 أكتوبر 1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية<sup>2</sup>، فكانت مفتشية التسجيل والطابع تابعة للمديريات العامة للضرائب.

وهذه الأخيرة قسمت إلى ثلاث مديريات جهوية تابعة لكل من الجزائر وهران قسنطينة.

وكانت توجد في كل مديرية جهوية من هذه المديريات، مديرية التسجيل وقضايا أملاك الدولة وكل هذه المديريات تحت وصاية وزارة المالية، وبعد صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1974 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية، (ج ر، العدد 90 المؤرخة في 1971/11/05).

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك في 12 ديسمبر 1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، (ج ر، العدد 7 المؤرخة في 1975/10/31).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

جرى تعديل في مصالح التسجيل والطابع فأصبحت في شكل مديريات فرعية في كل من الجزائر، وهران، قسنطينة.

أما في باقي الولايات فكانت هناك أربع مديريات فرعية وهي المديرية الفرعية للضرائب، المديرية الفرعية لأملاك الدولة والشؤون العقارية وخزينة الولاية للرقابة المالية مصلحة التسجيل والطابع كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للضرائب، أما فيما يتعلق بمهمة مكتب التسجيل والطابع تجسدت في مايلي:

- بيان الاحصائيات.
  - مراقبة العمليات العقارية العمومية والجماعات المحلية.
  - تطبيق التشريع الجبائي الخاص بتسجيل العقود والتصريح بنقل الأموال من جراء الوفيات باستثناء العقود القضائية وغير القضائية التي لا تهم الملكية العقارية.
  - مراقبة الممارسة فيما يخص تنفيذ الالتزامات بالنسبة للموثقين طبقا للأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بتنظيم التوثيق.<sup>1</sup>
- بصدور المرسوم 87 212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 جاء بما يعرف بمفتشية التنسيق للمصالح الخارجية لوزارة الاقتصاد يمثلها المفتش المنسق، حيث هذا الأخير يمثل الوزارة على المستوى الولائي، ويباشر مهامه بتفويض من الوالي ويشرف على المصالح الخارجية المحلية من بين المفتش الفرعي للتسجيل الذي كلف بعدة مهام من بينها:
- تنشيط أعمال مفتشيات التسجيل والطابع والتنسيق بينهما.
  - تنظيم وتنفيذ عمليات التسجيل.
  - السهر على تطبيق القوانين الجاري العمل بها في مواد التسجيل والطابع.
  - تنظيم التزويد بالطابع ومسك المحاسبة الخاصة به.
  - القيام بالمراقبة على العمليات المتعلقة بالقيم المصرح بها.
  - دراسة الدعاوى وتنظيم أشغال اللجان وضمان متابعة النزاعات<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/25، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (ج ر، العدد 107، المؤرخة في 1970/02/25).

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 48.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

أنهيت صلاحيات المنسق في سنة 1991 وتم انشاء نظام المديرية الجهوية والولائية وهذا بموجب المرسوم رقم 60-91 في 23 فيفري 1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها.<sup>1</sup>

ومن خلال المادة 13 منه قبل سنة 1991 كانت المفتشيات مقسمة إلى مفتشيات متخصصة في كل نوع من الضرائب فكانت هناك مفتشية الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ومفتشية الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال وكانت مفتشيات التسجيل والطابع بدورها متخصصة.

غير انه عرفت مفتشيات الضرائب تغيرا بموجب المرسوم رقم 60-91 المؤرخ في 23 سبتمبر 1991، وكذلك بموجب القرار المؤرخ في 09 فبراير 1994 الذي جاء لتنظيم المفتشيات المتعددة الاختصاصات بعد إلغاء نظام المفتشيات المتخصصة.

ويقصد بنظام المفتشيات المتعددة الاختصاصات إدماج مفتشية الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وكذلك الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال ومفتشية التسجيل والطابع في مفتشية موحدة أطلق عليها اسم المفتشية المتعددة الاختصاصات للضرائب.

كانت في هذه المرحلة مفتشية التسجيل والطابع عبارة عن جزء تابع لمصلحة الجبائية العقارية ضمن المفتشية المتعددة الاختصاصات تحت إشراف رئيس مفتشية التسجيل والطابع، نتيجة تقليصها ودمجها ضمن مصالح الجبائية العقارية في إطار المفتشية المتعددة الاختصاصات.

وبعد تلاشي مفتشية التسجيل والطابع نتيجة تقليصها ودمجها ضمن مصالح الجبائية العقارية نظرا للتعقيد في المعاملات الخاصة فيما يتعلق بمواد التسجيل بخصوص تميزه عن باقي المواد الجزائية فان الإدارة المركزية لاحظت نقصا كبيرا في إيرادات الدولة ورأت أن إعادة الاعتبار لهذه المصالح ضرورة لا مفر منها، فقررت إنشاء مصالح التسجيل ضمن الهيكل التنظيمي الموجود حاليا، ولهذا صدر القرار الوزاري المؤرخ في

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 60-91 المؤرخ في 23/02/1991، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، (ج ر، العدد 09 المؤرخة في 27/08/1991).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

14 جويلية 1999 المتضمن إنشاء مفتشية التسجيل والطابع والتركات والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي.

فأصبحت هذه الأخيرة في كل المديرية الولائية للجزائر وباقي الولايات وهران، قسنطينة ما عدا ولاية سعيدة، تمنراست، اليزي، البيض، النعامة تندوف، في إجراءات تسجيل العقود مهما كانت طبيعتها وكذلك التصريحات الخاصة بالمواريث والعقود الأخرى المتعلقة بها وعمليات المراقبة وإعادة التقييم للممتلكات محل نقل تبقى مؤقتا من اختصاص مفتشية الضرائب المتعددة الصلاحيات المختصة إقليميا.<sup>1</sup>

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-327 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها<sup>2</sup> والذي نص في المادة 33 منه على إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23 ديسمبر 1991 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها المعدل والمتمم، وبذلك يكون المشرع قد ألغى نظام المفتشيات وجاء بنظام جديد يرتكز على مراكز الضرائب وذلك ما نصت عليه المادة 32 من المرسوم المذكور أعلاه وتحفظ المفتشيات و قباضات الضرائب بصفة انتقالية وفي انتظار إدماجها الكلي حسب الحالة في مراكز الضرائب أو المركز الجوارى للضرائب بشكلها الحالي وتمارس الصلاحيات المتعددة في إطار التنظيم المعمول به، وتأكيدا على هذا القرار الوزاري المشترك يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها<sup>3</sup>، وبذلك لم تتجلى معالم مصير مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية في ظل النظام الجبائي الجديد وتبقى مع ذلك كل الاحتمالات واردة

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 50-51.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-327 المؤرخ في 18/09/2006، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، (ج ر، العدد 59، المؤرخة في 24 سبتمبر 2006).

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك 2009/02/21، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، (ج ر، العدد 20، المؤرخة في 29 مارس 2009).

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع

لقد نص المشرع الجزائري في القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999 في مادته الأولى تحدث مفتشية تسجيل والطابع والمواريث والبطاقية ضمن مديريات الضرائب.

فالمشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل بشكل واضح وصريح، وهذا لا يمنع من تحديد طبيعتها القانونية كونها وجدت على مستوى المديريات الولائية للضرائب إذ انه على مستوى كل مديرية ولاية للضرائب تم استحداث مفتشية التسجيل والطابع تعنى بجميع عملية التسجيل ولاسيما التصرفات المنصبة على العقارات وتخضع مفتشية التسجيل والطابع للتبعية الإدارية وتؤدي مهامها بإشراف من مفتش التسجيل، الخاضع بدوره للتسلسل الإداري فهو يخضع للقانون اللائحي وعلاقته بمفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم 93-334 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية.<sup>1</sup> وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية فهي خاضعة للتسلسل الإداري، تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة بالمديرية الولائية للضرائب هذه الأخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي.<sup>2</sup>

المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للهيئة المكلفة بالتسجيل والطابع

بموجب القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999 الذي تضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع بعد ما كانت هذه الأخيرة قد مرت بفترة من الإهمال عندما كانت مدمجة ضمن مصلحة الجباية العقارية التابعة لمفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات وهذا ما جاء طبقا للتعليمية رقم 493 المؤرخة في 14 جويلية 2001 المتضمنة هيكلية وتنظيم صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع والذي يعتبر هذا القرار جاء

<sup>1</sup> المرسوم رقم 93-334، المؤرخ في 27/10/1996، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، (ج ر، العدد 46، المؤرخة في 31/10/1996).

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم 01 المتعلق برسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

لينظم مفتشية التسجيل والطابع وضمان تأدية المهام القانونية على أحسن وجه من طرف مفتشية التسجيل والطابع نصبت هيئات ومراكز مركزية تخضع إليها من حيث الرقابة والوصاية ولهذا قد تم التطرق في هذا المطلب إلى أربعة فروع وهي كالتالي:

### الفرع الأول: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع

تقوم مفتشية التسجيل والطابع مهمتها في التسجيل بموجب التعليم رقم 443 الصادرة فيها 14 جويلية 2001 التي تبين لنا كيفية تنظيم المكاتب وتسييرها لهذا كان من الضروري تبيان التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع ودور مفتش التسجيل في عملية التسجيل، تظهر صلاحيات مفتشي التسجيل والطابع بحيث يختلف التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع حسب المهام الموكلة لها والتي تختلف كذلك حسب النطاق الإقليمي ومن خلال هذا تم تبيين التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع وبعدها التحدث عن المسؤول على عملية التسجيل<sup>1</sup>.

### أولاً: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع

بصدور القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999 المتضمن أحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي أصبحت مهيكلة بالشكل التالي:

#### 1- التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل

بالنظر إلى الكثافة السكانية لهذه الولايات الثلاث، فهي تحتوي على مفتشين هناك مفتشية التسجيل والطابع التي تحتوي على مكتبين، مكتب التسجيل، مكتب الطابع، أمام المفتشية الثانية فهي مفتشية التركات والبطاقية وهذه الأخيرة مكونة من مكتبين التركات ومكتب البطاقية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 53.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 54.

وتجدر الإشارة انه في كل مفتشية من هذه المفتشيات يوجد رئيس مفتشية، حيث هناك رئيس مفتشية التسجيل والطابع، وهناك رئيس مفتشية التركات والبطاقية الذي بدوره يشرف على مكتب التركات والبطاقية.

### 2- التنظيم الداخلي بالنسبة للولايات الأخرى

تحتوي مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات على مكتبين، مكتب التسجيل والتركات والبطاقية، ومكتب آخر هو مكتب الطابع وهذه المكاتب بدورها يشرف عليها رئيس هو مفتش التسجيل، غير أنه استثناء ونظرا لظروف خاصة تتمثل في بعد المسافة بين مقر محرر العقود ومقر الولاية بالنسبة لبعض ولايات الجنوب، فإن مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات، أي تابعة للضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال ضمن المفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات.<sup>1</sup>

### ثانيا: المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع

إن مفتشية التسجيل والطابع أوكلت لمفتش التسجيل باعتباره المسؤول الأول على تسجيل جميع التصرفات القانونية من بينهما التصرفات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية الخاصة، ويعين مفتش التسجيل من بين مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمس سنوات اقدمية في الادارة الجبائية، ويقوم مفتش التسجيل قبل تعيينه بتأدية اليمين أمام محكمة إقامته الإدارية، ويسجل كاتب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة التي تسلم له من طرف الوزير المكلف بالمالية، والتي يتعين عليه في استظهاره أثناء ممارسة الوظيفة.<sup>2</sup> إلا انه يشترط أن تكون لمفتش التسجيل الصفة القانونية التي تخول له سلطة تسجيل التصرفات القانونية ويكون مسؤولا عن إخلاله بعملية التسجيل أو عرقلتها ويجب أن تتحقق في كل الشروط القانونية الواجبة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-299

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 53-54.

<sup>2</sup> صنبور أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

المؤرخ في 29 نوفمبر 2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية.

### أ- شروط تعيين مفتش التسجيل

مفتش التسجيل يعتبر من المناصب العليا، طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14 مارس 1992 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-214 المؤرخ في 24 جوان 1998 المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها حيث يعتبر رئيس مفتشية التسجيل والطابع من المفتشين الرئيسيين للضرائب الذين يثبتون ثلاث سنوات من الأقدمية بهذه الصفة أو خمس سنوات من الأقدمية العامة أو مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمس سنوات من الأقدمية بهذه الصفة أو ثمانية سنوات من الأقدمية بهذه الصفة أو عشر سنوات من الأقدمية العامة وله في هذه الحالة الصنف 14 في القسم الخامس تحت الرقم الاستدلالي 424.<sup>1</sup>

كذلك من ضمن الشروط الواجب توفرها للقيام بمهمة التسجيل أنه لا بد من قيام مفتش التسجيل بتأدية اليمين حيث تسلم له بطاقة تفويض الوظيفة من طرف الوزير المكلف بالمالية يتعين عليه استظهارها أثناء ممارسة الوظيفة، يؤدي اليمين أمام محكمة إقامته الإدارية قبل شروعه في العمل، ويسجل كاتب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة ولا يجدد اليمين ما لم يقع انقطاع نهائي عن الوظيفة ولا يطلب منه تجديد اليمين إذا استأنف العمل بعد توقف مؤقت عنه بسبب عطلة طويلة الأمد أو الانتداب أو حالة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 92-120، المؤرخ في 14/03/1992، يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، (ج ر، العدد 21، المؤرخة في 18/03/1992)، المعدل بموجب المرسوم رقم 98-214، المؤرخ في 24/06/1998، المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها (ج ر، العدد 6، المؤرخة في 24/06/1998).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

الاستيداع وتسحب بطاقة تفويض الوظيفة في حالة التوقف المؤقت عن العمل وترجع له عند استئنافه له.

### ب- إجراءات تعيين رئيس مفتشية التسجيل والطابع

يقدم المرشحون خلال الأجال المحددة ملفا يتكون من صورتان شمسيتان وتصريحا بالملتمكات، تدرس الملفات على مستوى المديرية الفرعية للإدارة والوسائل للتأكد من استيفاء المرشحين للشروط القانونية ثم تحال ملفات إلى مدير الضرائب للولاية ليبيدي ملاحظاته حول الملف الذي قدمه للترشح ويشير في الاخير إلى الأجر والأكفا لتولي هذا المنصب.

وبعد اقتراحه من طرف المدير الولائي للضرائب وموافقة المديرية الجهوية للضرائب، على هذا الاقتراح يتم تقديمه إلى المفتشية العامة للمصالح الجبائية، لأجل التحقق حول سيرة وكفاءة المترشح، وبعد موافقة هذه الأخيرة بإنجاز مقرر تكليف خاص بالمعين للقيام بمهامه في انتظار إنجاز القرار من طرف المديرية الولائية التي تقدم إلى المراقب المالي للتأشير عليه، وعندما يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضي عليه بتفويض رسمي من طرف وزير المالية.<sup>1</sup>

### ج- المهام الموكلة لمفتش التسجيل

لقد حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة لمفتش التسجيل في القسم الثالث عشر من قانون التسجيل تحت قسم الالتزامات مفتشي التسجيل المحصورة في المواد 180 إلى غاية 188 من نفس القانون باعتبار أن مفتش التسجيل هو المسؤول الأول على تسيير مفتشية التسجيل والطابع والقائم بعملية التسجيل وتتمثل مهامه المحدد في النقاط التالية:

- تسجيل العقود التي تم دفع رسومها حسب طبيعة كل محرر وهذا تطبيقا لنص المادة 180 فقرة 1 من القانون التسجيل.

- مراجعة العقد من حيث الشكل ما إذا كانت المحررات والوثائق المقدمة للتسجيل مشتملة على جميع الشروط اللازمة وله الحق في الاحتفاظ بها لمدة 24 ساعة فقط تطبيقا لنص المادة 180 فقرة 2 من قانون التسجيل.

<sup>1</sup> قرار وزير المالية المؤرخ في 22/06/2016، يتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الوسائل والمالية بالمديرية العامة للضرائب، (ج ر، العدد 47، المؤرخة في 14 أوت 2016).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

- وضع تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو مستخرج العقد العرفي المحتفظ به في مكتب التسجيل، ويبين فيه المفتش بالأحرف والتاريخ، وصفه السجل، ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة.
- مراقبة الكشوف المقدمة له والتي يعدها الموثق وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعين لكتابة الضبط وكتابة الإدارات المركزية أو المحلية على استثمارات تقدمها الإدارة الجبائية، ويعطي مخالصة على التسجيل فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها ونسخها الأصلية طبقاً لأحكام المادة 181 من قانون التسجيل.
- حفظ الكشوف والعقود وملخصاتها المودعة حسب الترتيب الرقمي وحسب التاريخ وحسب كل رزمة على حدا، ومسك سجل المراقبة لعقود الإيجار المتجددة ضمناً، بيع بشرط في العقود المنصوص عليها في المادة 259 من قانون التسجيل.<sup>1</sup>
- والجدير بالذكر أن من يساعد رئيس مفتشية التسجيل عند القيام بمهامه أعوان على مستوى مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقة الذين يوضعون تحت سلطته السلمية.

### د- مسؤولية مفتش التسجيل والطابع

إذا ألحق المسؤول ضرراً لشخص ما وكانت بينهم علاقة تعاقدية، يكون المسؤول هنا ملزماً على جبر الضرر، فتكون بسبب مسؤولية عقدية، قد لا يكون عقد، نكون أمام مسؤولية تقصيرية، فالأولى تنشأ عن الإخلال بالالتزام العقدي والثانية تنشأ عن الإخلال بالالتزام قانوني وهو الالتزام بعدم الإضرار بالغير أو ارتكاب العمل غير المشروع هذا الأخير حتى يتحقق لابد من توفر ركن الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر<sup>2</sup>، بحيث تقوم على كل موظف من موظفي مديرية الضرائب مسؤولية مدنية، مسؤولية جزائية، مسؤولية تأديبية وإدارية.

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 56-57.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني التربوي، الجزائر، 2002، ص 131.

## 1- المسؤولية المدنية

مسؤولية مفتش التسجيل تقوم على أساس المسؤولية الشخصية والأساس القانوني لهذه المسؤولية نص المادة 124 من القانون المدني أن: كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض، مسؤولية مفتش التسجيل في هذه الحالة هي نتيجة فعل غير مشروع الناتج عن إخلاله إلزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية الرجل العادي، فعندما يرتكب مفتش التسجيل خطأ ليس له علاقة بالمصلحة، فمسؤوليته تكون شخصية تجاه الضحية لأنه ليس للفعل الذي تسبب في إحداث الضرر أي علاقة بالمصلحة التي يعمل بها، وبالتالي لا تترتب أي مسؤولية بالنسبة للإدارة وتقوم المسؤولية الشخصية في هذه الحالة على ثلاثة أركان وهي:

- **ركن الخطأ:** حيث يفترض فيه أن رئيس مفتشية التسجيل ارتكب خطأ على أساس القواعد العامة في الإثبات فان المسؤولية لا تثبت إلا بثبوت الخطأ.
- **ركن الضرر:** لا تقوم المسؤولية بغير وقوع الضرر حتى تتحقق المسؤولية لمفتش التسجيل وكذلك يتم إثبات الضرر بكافة طرق الإثبات باعتبارها واقعة مادية.
- **العلاقة السببية:** لا تقوم المسؤولية الشخصية لمفتش التسجيل إلا بتوافر العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الذي تسبب به مفتش التسجيل بحيث يكون الضرر ناتج عن الخطأ من طرفه، وأي خطأ أجنبي لا يد لمفتش التسجيل فيه لا تقوم هذه المسؤولية.<sup>1</sup>

## 2- المسؤولية الإدارية لمفتش التسجيل

في أساس هذه المسؤولية ليس خطأ شخصياً من طرف مفتش التسجيل وإنما خطأ الغير، حيث يفترض خطأ التابع الذي يوجب مسؤولية المتبوع وأساس هذه المسؤولية هي فكرة الضمان القانوني، بمعنى أن القانون هو الذي أقام المسؤولية على المتبوع بشرط وجود علاقة التبعية بحيث لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته وهذا حسب ما جاء في نص المادة 129 من القانون المدني تنص انه: "لا يكون الموظفون والعمال والعاملون

<sup>1</sup>دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 58-59.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

مسؤولين شخصيا عن أعمالها التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صدرت إليهم من رئيس، متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم".

ولهذا يشترط أن يكون الخطأ صدر من موظف عام في هذه الحالة هو مفتش التسجيل، وان يكون هذا الموظف قد قام بالفعل تنفيذا لأمر صادر إليه من رئيس ولو كان هذا الرئيس غير مباشر وتكون طاعته واجبة<sup>1</sup>.

وإذا تبين أن خطأ الموظف غير مثبت الصلة بالهيئة الإدارية التي يعمل بها ومسؤولية هذه الأخيرة تعني أن ذمتها مثقلة بدين مالي تلتزم بسداده إلى المتضرر والضحية على أساس التعويض، لأن مفتش التسجيل ارتكب خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة وإذا تبين للإدارة أن الموظف كان يعمل للمصالح العام مدفوعا بعوامل شخصية وان خطأ جسيما إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات الموظف يكون هنا مسؤول شخصيا وللإدارة الرجوع على الموظف بكل ما قامت به، وإذا تبين أن الأخطاء متعددة تسببت بها الإدارة وفي نفس الوقت مفتش التسجيل لا يجوز على الإدارة الرجوع عن الموظف إلا بمقابل نصيبه من الخطأ الشخصي.<sup>2</sup>

### 3- المسؤولية الجنائية

تقرير المسؤولية الجنائية لرئيس المفتشية بمناسبة ارتكاب جناية أو جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات وكذلك يعاقب القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ومن أمثلة ذلك:

#### أ- التعسف في استعمال السلطة ضد الموظف العمومي:

وهذا تطبيقا لنص المادة 138 من قانون العقوبات يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات كل موظف أوقف كل أمر صدر عن السلطة الشرعية أو يأمر بتدخلها أو يطلب تدخل القوة العمومية ضد تنفيذ أو تحصيل الضرائب المقررة قانونا، يعاقب بالحبس من سنة إلى 5 سنوات تبقى للمادة 138 مكررا 1 في استعمال الموظف العمومي سلطته

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 33-34.

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 60-61.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

الوظيفية من أجل وقف تنفيذ حكم قضائي، أو امتناع، أو اعتراض، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 5000 إلى 50000 دينار جزائري<sup>1</sup>.

### ب- الرشوة واستغلال النفوذ

يمنع كل مفتشي التسجيل طلب أو قبول بصفة مباشرة أو غير مباشرة، العطايا أو الوعود أو الهبات، يعاقب على هذا العمل بالسجن لمدة سنتين إلى 10 سنوات وبغرامة يتراوح مبلغها بين 500 إلى 5000 دينار جزائري، وعليه يكون مفتش التسجيل مسؤولاً مسؤولية من الناحية الجزائية كونه مرتشياً إذا تلقى المكلف بالضريبة أية مزايا مقابل عمل غير مشروع كما يعد مستغلاً للنفوذ مثلاً إذا كان في حاله استصداره قرار باعتباره ممثلاً للإدارة.<sup>2</sup>

### ج- والاختلاس وسرقة الأموال

يكون مفتش التسجيل مسؤولاً مسؤولية جزائية حالة اختلاسه أو تبديده أو إخفاء أو حظه عمدا وبدون وجه حق أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بمقتضى الوظيفة أو بسببها، وتختلف العقوبة حسب قيمة الأشياء المختلسة أو المحتجزة أو المسروقة بالحبس على الأقل سنة كأقصى حد عقوبة السجن المؤبد أو حتى الإعدام تطبيقاً لنص المادة 119 من قانون العقوبات.<sup>3</sup>

### د- المسؤولية التأديبية لمفتش التسجيل

يعتبر الموظف الذي يقوم بارتكاب خطأ مهني مسؤولاً من الناحية التأديبية ويتعرض للعقوبات المقررة في هذا الشأن بحيث تختلف العقوبة التأديبية حسب درجة الخطأ المرتكب من طرف مفتش التسجيل، وعلى هذا الأساس يمكن لمفتش التسجيل ان يتبع اجرائين هما الطعن الإداري والطعن القضائي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 138 والمادة 138 مكرر 1 من الأمر 66-156، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، (ج ر، عدد 4، سنة 1966).

<sup>2</sup> المادة 32 من القانون 06-01، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المؤرخ في 20 فبراير 2006، (ج ر، عدد 14، سنة 2006).

<sup>3</sup> أنظر المادة 29 من القانون رقم 06-01، السابق ذكره.

<sup>4</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 62.

الفرع الثاني: صلاحيات مفتشي التسجيل والطابع

تختلف صلاحيات مفتشي التسجيل والطابع باختلاف النطاق الإقليمي المتواجد به، سبق القول أن التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع في ولايات الجزائر وقسنطينة ووهران، يختلف عن باقي الولايات ونفس الشيء بالنسبة للمكاتب، غير أنه ما يهم في هذه الدراسة هو مكتب التسجيل كونه القائم على عملية التسجيل، حيث أن هذا الأخير مستقل عن مكتب الطابع والتركات والبطاقية في ولايات الجزائر، وهران وقسنطينة، وفي باقي الولايات يسمى مكتب التسجيل والتركات والبطاقية، مهامها تتمثل فيما يلي<sup>1</sup>:

- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.
  - تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل.
  - وضع عبارة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات وذلك بعد إتمام دفع الحقوق
  - بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية والثابتة.
  - حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكون رزمة من اجل إرسالها إما إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.
  - مسك دفاتر المراقبة الخاصة بالإيجارات القابلة للتجديد والبيوع المبرمة تحت شرط واقف وكذلك عقود لا المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل (العقارات المبنية للهدم أو غير المتممة).
  - إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها.
  - دراسة النزاعات المتعلقة بالتسجيل<sup>2</sup>.
- من خلال المهام التي سبق ذكرها استخلص أن لمفتشية التسجيل والطابع علاقة مع غيرها من المصالح الجبائية.

<sup>1</sup> جمسبة زايددي، مرجع سابق، ص 76

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 64

**الفرع الثالث: علاقة مفتشية التسجيل مع المصالح الجبائية الأخرى**

تقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهامها وهذا بتلقي الوثائق والمحركات التي يتم تسجيلها عن طريق مفتش التسجيل، وأثناء ممارسة مفتشية التسجيل والطابع مهامها ترتبط بعلاقات مختلفة مع بعض المصالح الجبائية الأخرى ولهذا سوف يتم تبين علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضات الضرائب نيابة مديرية الرقابة الجبائية وكذا علاقتها مع نيابة مديرية المنازعات، وكذلك علاقتها مع مركز الضرائب والمراكز الجوارية للضرائب وعلاقتها المديرية الفرعية للعمليات الجبائية.

**أولاً: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضة الضرائب**

تقوم قباضات الضرائب على مستوى مديريات الضرائب بتحصيل الحقوق من المفتشيات سواء تعلق الأمر بالضرائب المباشرة والرسوم المماثلة أو الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال كذلك تقبض حقوق التسجيل بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل تمكين القبضات من تحصيل هذه الحقوق والتكفل بها طبقاً لمخطط المحاسبة الوطني.

وتظهر العلاقة جلية في نص المادة 354 و 356 و 357 من قانون التسجيل و ذلك من خلال المتابعات و الدعاوي فيما يخص الحقوق و الرسوم والاتاوي بصفة عامة جميع الضرائب والمبالغ التي يعود تحصيلها عادة إلى إدارة التسجيل، وتكون عند عدم دفعها موضوع سند تحصيل شخصي أو جماعي يعده مفتش التسجيل وينفذه مدير الضرائب للولاية ويبقى هذا السند الأصلي مودع بمكتب القباضة، حيث تقوم هذه الأخيرة بتبليغ الإنذار بدفع الرسوم المطالب بها إلى المكلفين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 357، 358 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

**ثانيا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية الرقابة**

- تظهر علاقة مفتشية التسجيل والطابع بـ نيابة مديرية الرقابة في مايلي:
- تقوم نيابة مديرية الرقابة وتقييم أنشطة مفتشية التسجيل والطابع وتقديم لها الاقتراحات التي من شأنها تحسين طرق البحث عن المادة الخاضعة للضريبة وذلك عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية.
  - تقوم بحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل وتسليم المستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي.
  - تقوم ببرمجة القضايا التي سيتم التحقيق فيها سنويا ومتابعة إنجاز البرامج في الأجل المحددة.<sup>1</sup>
  - كما تقوم أيضا ببرمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية وعناصر المحلات التجارية والأسهم أو حصص الشركة وكذا التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل.<sup>2</sup>

**رابعا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية المنازعات**

- تظهر العلاقة بين مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية المنازعات في المجالات التالية:
- تقوم مديرية نيابة المنازعات بتلقي ودراسة الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعائها مفتشية التسجيل والطابع أو ضد التحقيق والمحاسبة ومراقبة الأسعار والتقييمات في مجال التسجيل.
  - وهذا من خلال قرار رقم 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 المحدد النطاق الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديرية الجهوية والمديريات الولائية للضرائب.

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 65-66.

<sup>2</sup> أنظر المواد 52،55 من القرار رقم 484، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

- تقوم بتلقي ودراسة الطعون ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وعرضها على لجنة المنازعات المختصة.
- تقوم بتلقي ودراسة طلبات الاحتجاج على الزيادات التي مست الاسعار أو التهريبات المسرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة قصد البث أو الحكم فيها.
- تلقي ودراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المعروضة من طرف مفتشية التسجيل اثر التحقيق في المحاسبة وإعادة التقييم في مادة التسجيل.
- الدفاع عن مفتشية التسجيل أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاضعة للضرائب.
- تأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات والأحكام التي ليست في صالح المفتشية الصادرة عن الغرفة الإدارية والتي تفصل في المسائل الجبائية وهذا عن طريق مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن.<sup>1</sup>
- تقوم بالمراقبة والتأشير على شهادات الإلغاء والتخفيض التي تسلمها مفتشية التسجيل ولا دور في إعداد وتبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مفتشية التسجيل.<sup>2</sup>
- تقوم بتبليغ المكلفين بالضريبة بالأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس التي فصلت في الميدان الجبائي.

### خامسا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع مركز الضرائب والمراكز الجوارى للضرائب

في انتظار الاندماج النهائي لمفتشي الضرائب المتعددة الاختصاصات في مركز الضرائب أو المركز الجوارى للضرائب حسب كل حالة على حدى يبقى هناك ارتباط وثيق بين مفتشية التسجيل والطابع وهذه المصالح لاشتراكها في هدف واحد وهو تحديد الوعاء الضريبي للمكلفين بها وتحديد الحقوق الواجبة الدفع، وعلى أساس هذه العلاقة هو التعاون

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 66-67.

<sup>2</sup> أنظر المادة 51 من القرار 484، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

لاسيما فيما يتعلق بالمعلومة الجبائية التي تشكل أساسا لمراقبة تصريح المكلفين بالضريبة ومدى مطابقتها للواقع العملي.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: السلطة السلطوية الولائية على مفتشية التسجيل والطابع

تخضع مفتشية التسجيل والطابع إلى وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، حيث بعد أن أعيد لها الاعتبار بناء على القرار المؤرخ في 14 جويلية 1999 فهي تابعة إلى المديرية الولائية للضرائب التي يسيروها مدير الضرائب الولائي يباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل والطابع وتحتوي المديرية الولائية على خمس نيابات مديريات وهي نيابة مديرية الوسائل، نيابة مديرية التحصيل، نيابة مديرية الرقابة الجبائية، نيابة مديرية منازعات، ونيابة مديريات العمليات الجبائية، هذه الأخيرة بدورها تحتوي على أربع مكاتب من بينها مكتب التسجيل والطابع الذي يقوم بمراقبة أعمال مفتشية التسجيل والطابع حيث يقوم بتقويم أعمال المفتشية وتقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهامها، ويقوم كذلك بالسهر على مسك بطاقة الاملاك العقارية واحزمه ملخصات العقود وجداول الوفيات ومتابعه التصريحات بالوفيات مع المجالس الشعبية البلدية.

بالإضافة إلى ذلك يضطلع هذا المكتب بمجموعة من المهام الأخرى نذكر منها:

- تلقي نسخة من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية والتي تم تسجيلها قصد دراستها والتحقق من تصفية الرسوم وإحالتها على مفتشية التسجيل التي يدخل ضمن اختصاصها موقع العقار أو منقول أو المحل التجاري.
- يقوم كذلك بتحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية لإعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.

<sup>1</sup> أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21/02/2009، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

- إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة التقويم التابعين من مفتشية التسجيل فيما يخص الأملاك القابلة لإعادة التقويم.
- تلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية من طرف أعوان إعادة التقويم والموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل والطابع بغية تقديم للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب.
- إقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل.

والمديرية الولائية تخضع بدورها إلى النظام التدريجي، حيث تخضع إلى المديرية الجهوية للضرائب المتواجدة في نطاقها الإقليمي، فترجع تسعة مديريات جهوية على المستوى الوطني<sup>1</sup>، وهذا تطبيقا لما نصت عليه المادة 1/67 من القرار رقم 484 المؤرخ في 1998/07/12، المتضمن تحديد النطاق الاقليمي وتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، حيث تنص على مايلي: " يحكم العلاقات التي تربط المديرية الجهوية للضرائب بالمديريات الولائية المتواجدة ضمن نطاقها الاقليمي، الطابع التدريجي.

فالمديريات الولائية للضرائب تلتزم بإرسال كل الجداول الدورية المنصوص عليها في التنظيم الساري المفعول، وكل المحاضر أو التقارير المتعلقة بسير المصالح أو تطبيق التشريع أو التنظيم الجبائين إلى المديرية الجهوية للضرائب التي تخضع لها، كما تلتزم المديريات الولائية بالرد على كل طلبات الاستفسار الصادرة من المديرية الجهوية وبصفة عامة تضع تحت تصرفها كل المعلومات التي تسمح لها بممارسة اختصاصها.<sup>2</sup>

والمديرية الجهوية تخضع أيضا إلى المديرية العامة للضرائب تحتوي على نيابات مديريات مثل المديرية الولائية، فنقوم عن طريق نيابة المديريات الجبائية بالاشتراك في تحديد أهداف الوعاء والتحصيل حسب المعايير التي تحددها المديرية العامة للضرائب

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2007/12/03، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2007/05/24، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، (ج ر، العدد 25، المؤرخة في 1 ماي 2014.2015).

<sup>2</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 68-69.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به

وتعد تقارير دورية تتعلق بمراقبة الأنشطة، وتثبيت المعلومات وضمان إرسالها إلى المديرية العامة للضرائب.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل والطابع خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخضع لسلطة المديرية العامة للضرائب.

### ملخص الفصل الأول:

يتضح مما سبق من هذا الفصل أن التسجيل مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية وما قبل الأخيرة تأتي هذه العملية بعد إ فراغ العقد الوارد على حق الملكية العقارية من طرف السلطة المختصة في محرر رسمي، والتسجيل تقوم به هيئة عمومية مختصة بذلك، وهي مكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب التابعة بدورها لوزارة المالية، وهو منصوص عليه في المادة 75 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، إلا أن التسجيل يتميز عن غيره المفاهيم المشابهة والقريبة منه كالشهر والضريبة والقيود والرسم والتوثيق، فنجد أن المشرع يفرض ضرائب مباشرة تحصل بمناسبة تداول وانتقال الأموال بين الأفراد وتسمى بضريبة التسجيل والطابع والتي تدفع لقاء عملية تسجيل العقود المختلفة، كما أن له أهمية تتمثل في الأهمية الجبائية والأهمية القانونية، كما أن التسجيل لا بد من تحقيق أهميته باتباع الشروط والقواعد اللازمة لذلك ومنه فعملية تسجيل العقارات يشرف عليها مفتش التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع التابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل التصرفات التي أخضعها المشرع لهذا الإجراء.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي

### لتسجيل العقارات ومنازعاته

المبحث الأول: الإجراءات الإدارية لإيفاء شكلية تسجيل العقارات  
المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات ومنازعاته

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

أوجب المشرع الجزائري افراع العقود والمحركات الواردة على العقار في قالب رسمي وذلك أن يتقدم أطراف العقد أمام مكتب التوثيق، والعقود التي يحررها الموثق تعتبر سندات تنفيذية لها حجية ما لم يطعن فيها بالتزوير، وعلى محرر العقود والوثائق الخاضعة لعملية التسجيل القيام بإيداعها بمصلحة التسجيل المختصة في الأجل المحددة قانونا، وتتم عملية التسجيل مقابل اقتطاع حقوق التسجيل وتطلب التزامات على كل من مفتشية التسجيل والطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل من جهة الأطراف المستفيدة من إجراء التسجيل من جهة أخرى، فيقوم بعملية التسجيل رئيس مفتشية التسجيل وينبغي أن تتوفر فيه الشروط القانونية لممارسة المهام ويستعين بذلك بأعوانه لمساعدته، وفي حالة الإخلال بأحكام التسجيل يترتب في حق هؤلاء عقوبات مختلفة منها العقوبات الجبائية التي اقراها القانون، كما أنه قد يثور نزاع بين مفتشية التسجيل والمكلف بحقوق التسجيل، ولهذا كان لابد من إعادة التوازن بين المراكز القانونية من اجل الوصول إلى عدالة ضريبية.

ولهذا قد تم التطرق في هذا الفصل إلى مبحثين في المبحث الأول الإجراءات الإدارية لإيفاء شكلية تسجيل العقارات أما المبحث الثاني جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات ومنازعاته.

### المبحث الأول: الإجراءات الإدارية لإيفاء شكلية تسجيل العقارات

يكتسي التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع أهمية مزدوجة، سواء تعلق الأمر بالنسبة للمداخيل الجبائية الناتجة عن الضريبة المزدوجة على العقارات وما تمثله من موارد هامة للدولة، أو سواء فيما يتعلق باحترام الإجراءات في مسار نقل الملكية العقارية بعد تحرير العقود المتضمنة تصرفات عقارية باعتبار أن تسجيل العقود الواردة على التصرفات إجراء التزامها يستوجب القيام بها تطبيقاً لنص المادة 58 من قانون التسجيل التي تنص: "يجب أن تسجل عقود الموثقين من أجل شهر ابتداء من تاريخ تحريره"، وتعتبر هذه العملية مرحلة من المراحل التي يمر بها العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية بعد تحريره وقبل شهره، بحيث تتم عملية التسجيل عن طريق مفتش تسجيل الذي يشترط أن يثبت له هذه الصفة وأن تتحقق فيه كل الشروط القانونية لممارسة مهامه ويستعين من أجل القيام بهذه المهمة بأعوان لمساعدته وقد تم التطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، في المطلب الأول الوثائق المودعة في عملية تسجيل العقارات، أما المطلب الثاني تنفيذ أحكام وإجراءات تسجيل العقارات.

### المطلب الأول: الوثائق المودعة في عملية تسجيل العقارات

طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني أكد المشرع الجزائري على العقود والمحركات المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العقارية يجب أن تتم في شكل رسمي من قبل الأشخاص المؤهلين قانوناً، وعليه يلتزم محرر العقود والوثائق الخاضعة لعملية التسجيل القيام بإيداعها بمصلحة التسجيل المختصة وذلك في الآجال المحددة قانوناً بموجب قانون التسجيل وبهذه العملية تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً، وإذا كانت خاضعة للشهر يستتبع حتمية إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة من أجل استعمال إجراءات شهر حتى تكتسب حجية في مواجهة الغير، وقد تم التطرق في هذا المطلب ثلاثة فروع، في الفرع الأول البيانات اللازمة في عملية تسجيل العقارات، وفي الفرع الثاني الآجال القانونية لإيداع الوثائق أما في الفرع الثالث المكاتب المختصة في عملية تسجيل العقارات.

الفرع الأول: البيانات اللازمة في عملية تسجيل العقارات

يتم إيداع الوثائق من طرف أشخاص لهم صفة تحرير الوثائق والعقود، مثل الموثقون كتاب الضبط، كتاب السلطات الإدارية، ويجب أن تحتوي هذه البيانات على جميع المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء التسجيل، وفي حالة عدم احترام الشروط يرفض إجراء التسجيل.

أولاً: الكشوف الإجمالية

إن إيداع الكشوف الإجمالية للعقود والأحكام هو إجراء ضروري يلتزم به محرر العقود والوثائق، ولقد نصت على الكشوف الإجمالية المادة 153 من قانون التسجيل<sup>1</sup>، وتحتوي الكشوف الإجمالية على مجموع العقود والأحكام التي يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً ويذكرون فيها المعلومات التالية:

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس
- ألقاب وأسماء الأطراف ومساكنهم
- نوع العقود والأحكام
- المبالغ أو القيام الخاضعة للرسوم
- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم المستحقة أو المتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية
- وهناك كشوف إجمالية متعلقة بالعقود والأحكام التي يعدها كتاب الضبط وأعاون التنفيذ للمحكمة، المجلس القضائي والمحكمة العليا.<sup>2</sup>

كما توجد كشوف إجمالية متعلقة بحالة العقود المودعة من طرف الموثقين<sup>3</sup>، وعادة تعد الكشوف الإجمالية في صورتين حيث تودع واحدة لدى مكتب التسجيل المختص وفقاً للآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، أما الثانية فتراجع إلى القائم بالإيداع.

<sup>1</sup> انظر: المادة 153 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم 02 النموذج الخاص بالعقود والأحكام الخاصة من كتاب الضبط.

<sup>3</sup> انظر الملحق رقم 03 الخاص بالكشوف الإجمالية للعقود والأحكام المودعة من طرف الموثقين.

كما أن الكشوف الإجمالية المتعلقة بحالة العقود المودعة من طرف الموثقين، وتعد هذه الكشوف في نسختين حيث توجه واحدة لدى مكتب التسجيل المختص وفقا للآجال القانونية بموجب قانون التسجيل، أما الثانية فترجع إلى القائم للإيداع مع وصل التسليم.

### ثانيا: النسخة الأصلية

تتكون النسخة الأصلية في النص الكامل للعقد المحرر وكل التوقيعات الأصلية لأطراف العقد والشهود، بالإضافة إلى توقيع الموثق والمترجم عند الاقتضاء، فهذه النسخ يحتفظ بها الموثقين فقط، ولا تسلم لأطراف العقد وذلك على سبيل الاحتياط خوفا من وجود التزوير أو التلاعب فيها<sup>1</sup>، وطبقا للمادة 9 فقرة 1 على أنه "تسجل العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول وتخضع أيضا للتسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية والجنحة والمخالفات"، حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية وتكييفها من أجل استيفاء حقوق التسجيل حسب طبيعة التصرف، بالنسبة للعقود التي يحررها الموثقين فعلى الموثق أن يبين في العقود الناقلة للملكية طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية، وكذلك يقوم كاتب الضبط وأعاون التنفيذ بإيداع الأحكام القضائية بمكتب التسجيل ويستند مفتش التسجيل في استيفاء حقوق التسجيل<sup>2</sup>.

### ثالثا: الملخصات

يلتزم محرر العقود والوثائق لإيداع ملخصات العقود والأحكام وهذا طبقا لنص المادة 9 فقرة 3 من قانون التسجيل التي تنص "تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات" وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا، حيث تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم وتحرر في نسختين<sup>3</sup> عندما يتضمن العقد أو الحكم أما نقل أو إنشاء ملكية عقار أو محل تجاري أو بيع اسهم أو حصص في شركة وأما نقل ملكية حق التمتع بهذه

<sup>1</sup> مقني بن عمار، مرجع سابق، ص 61.

<sup>2</sup> صنيور أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 140.

<sup>3</sup> أنظر الملحق 04 نموذج خاص بالملخص التحليلي.

الأموال تطبيقاً لنص المادة 153 فقرة 2 من قانون التسجيل<sup>1</sup>، يحتفظ مفتش التسجيل بنسخة ويضعها في مصنف الأحجام أما النسخة الثانية فترسل إلى مفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات المختصة من أجل التدقيق ومتابعة مختلف الرسوم الأخرى.

### الفرع الثاني: الآجال القانونية لإيداع الوثائق

من أجل القيام بعملية التسجيل لا بد من إيداع الوثائق بمكتب التسجيل والطابع، ويجب أن يكون في الآجال القانونية والمواعيد، وتختلف هذه الآجال حسب طبيعة العقد وموضوعه وكذا حسب ما إذا كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسبي أو رسم ثابت

#### أولاً: التصرفات الخاضعة لرسم ثابت

تستوفي حقوق التسجيل إما بناءً على رسم نسبي أو ثابت، تطبيقاً للمادة 2 من قانون التسجيل التي جاءت بنصها "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية تصاعدياً تبعاً لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم"، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، وتسجيل برسم ثابت كل العقود التي لم يحدد تعريفها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي وهذا تطبيقاً لنص المادة 208 من قانون التسجيل، ومن بين التصرفات المنصبة عليها وليست لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص عقد الشهرة وشهادة الملكية وكذلك شهادة الحيازة، وتسجل خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع الطوابع منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود، وتكون هذه الطوابع متساوية لمبلغ الرسوم<sup>2</sup>.

#### ثانياً: التصرفات الخاضعة لرسم نسبي

التصرفات الخاضعة لرسم نسبي هي تلك التصرفات التي تنتقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية، سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة وكذلك بالنسبة للتنازل على حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل العقار أو جزء منه، وكذلك العقود المثبتة أما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية

<sup>1</sup> انظر: المادة 153 فقرة 02 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 75-76.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

وهذا تطبيقاً لنص المادة 04 من قانون التسجيل، والحق النسبي هو حق يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية المحددة بموجب المادة السابقة الذكر، وتسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخ تحريرها والتي تم تحديدها بموجب المادة 58 من قانون التسجيل.

تسجل الوصايا في أجل شهر ابتداء من وفاة الموصي وهذا تطبيقاً للمادة 64 من قانون التسجيل غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2004 بموجب المادة 15 منه أصبحت الوصايا تسجل في أجل شهر ابتداء من وفاة الموصي، وتسجل التصريحات التي يجب على الورثة أو الموصي لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفيات في أجل سنة واحدة تطبيقاً لنص المادة 65 من قانون التسجيل. أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فيتم كل أيام الأسبوع طوال النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، حيث بموجب المادة 73 من قانون التسجيل تفتح مكاتب التسجيل حسب الساعة التي تحددها الإدارة كل يوم ما عدا أيام الجمعة وبعد الظهر من كل يوم خميس، كذلك أيام الأعياد المحددة بموجب القانون وعند الاقتضاء<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: المكاتب المختصة قانوناً بعملية التسجيل.

حدد قانون التسجيل المكاتب المؤهلة قانوناً، ويختلف اختصاصها باختلاف طبيعة التصرفات فيما إذا تمت داخل الوطن أو خارجه، وكذلك اختلاف الأشخاص القائمين بعملية الإيداع.

### أولاً: التصرفات المبرمة داخل الوطن

يتم تسجيل التصرفات المبرمة داخل الوطن وفي المكاتب المختصة إقليمياً، فنجد العقد التوثيقي الذي يحرره الموثق لابد من تسجيله في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم، أما بالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط يسجلون عقودهم أما في المصالح التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود، كما يسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 76-77.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون فيها مهامهم.

أما التصريح بنقل الملكية عن طريق الوفاة فتودع في المكتب لمحل سكن المتوفى مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها وهذا تطبيقا لنص المادة 80 من قانون التسجيل.<sup>1</sup>

### ثانيا: التصرفات المبرمجة خارج الوطن

يتم تسجيل التصرفات التي تتم في خارج الوطن في جميع مصالح التسجيل دون تمييز، بالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على أموال موجودة في الجزائر، إلا بعد تسجيلها في المصالح التابعة لمحل سكن الموصي أو في مكتب محل سكناه الأخير المعروف في الجزائر.

إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم، وتسجل نقل الملكية تطبيقا لنص المادة 80 من قانون التسجيل في مكتب مكان الوفاة، إذا كان للمتوفى لا يقيم بالجزائر، وفي المكتب المعين من قبل الإدارة إذا حدثت الوفاة في الجزائر والمتوفى لا يقيم في الجزائر.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني تنفيذ أحكام وإجراءات تسجيل العقارات

مفتش التسجيل ملزم بإجراء عملية التسجيل وذلك من خلال تحليل ودراسة العقود والوثائق المودعة مباشرة بعد عملية الإيداع، حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال وله الحق في الاحتفاظ بالعقد طيلة 24 ساعة فقط حتى يتمكن من مراجعته من حيث الشكل كما له الحق في رفض إجراء التسجيل في حاله عدم احترام شروطه وإجراءاته، وبما أن تلك التصرفات والوقائع القانونية المكتسبة للحقوق تختلف كل حسب طبيعتها القانونية وكذا حسب الأشخاص الذين انتقلت إليهم تلك الحقوق، فإن بالضرورة حقوق التسجيل تختلف من جهة أخرى أعفى المشرع الجزائري

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 78-79.

<sup>2</sup> صنبور أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 143.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

بعض الأطراف من تأدية رسوم تسجيل عقود نقل الملكية وذلك لأسباب اقتصادية واجتماعية، وفي حين أن المشرع رتب جزاءات على المكلفين بالتسجيل عند عدم دفعهم لرسوم التسجيل هو عدم احترامهم للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويسجل مفتش التسجيل كل التصرفات القانونية سواء كانت متعلقة بانتقال حق عيني أو شخصي فيما يخص نشوئه أو تغييره وسواء تم هذا التسجيل بحقوق أو مجاناً، لهذا الغرض قد تم التطرق في هذا المطلب في الفرع الأول نقل الملكية العقارية بعوض، وفي الفرع الثاني نقل الملكية العقارية بدون عوض.

### الفرع الأول: نقل الملكية العقارية بعوض

يعتبر العقد بعوض من العقود التي يجب أن تتوافر فيه إرادتين، فيلتزم كل واحد من الطرفين إما إعطاء شيء أو فعل شيء ما<sup>1</sup>، وينتقل حق الملكية من شخص إلى آخر بانتقال حق الاستعمال والتصرف عن طريق عقد البيع أو عقد المقايضة، ويكون هذا النقل نقلاً كلياً للملكية أما عن طريق عقد البيع أو عقد المقايضة وفقاً لما نص عليه القانون المدني، أو نقل جزء من الملكية كعقد التنازل أو حق الانتفاع وملكية الرقبة، كما نصت المادة 667 والمادة 844 من القانون المدني.

### أولاً: حالة نقل كل الملكية العقارية

تنتقل كل الملكية العقارية من شخص لآخر و ينتقل بموجبها حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، ويتم ذلك عن طريق عقد البيع والمقايضة و يعتبر عقد البيع من أهم العقود وأبرزها وأكثرها شيوعاً في مجالات المعاملات وبصفة أقل عقد المقايضة.

### أ- عقد البيع

عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 351 من القانون المدني والذي تقابله المادة 418 من القانون المدني المصري على: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي" وهو عقد ملزم لجانبين يلتزم البائع

<sup>1</sup> أنظر المادة 58 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

بان ينقل للمشتري شيء أو حقا ماليا آخر ويلتزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا.<sup>1</sup>

وفيما يخص البيع المنصب على العقار فلا تنتقل من ملكية الشيء المبيع إلى المشتري إلا بعد احترام الإجراءات الشكلية طبقا للمادة 793 من القانون المدني، وعليه يقدم لمفتشية التسجيل والطابع لتسجيله.<sup>2</sup>

### 1- حقوق التسجيل في عقد بيع العقارات

يخضع بيع العقارات لإجراءات قانونية والتمثلة في:

- إجراء مزدوج بحيث يتم لدى مفتشية التسجيل والطابع وإشهار البيع لدى محافظة الرهن العقاري.

- يسمح الإشهار العقاري بتحصيل رسم الإشهار العقاري المقدر بنسبة 1%.

- البيع يكون بعقد رسمي لدى الموثق.

- يجب دفع المبلغ أمام وبين يدي الموثق ويحق للموثق أخذ خمس الثمن المدفوع وإيداعه في الخزينة العامة للدولة.<sup>3</sup>

وبمجرد التزام مفتش التسجيل بعد إيداع العقد أو الأحكام المتعلقة بالبيع العقاري القيام بعملية التسجيل بعد تفحص معلومات العقد والوثائق المرفقة معه فيقوم بتحليل العقد أو الحكم الذي ينتقل أو يؤكد نقل الملكية من اجل استيفاء حقوق التسجيل مع الإشارة أن لمفتش التسجيل الحق في الاحتفاظ به طيلة 24 ساعة فقط للتمكن من مراجعة الشروط الشكلية حسب ما أوردت المادة 180 من قانون التسجيل.

ويتم تحديد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف وايضا التعويضات لصالح المتنازل، ويحق للإدارة ممارسة حق الرقابة

<sup>1</sup> محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 9.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص81.

<sup>3</sup> رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، (حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض)، مجلة منازعات الأعمال، العدد 15، جامعة عمار تليجي الأغواط، 2016، ص 12.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

اللاحقة التي تسمح عند الاقتضاء إرساء الحقوق على القيمة الحقيقية للعقار اذا كانت قيمته تفوق القيمة المصرح بها في العقد<sup>1</sup>.

وتخضع عملية البيع الواردة على العقارات إلى حقوق التسجيل النسبي قدره 5% وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل يتحملها طرفا البيع بالتضامن<sup>2</sup>، وتتنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل ويبين فيه مفتش التسجيل بالحروف تاريخ ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة<sup>3</sup>، غير أن الدولة وجماعاتها العمومية تعتبر معفاة من الرسوم، وتوجد بعض الاقتتاءات العقارية التي أبقى المشرع الجزائري فيها من دفع رسوم التسجيل والتي حددتها المادة 347 إلى المادة 347 مكرر 5 من بينها:

- الاقتتاءات العقارية المنجزة من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية
- مبيعات الأراضي المتأتية من عملية تقسيم الأراضي المهيأة والقابلة للاستخدام في انجاز المنشآت السكنية بصفة رئيسية.

وتخضع البيوع الواردة على العقارات التابعة لملك الدولة وغير المعفية صراحة بنص القانون إلى حق تسجيل قدره 2.5% من قيمة الوعاء الضريبي وذلك بعد إلغاء نص المادة 254 من قانون التسجيل بموجب المادة 22 من قانون المالية لسنة 2011 التي تحيلها إلى أحكام المادة 271 من قانون التسجيل في حين أن العقود التي تنقل ملكية عقارات تقع خارج الوطن تخضع لنسبة قدرها 3%<sup>4</sup>، أما فيما يخص البيوع القضائية تم الإشارة في حكم رسو المزاد إلى المبالغ التي يتحملها الراسي عليه المزاد، والمقصود بها رسوم التسجيل والشهر، اذ يتم التسجيل حكم رسو المزاد بصفته سند ملكية ناتج عن بيع بالمزايدة وبعد ذلك يتم شهره بالمحافظة العقارية، حيث يختلف رسم التسجيل في العقود القضائية الناقلة للملكية حسب صفة من رسي عليه المزاد ان كان من الغير أو مالكا على الشيوخ.

<sup>1</sup> رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، مرجع سابق، ص 13.

<sup>2</sup> أنظر المادة 91 من الأمر 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 181 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المادة 255 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره .

أما في حالة بيع عقارات في حالة الشيوخ والتي تعذرت قسمته عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قسمة المال المراد قسمته وبيعه بالمزاد العلني فيخضع لرسم عقار يحدد معدله 3%، إذا تمت عملية البيع لحساب أشخاص من غير المشتركين في حاله الشيوخ، وفي حالة ما تمت عملية الاقتناع من طرف أحد الشركاء في الشيوخ فتتخفف نسبة الرسم إلى 1,5% وهذا تطبيقا لنص المادة 230 من قانون التسجيل، وفي حالة الوعد بالبيع المنصب على العقار وجب شهرة في المحافظة العقارية وخضوعه لرسم إشهاري ما قدره 1% من قيمة العقار الذي أوجبه قانون المالية 2004، والوعد بالبيع يكون في حالتين<sup>1</sup>:

- حال إذا كان العقد يشتمل على جميع البيانات الضرورية، ولاسيما ما يتعلق بالشكل فإنه يقوم مقام العقد فيخضع بذلك لرسم نسبي وفق المادة 252 من قانون التسجيل.

- أما إذا كان البيع غير مقبول من طرف المشتري أو بدون نية في تحقيق العقد المتمثل في بيع العقار فإنه يخضع لرسم ثابت قدره 500 دينار جزائري<sup>2</sup>.

### 2- حقوق التسجيل في عقد بيع المنقولات.

وتخضع عمليات البيع في المنقولات إلى حق التسجيل النسبي المقدر ب 2.5% حسب ما نصت عليه المادة 262 من قانون التسجيل "يخضع لحق قدره 2.5% المزادات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات ورد البيوع والصفقات والمعاهدات وجميع العقود، سواء كانت مدنية أو قضائية، الناقلة للملكية بمقابل لمنقولات وحتى البيوع من هذا النوع الذي تقوم به الدولة"، أما فيما يخص عمليات بيع الطائرات والبواخر والسفن التي تستعمل في الملاحة البحرية تخضع إلى حق التسجيل المقدر ب 2% وفقا للمادة 263 فقرة 2 من قانون التسجيل، وتخضع عمليات بيع اليخوت وسفن النزهة الشراعية وغير الشراعية بمحرك أو بدون محرك إلى حق التسجيل النسبي الذي يقدر ب 10%، وفي حالة بيع الأموال المنقولة والعقارية معا فإن الرسم يتم دفعه عن المبلغ كله حسب المعدل المحدد

<sup>1</sup> رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، مرجع سابق، ص 13-14.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 83.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

للعقارات ما لم يكن قد اشترط ثمن خاص بالنسبة للأشياء المنقولة وان لا تكون هذه الأشياء قد تم تعيينها وتقديرها مادة بمادة في العقد.

### 3- الإعفاءات

هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة للبيوع العقارية ونذكر منها مايلي:

تعفى الدولة وجماعاتها العمومية من تسديد رسوم التسجيل وذلك تطبيقا لنص المادة 271 و 272 من قانون التسجيل، كما أعفيت أيضا عملية اقتناء العقارات التي تستهدف إنشاء نشاط صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط الوطني للتنمية، وأعفى أيضا الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات التي اعترف بمنفعتها العمومية عند اقتنائها للعقارات<sup>1</sup>، وتطبيقا لنص المادة 258 من قانون التسجيل يعفى من الرسم المنصوص عليه في المادة 252 من هذا القانون، الاقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذوي المشاريع المؤهلون من الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب والصندوق الوطني لدعم القرض المصغر أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة قصد إنشاء نشاطات صناعية، وتستفيد أيضا من هذه الإعفاءات عملية بيع للبناءيات ذات الاستعمال الرسمي للسكن التي تنازلت عليها الدولة أو الهيئة العمومية حسب اجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي، تستفيد من هذه الإعفاءات مهما كان نمط التنازل سواء كان عقد أو بيع على التصاميم عن طريق الدفع بالأقساط<sup>2</sup>.

وفيما تستفيد من إعفاء من حق التسجيل المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل فيما عدا الدولة، فإنه مقترن أساسا ببيع العقارات الموجهة خصيصا للسكن استنادا إلى نص المادة 271 من قانون التسجيل، غير ذلك تعفى الدولة في عقود البيع العقارات غير مخصصة للسكن ليصبح الحق 2.5% وتطبيق المادة 252 من قانون التسجيل في العقود الأخرى الناقلة للملكية بين الخواص حتى ولو كانت مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 271 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 272 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

#### 4- عقد المقايضة

نص المشرع في المادة 413 من القانون المدني على أنه: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، والمقايضة تكون أما مبادلة عقار بعقار أو عقار بمنقول أو منقول بمنقول غير أنه ما يهم هو المقايضة المنصبة على العقار.<sup>1</sup>

#### 1- حقوق التسجيل في عقد المقايضة

يتلقى مفتش التسجيل الوثائق اللازمة يقوم بتحليل العقد من أجل استيفاء الحقوق وبالنسبة للمقايضة يمكن التمييز بين حالتين فيما يخص مبادله عقارات فيما بينها أو مبادلة عقار بمنقول.

#### - مبادلة عقار بعقار

فيما يخص مبادلة العقارات فيما بينها فقد يتم مبادلة عقارات ذات القيمة المتساوية أو مبادلة العقارات ذات القيمة الغير المتساوية.

اذ تمت مبادلة عقار بعقار ذات قيمة متساوية فإنها تخضع لرسم محدد بموجب المادة 226 من قانون التسجيل والرسم المقدر ب 2,5% و يحصل هذا الرسم على قيمة الحصة الواحدة، ويستطيع مفتش التسجيل تقدير الحصتين المتبادلتين حسب الإجراءات المحددة قانوناً، والعقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبت عقد المبادلة في الحقوق المستحقة لا يمكن أن تحسب بمبلغ يقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما لم يثبت أن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغييرات خلال فترة قابلة أن تعدل فيها القيمة تطبيقاً لنص المادة 2/19 من قانون التسجيل.<sup>2</sup>

وفي حالة مبادلة للعقارات غير متساوية القيمة يقوم فتش التسجيل باعتبارها في حدود الحصة الأقل قيمة كالبيع وفي حدود الفرق بين قيمتي الحصتين فيطبق رسم المبادلة 2.5% ويطبق البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين 0,5% وإذا تمت

<sup>1</sup> أنظر المادة 413 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 84.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

مبادلة للعقارات يوجد إحداها في خارج التراب الوطني تحلل كبيع حسب القانون الجزائري و تخضع لرسم قدره 5%.<sup>1</sup>

### - مبادلة عقار بمنقول

تتم عملية تبادل عقار ومنقول باحتساب الأموال العقارية التي تعتبر أملاك مباحة وتكون الأموال المنقولة هي الثمن، وإذا كانت قيمة الأموال العقارية هي الأعلى فإن تستعمل كأساس لتصفية حق التحويل بعوض للعقار أي تخضع لمعدل 5%.

### - مبادلة منقول بمنقول

تخضع الأملاك الطبيعية الواحدة لنفس التعريف ولا يحصل إلا حق واحد على قيمة الحصة الكبرى وإذا كانت التعريف مختلفة تطبق التعريف كما هو مبين في المثال التالي:

قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" بضاعة مقدرة ب 90,000 دينار جزائري مقابل بضاعة أخرى مقدرة ب 130,000 دينار جزائري، فحق التسجيل المستحق هو  $3250 = 2.5\% \times 130000$  دينار جزائري<sup>2</sup>

## 2- الإعفاءات

هناك بعض الإعفاءات من الرسوم فيما يخص تبادل العقارات بحيث تعفى من رسوم التسجيل على مبادلة العقارات الريفية بشرط أن تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلدية مجاورة وهذا تطبيقا لنص المادة 305 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، وتعفى الدولة وجماعاتها المحلية من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود بمبادلة العقارات، وهذا تطبيقا لنص المادة 271 و 272 من قانون التسجيل، و في حالة فسخ عقد البيع أو المقايضة يتم إعادة كتابة العقد كاملا و بنفس المعلومات ويسجل برسم

<sup>1</sup> رزق الله العربي بن مهدي، عزالي نصيرة، مرجع سابق، ص 16.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 16

<sup>3</sup> أنظر المادة 271 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

ثابت<sup>1</sup>، ويجب كذلك إرفاق العقود والكشوف الإجمالية والملخصات ولا يمكن استرداد حقوق التسجيل الناجمة على عقد المقايضة والبيع<sup>2</sup>.

### ثانياً: حالة نقل جزء من الملكية العقارية

إن حق الملكية حق مطلق يخول للشخص حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعملها استعمالاً يحضره القانون، ويجزء حق الملكية إلى ملكية الرقبة وحق الانتفاع، وتعني ملكية الرقبة منفردة ملكية الشيء الذي يكون حق الانتفاع منفرد فهو حق الاستعمال وحق الاستغلال على الشيء الذي تكون ملكية الرقبة فيه لشخص آخر، وبما أن للمالك الحق في نقل حقه في الملكية كلياً فله أيضاً الحق في نقل جزء فقط من هذا الحق، فمن يملك الكل يملك الجزء، يحق لمالك العقار أن ينقلها ملكية الرقبة من دون الانتفاع كما يحق له نقل حق الانتفاع من دون ملكية الرقبة، لهذا تم التطرق إلى كيفية تسجيل عقد الإيجار وكذا حق الانتفاع وملكية الرقبة.

### أ- عقد الإيجار

عقد الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى المؤجر بتمكين شخص يسمى المستأجر منفعة شيء ما لمدة معينة لقاء أجر<sup>3</sup>، ويدخل عقد الإيجار ضمن فئة العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء وهو من بين العقود الناقلة للملكية لأنه يتعلق بشيء وهو كذلك عقود الخدمات<sup>4</sup>، فيرد عقد الإيجار على الملكية العقارية وتكون العقارات المبنية وغير المبنية محلاً لعقد الإيجار، وتفرض على عقود الإيجار العقاري رسوم التسجيل، تحصل لفائدة الخزينة العمومية للدولة، تكون قيمه أو بدل الإيجار وعاء الرسم<sup>5</sup>.

### 1- تسجيل عقد الإيجار

<sup>1</sup> أنظر المادة 209 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 190، فقرة 1 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 467 إلى المادة 507 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.

<sup>4</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 68.

<sup>5</sup> برحماتي محفوظ، مرجع سابق، ص 156.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

يقوم مفتش التسجيل وذلك بعد تحليل العقد والتأكد أن كل المعلومات اللازمة مقيدة فيه من هوية الأطراف طبقاً لنص المادة 138 من قانون التسجيل، وتعين محل الإيجار وكذا أصل الملكية وذكر الثمن، وعلى أساسها يتم استيفاء حقوق التسجيل ويقوم مفتش التسجيل بعملية التسجيل حيث يضرب ثمن الإيجار في مدة الإيجار والحاصل يضرب في النسبة المئوية المحددة.<sup>1</sup>

كقاعدة عامة وفقاً للمادة 220 من قانون التسجيل فإن رسوم تسجيل إيجار العقارات بمقابل لمدته محددة وغير محددته تخضع لنفس حقوق التسجيل المطبقة على نقل الملكية العقارية بمقابل، أي تكون نسبة الرسوم 5% من قيمة بدل الإيجار والحالات الخاصة التي تخرج عن تطبيق هذه القاعدة تتمثل في تسجيل عقد إيجار المحلات المعدة للسكن، وتسجيل عقد إيجار المحلات التي تزاول فيها التجارة والمهن<sup>2</sup>، وقد ألزم المشرع بتسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني بموجب المادة 220 فقرة 2 من قانون التسجيل إلا أنه لم يحدد القيمة المعنية للرسم الذي تخصص له عقد إيجار السكن، وعليه نطبق المادة 208 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، التي تقضي بأن العقود التي لم يحدد القانون قيمة الرسم المحصل عند تسجيلها تخضع لرسم ثابت قدره 500 دينار جزائري أما التنازل عن حق الإيجار، فيخضع تسجيله إلى رسم قدره 5% من ثمن التنازل، أو كما سماه المشرع بثمن العتبة أو تعويض المغادرة.

إذا كانت الإيجارات محددة المدة فهي تخضع إلى حقوق التسجيل، بحيث تحسب على أساس ثمن الإيجار<sup>4</sup> مضاف إليه التكاليف في مدة الإيجار  $2 \times$  % والذي لا يمكن أن يكون أقل من الرسم الثابت المحدد بـ 1500 دينار جزائري حسب نص المادة 208 من قانون التسجيل<sup>5</sup>، وعقود الإيجار التي تكون مدتها طويلة تخضع لنفس الحكم<sup>6</sup>، فيخضع عقد الإيجار لعقار معدل لغرض غير السكن إلى رسم قدره 5%.

<sup>1</sup> أنظر النموذج الخاص بملخص شهادة الإيجار الملحق رقم 05.

<sup>2</sup> برحماتي محفوظ، مرجع سابق، ص 156.

<sup>3</sup> أنظر المادة 208 من الأمر رقم 6-105، السابق ذكره.

<sup>4</sup> برحماتي محفوظ، مرجع سابق، ص 156.

<sup>5</sup> رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، مرجع سابق، ص 17.

<sup>6</sup> أنظر المادة 350 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

وإذا كان الإيجار غير محدد المدة فهو يخضع إلى رسم تسجيل قدره 5% يتكون من دخل سنة من قيمة الإيجار مضاعفا إلى 20 مرة مضاف إليه الأعباء التي ينبغي التصريح بها في العقد، وإذا كانت الأجرة مقدرة عينا فإن الرسم يحسب على أساس قيمة العين المقدمة كاجرة وقت إبرام عقد الإيجار<sup>1</sup>، أو إذا كان عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر فإن حساب الرسم يكون على أساس 5% من رأسمال يتكون من دخل سنة من قيمه الإيجار مضاعفا إلى عشر مرات مضافا إليه الأعباء.<sup>2</sup>

تطبيقا للمادة 222 من قانون التسجيل تخضع كل عقود الإيجار التي يكون موضوعها إيجار المحلات المعدة لمزاولة التجارة أو المهنة إلى رسم تسجيل 2% من قيمة بدل الإيجار الكلي، ورسم التسجيل المحصلة بمناسبة تسجيل عقود إيجار العقارات بعوض والتي تحسب على أساس نسبي لا يمكن أن تقل في كل الأحوال عن 500 دينار جزائري أي حسب قيمة الرسم مثلا على أساس نسبة 5% من قيمة بدل الإيجار وكان الناتج يقل عن 500 دينار جزائري فإن الرسم الواجب التحصيل هو 500 دينار جزائري، وهذا عملا بأحكام المادة 222 فقرة 2 من قانون التسجيل.

### ب- حق الانتفاع وملكية الرقبة

نص المشرع على حق الانتفاع وملكية الرقبة في نص المادة 844 من القانون المدني بأنه: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة والتقادم أو بمقتضى القانون" وحق الانتفاع هو حق فعلي ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية بواسطته يمكن للمستفيد استعمال الشيء وكذلك الاستفادة من الربوع الناتجة عنه من غير امتلاكه، أما حق الرقبة فهو حق فعلي ناتج عن التنازل أجزاء حق الملكية الذي يمكن للمستفيد حق التملك من غير أن يستعمله أو يستفيد منه.

ويخضع نقل ملكية الرقبة وحق الانتفاع لحقوق التسجيل طبقا لنص المادة 53 من قانون التسجيل، وهي خاضعة لنفس النظام الجبائي المطبق على الملكية التامة الناتجة عنها ويتم حساب الرسوم على أساس الثمن المعبر عنه مع إضافة جميع الأعباء النقدية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 18 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 86-87.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

ويكون لمصلحة التسجيل تقدير الرسم في الحالة التي لا يقوم المكلف بالرسم بالإعلان عن الثمن الحقيقي لنقل حق الانتفاع أو ملكية الرقبة، وذلك بالعمل وفق ما نص عليه المشرع في المادة 7/353 من قانون التسجيل<sup>1</sup> التي تبين كيفية تقدير كل من ملكية الرقبة وحق الانتفاع بالاعتماد على سن المنتفع فكلما كان سن المنتفع كبير كلما نقصت قيمة حق الانتفاع وزادت قيمة ملكية الرقبة وكلما كان السن المنتفع صغيرا كلما زادت قيمة حق الانتفاع وقلت قيمة ملكية الرقبة، وتقدر نسبة الرسم الخاصة بتسجيل التصرفات الناقلة لجزء من حق الملكية بمقابل بنفس النسبة التي يحسب فيها رسم تسجيل التصرفات الناقلة للملكية التامة، ويحصل رسم التسجيل عند اتحاد ملكيه الرقابة وحق الانتفاع في يد مالك واحد بعد أن يتنازل بمقابل أحد مالكي الحق لمالك الحق الأخر، أما إذا كان الاتحاد بين هذين الحقين بدون مقابل كأن يرث أحدهما الآخر فلا يترتب رسما على ذلك.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية بدون عوض

تنتقل الملكية العقارية عن طريق التبرع أو بدون عوض لصالح المستفيدين ونقل هذه الملكية بدون عوض هو من قبيل العقد الملزم لجانب واحد ونص عليه المشرع الجزائري في المادة 56 من القانون المدني على أنه: "يكون العقد ملزما لشخص، أو لعدة أشخاص إذا تعاقد فيه شخص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين دون التزام من هؤلاء الآخرين" ويكون ذلك عن طريق الوفاة الميراث والوصية أو بين الأحياء عن طريق الهبة ولهذا سوف يتم تبين كيفية تسجيل نقل الملكية العقارية بين الأحياء ونقلها كذلك عن طريق الوفاة.

### أولا: حالة نقل الملكية العقارية بين الأحياء

يتم نقل الملكية العقارية بين الأحياء بدون عوض عن طريق الهبة، ونص المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة على أن "الهبة تمليك بلا عوض" فإن عقد الهبة في الأصل يؤدي إلى نقل حق ملكية أي ملكية الرقبة وحق التمتع غير أن المشرع قد استثنى حق الانتفاع من هذه القاعدة يمكن أن يكون هذا الحق محل عقد الهبة بمفرده

<sup>1</sup> أنظر المادة 7/353 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> برحماتي محفوظ، مرجع سابق، ص 155.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

طبقا للمادة 205 من قانون الأسرة<sup>1</sup>، من إيجاب وقبول متطابقين من الواهب والموهوب له طبقا لنص المادة 206 من قانون الأسرة، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالالتزام يتوقف نفاذ الهبة في حالة مرض الموت يعتبر ما قام به في نظر المشرع على أنه وصية<sup>2</sup> ولكي يكون رسم التسجيل مستحقا يجب توفر ثلاثة شروط وهي:

- يجب أن يتعلق الأمر بعقد رسمي مجاني.
  - يجب على الواهب أن يتنازل آنيا الملك المعطي.
  - يجب أن تكون الهبة مقبولة من طرف الموهوب له<sup>3</sup>
- كما تخضع الهبة لنفس إجراءات التسجيل و النسب المطبقة على نقل الملكية عن طريق الوفاة.

### أ-تسجيل عقد الهبة

القاعدة في مكان تسجيل العقود التوثيقية هي مكتب التسجيل الواقع في دائرة اختصاص مكتب الموثق الذي حرر العقد وهذا ما دلت عليه المادة 75 من قانون التسجيل وبتطبيق هذه القاعدة تسجل الهبة في مكتب التسجيل التابع له مكتب الوثيق الذي حرر عقد الهبة.

ويجب أن يقدم العقد ممن حرره إلى مفتش التسجيل محتويا على المعلومات التي تتمثل في، اسم الموثق وعنوان مكتبه وتاريخ عقد الهبة، وكذلك اسم ولقب وتاريخ ومكان المهنة ومقر سكن من الواهب والموهوب له، كما يجب تعيين المحل الموهوب تعيينا نافيا للجهالة من محتوياته، عنوانه، مساحته تاريخ شهره بالمحافظة العقارية المجلد والرقم، كما يعين أصل الملكية كما يجب على الواحد إعطاء جميع المعلومات من اجل الإثبات أن الشيء هو ملكه الحقيقي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> المادة 204، 205 من الأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27/04/2005، المتعلق بقانون الأسرة، (ج ر، العدد 15، المؤرخة في 29/04/2005).

<sup>3</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 88

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 89.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

ويراقب مفتش التسجيل محل الموهوب إذا كان مسجل عندما دخل في حيازة أو ملكية الواهب، وإن محل الموهوب ليس ملك الغير إضافة إلى الضمان حيث يذكر الواهب إرادته في الرجوع أو عدم الرجوع في الهبة أو الاحتفاظ بحق الرجوع للوالدين طبقاً لنص المادة 221 من قانون الأسرة، ولا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على أساسها يتم اقتطاع حقوق التسجيل<sup>1</sup>، وعلى مفتش التسجيل التأكد من أن هذه المعلومات الواردة في النسخ الأصلية مطابقة لمخصصات العقود وكذلك الكشف الاجمالية ويتم اقتطاع الحق وفقاً لما نصت عليه المادة 231 من قانون التسجيل التي تنص على أنه "يحصل على الهبات بين الأحياء رسم التسجيل قدرة 5 % بدون تطبيق التخفيض، غير أنه يحصل على الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول والفروع والأزواج رسم قدره 3% وحسب الحصص الكيفيات المعمول بها في نقل الملكية عن طريق الوفاة طبقاً لنص المادة 236 و 238 من قانون التسجيل<sup>2</sup>.

غير أن التقادم بالنسبة لطلب الحقوق بعد أجل أربع سنوات يكون ابتداءً من يوم تسجيل عقد أو وثيقة أخرى أو تصريح يظهر بصفة كافية واستحقاقية هذه الحقوق من دون أن يكون من الضروري اللجوء فيما بعد إلى تحريات لاحقة<sup>3</sup>.

### ب-الإعفاءات

نص المشرع الجزائري على حالات الإعفاء من دفع رسوم نقل الملكية مجاناً عن طريق عقد الهبة المواد من 239 إلى 242 والمادة من 301 إلى 304 مكرر من قانون التسجيل، وقد جمع في حالات الإعفاء بين الميراث والوصية والهبة، أي أن نقل الملكية العقارية مجاناً وتخضع لنفس حالات الإعفاء على النحو التالي:

<sup>1</sup> رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> أنظر المادة 236، 238 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 118 من قانون الاجراءات الجبائية الصادرة بموجب القانون 21/01، المؤرخ في 22/01/2001، المتعلق بقانون المالية المعدل والمتمم، بموجب القانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، (ج ر، العدد 79، المؤرخة في 30/12/2018).

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

- تعفى الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات، والمؤسسات العمومية الاستشفائية والجمعيات الخيرية، من دفع الرسوم نقل الملكية عن طريق الهبة.

- تعفى هيئات الضمان الاجتماعي من دفع الرسوم نقل الملكية مجانا.

- تعفى المؤسسات التي تتمتع بالشخصية المدنية من دفع الرسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المتضمن نقل ملكية الأشياء الفنية والمعالم الأثرية.

- تعفى من دفع الرسوم نقل الملكية مجانا الهبات المقدمة لإقامة نصب تذكاري تخليدا لحرب التحرير أو لتمجيد الجيش، مهما كانت صفة الموهوب له ما دامت إدارة المواهب هي تخليد ثورة التحرير.

### ثانيا: نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

تنتقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة شخص إما عن طريق الميراث أو بواسطة وصية، حيث أن الوفاة في حد ذاتها الظرف المتتبع لحدثية اقتطاع حق التسجيل<sup>1</sup>.  
والمشرع الجزائري لم يعرف الميراث ترك ذلك للفقه والقضاء، وقد عرف القضاء الجزائري الميراث في القرار رقم 24/770 المؤرخ في 14/04/1982، مجلة القضائية 1989 عدد 04 بقوله: "من المقرر قانونا أن الإرث هو ما يخلفه المورث من أموال جمعها وتملكها أثناء حياته<sup>2</sup>، حيث تنتقل أموال المورث إلى الورثة بعد موته أي بمفارقة روحه عن جسده، أو بموته حكما عندما يصدر القاضي حكما اجتهاديا بوفاة المورث، وهو الحكم الذي يكون بعد الحكم بالفقدان فلا تقسم أموال المفقود إلا بعد صدور حكم قضائي<sup>3</sup>، فتتخذ الوصية وتقسّم التركة ويؤخذ منها مصاريف التجهيز ومصاريف الدين المقدرة ب 50.000 دينار جزائري، وهذا وفقا لنص المادة 37 من قانون التسجيل، تخصم الديون الثابتة في ذمة المتوفى بصفة قانونية وقت فتح التركة حسب نص المادة

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup> نكاح عمار، الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 44، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ديسمبر 2015، ص 52.

<sup>3</sup> برحماتي محفوظ، مرجع سابق، ص 159.

36 من قانون التسجيل، و يقسم على الورثة كل حسب نصيبه بعد اقتطاع المصاريف السابقة وتصفية الحقوق.

### أ- تسجيل نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

أوجب الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل مؤرخ في 09/12/1976 المعدل والمتمم ضرورة تسجيل انتقال أموال الشركة عن المورث إلى الوارث بصفة مجملة سواء كانت منقولات أو عقارات أو غيرها، حيث جاء في نص المادة 36 منه "...ودفع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة والتي يثبت وجودها بصفة قانونية يوم فتح الشركة..."<sup>1</sup>. ويستوفي مفتش تسجيل الحقوق على أساس تصريحات الورثة لهم عن طريق الشركة بشكل مفصل على استمارة مطبوعة<sup>2</sup> تقدم مجاناً من طرف الإدارة الجبائية وفقاً لنص المادة 171 من قانون التسجيل، ويكون وفق الآجال القانونية، ويؤكدون الورثة هذا التصريح في توكيد الصدق الذي نصت عليه المادة 133 من نفس القانون وهو عبارات يؤكد المصريح من خلالها أن الشركة ملك للهالك، ويؤكد المصريح فضلاً عن ذلك تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل ان هذا التصريح يتضمن المبلغ نقداً والديون المنقول الأخرى التي حسب معلوماته كانت ملكاً للهالك كلياً أو جزئياً ويجب أن تكتب هذه الجملة على هذا النحو بخط المصريح.

ويحرر هذا التصريح في نسختين عندما يصل مبلغ الأصول الإجمالية (أموال منقولة، عقارات، محل تجاري، حصة أرباح الشركات) إلى عشرة آلاف دينار جزائري<sup>3</sup>، ولمفتش التسجيل الحق في المطالبة بحقوق نقل الملكية وفقاً لنص المادة 171 مكرر من قانون التسجيل، وفي حالة عدم التصريح يعلم مفتش التسجيل بواقعة الوفاة عن طريق رؤساء المجالس الشعبية البلدية بواسطة كشف إرسال محرر في نسختين وهذا خلال 10 الأيام الأولى لكل شهر، ويتم التصريح عن طريق كل الورثة متضامنين، وذلك بتقديم تصريح مفصل وموحد لكل الشركة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> نكاح عمار، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> انظر الملحق 06، التصريح بالشركة.

<sup>3</sup> أنظر المادة 189 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>4</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 90.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

وتخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة كل الأموال الموجودة في الجزائر مهما كان جنسية أو إقامة أو موطن المتوفى أو الورثة، وتطبق النسب على الحصة الصافية بتحصيل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5% حسب كل حصة صافية عائدة، غير انه يخفض إلى 3% بالنسبة للأصول والفروع والأزواج، تطبق كذلك نسبة 3% إذا تعلق الإرث بأصول عقارية لمؤسسة عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال<sup>1</sup> ولا تخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة الأموال الموجودة في الخارج حتى وإن كانت ملكا لجزائري مقيم في الجزائر.

### ب- الإعفاءات

تعفى الدولة من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية عن طريق الوفيات عند تسجيل الأموال التي توول إليها في حالة انعدام ورثة المتوفى، ويعفى الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله الهالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا، كما يعفى نفس الأشخاص من دفع حقوق نقل الملكية الأموال المودعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حسابات التوفير للسكن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 91..

### المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات ومنازعاته

تترتب التزامات على كل من مفتشية التسجيل والطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل من جهة وكذلك الأطراف المستفيد من إجراء التسجيل من جهة أخرى وهذا من جراء إجراء التسجيل، وعلى اعتبار أن جميع التصرفات المنصبة على العقار يشترط فيها القانون الرسمية، إذ أنها تتم من قبل أشخاص مؤهلين قانوناً، فهذا يستدعي وجود فئة أخرى هي فئة محرري العقود والوثائق، وفي حالة الإخلال بأحكام التسجيل يترتب في حق هؤلاء عقوبات مختلفة أقرها قانون التسجيل في القسم الأول من الباب السادس من المادة 93 إلى المادة 122، كما أنه قد يثور اختلاف في فرض الضريبة مما يؤدي إلى نشوب نزاع بين الإدارة والمكلف بالضريبة، ولهذا كان لابد من إعادة التوازن بين المراكز القانونية لتحقيق عدالة ضريبية، وهذا ما يعرف بالمنازعات الضريبية في مجال التسجيل ولهذا تم التطرق في هذا المبحث إلى قسمين في المطلب الأول جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات وفي المطلب الثاني الجهات المختصة بالفصل في المنازعات الضريبية.

### المطلب الأول: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات

يترتب على الإخلال بأحكام التسجيل بصفة عامة وتسجيل العقارات بصفة خاصة مجموعة من العقوبات وتكون إما جزائية بمناسبة ارتكاب الأفعال التي يجرمها قانون العقوبات أو تكون مدنية، وأضافه إلى ذلك هناك عقوبات جنائية ترتبها الإدارة الضريبية نتيجة الإخلال بأحكام التسجيل وتطبق هذه العقوبات أما على المكلف القانوني كما تقرر على الأطراف أو ما يعرف بالمكلف الحقيقي بحقوق التسجيل وتم التطرق في هذا المطلب العقوبات الجنائية في الفرع الأول والفرع الثاني الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة.

### الفرع الأول: العقوبات الجنائية

يشترط في التصرفات المنصبة على العقار أن تتم في قالب رسمي، وان تسجل بمفتشية التسجيل والطابع وكذلك بالنسبة للخاضعين لحقوق التسجيل فعليهم الالتزام

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

بتمكين مصلحة التسجيل من استيفاء الحقوق لأجل تحقيق أغراضها التمويلية للخرينة العمومية.

وتترتب على الإخلال بأحكام التسجيل عقوبات جنائية ترتبها الإدارة الضريبية وتطبقها أما على المكلف الحقيقي أو المكلف القانوني بحقوق التسجيل.

### أولاً: بالنسبة للمكلف الحقيقي

المكلف الحقيقي هو ذلك الشخص الذي يدفع المبلغ المستحق من أمواله الخاصة سواء بين يدي الموثق كالمتعاقدين أو المتعاقدين أو مباشرة إلى قابض الضرائب<sup>1</sup>، وهو ما يشكل حقوق التسجيل غير أنه بالنسبة للتصرفات العقارية، فنظراً لصفة الرسمية التي تتسم بها فإنه يتم دفع المبلغ المستحق من طرف المكلف الحقيقي إلى الموثق وليس مباشرة إلى قابض الضرائب<sup>2</sup>.

ويترتب على الأطراف الخاضعة لحقوق التسجيل عقوبات جنائية في الحالات التالية:  
عند اتفاق الأطراف بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات أو التنازل على المحل التجاري أو الزبائن ومعدل المقايضة أو في حاله القسمة أو الجزء منه يتضمن أموالاً عقارية أو محلاً تجارياً وفي هذه الحالة يعد باطلاً وعديم الأثر، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10000 دينار جزائري ويدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي، حيث يعتبر إخفاء الثمن غشاً ويتمثل في إنقاص الثمن المعبر عنه بالنسبة للمبالغ المتفق عليها في العقود والتصريحات المقدمة للإجراء وهذا تطبيقاً لنص المادة 113 فقرة 1 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، وكذلك يعاقب قانون التسجيل الأشخاص الذين يقومون بتخفيض أو محاولة تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش وتطبق عليه وعلى شريكه غرامة جزائية تتراوح بين 5,000 دينار جزائري إلى 20,000 دينار جزائري وحبس سنة إلى

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 94،95.

<sup>2</sup> أنظر المادة 40 فقرة 1 من قانون 06-02، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 113، فقرة 1 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين وهذا تطبيقا لنص المادة 119 فقرة 1 من قانون التسجيل.<sup>1</sup>

وإضافة إلى العقوبات الجزائية، فإذا حاول الأطراف الخاضعون للضريبة التملص من حقوق التسجيل عن طريق تصاريح ناقصة أو كاذبة والتي من شأنها أن تنقص من الحقوق الواجبة الدفع والمقررة للتصرف الذي هو محل التسجيل يخضع بموجبها الأطراف لعقوبات جنائية تقررها مفتشيه التسجيل، ولمفتشية التسجيل الحق في اللجوء إلى كل الوسائل المشروعة من أجل إثبات هذا الإخفاء الذي يكون الغرض منه التهرب من دفع حقوق التسجيل<sup>2</sup> كون مفتشي التسجيل خول لهم القانون الصلاحيات الواسعة التي من شأنها تمكينهم من تحصيل أموال الدولة.

### ثانيا: بالنسبة للمكلف القانوني

المكلف القانوني هو كل من يوجب عليه القانون بتحصيل حقوق التسجيل، ودفعها لقابض الضرائب في الآجال المحددة دون أن تكون له صفة موظف أو تابع لسلطة الإدارة الجبائية ويسمى المكلف القانوني، كونه يقوم بهذه المهمة بموجب نص قانوني وليس بموجب عقد عمل يربطه بالإدارة الجبائية، وعليه يعتبر الموثق ملتزما كغيره من الأطراف الخاضعة لحقوق التسجيل ويكون بذلك مسؤولا، وتترتب عليه عقوبات جبائية في حالة إخلاله بأحكام التسجيل.<sup>3</sup>

حيث أوجب القانون على الموثقين عند تلقيهم عقود بيع أو مقايضه أو قسمه بضرورة قراءة هذه العقود على الأطراف وإلا وقعوا تحت طائلة الغرامة المالية، كما عليهم أن يشيروا أن هذه القراءة قد تمت، بل أكثر من ذلك فلا بد أن يشير الموثقون طبقا لمعلوماتهم أنهم لم يتلقوا أي سند أو وثيقة تتضمن الزيادة في الثمن المصرح به، وان هذا العقد لم يتم تعديله، وهذا ما أكدته المادة 113 فقرة 4 من قانون التسجيل<sup>4</sup> ويتعين على

<sup>1</sup> أنظر المادة 119، فقرة 1 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 113، فقرة 2 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>3</sup> صنيور أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 152.

<sup>4</sup> أنظر المادة 113، فقرة 4 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

الموثقين أو المحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن يدفع غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفه كما يأتي:

- 10% إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد إلى ثلاثين (30) يوما.
- إلزام مالي مقدر 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقا مستوى 25%.
- على الورثة أو الموصى لهم الذين لم يقدموا خلال الآجال المنصوص عليها التصريحات بأموالهم المنقولة عن طريق الوفاة أن يدفعوا تعويضا يحدد معدله بـ 1% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير ويستحق ابتداء من اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ استحقاقية الرسوم التي يتعلق بها، ولا يمكن أن يقل التعويض عن 25,000 دينار جزائري<sup>1</sup>، وكذا تمارس عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها عملا بالمادة 93 فقره 02 من قانون التسجيل.

وإذا ثبت تورط الموثق، أو شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل وتوفر الدليل المادي على انه متواطئ مع زبائنه في إخفاء الثمن وسلك في ذلك طريق التدليس فيكون في هذه الحالة متضامنا مع الأطراف المدينين بها فيعاقب بغرامة تساوي أضعاف الحقوق المتملص منها دون أن تقل هذه الغرامة عن عشرة آلاف (10000) دينار جزائري.

### الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة

تهدف حقوق التسجيل مقابل إجراء التسجيل إلى تمويل صندوق الخزينة العمومية وتلعب دورا هاما في تنمية الاقتصاد وتشجيع الاستثمار فيلزم المكلف بأدائها وتعتبر بمثابة دين في ذمته للدولة، وهذا ما يمنح الدولة ضمانات وامتيازات من أجل استيفاء هذه

<sup>1</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، الجمهورية الجزائرية، 2017، ص 58.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

الحقوق، وتتبع في ذلك إجراءات قانونية من بينها الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة وكذلك يتقرر حق الشفعة كامتياز لها بسبب التصاريح الكاذبة الصادرة من الأطراف.

### أولاً: الرهن قانوني

يقصد بالرهن القانوني في ذلك التامين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائن، وهو يختلف عن التامين الشخصي كون هذا الأخير يعتبر ضمانه غير كافيه للدائن من أجل استيفاء دينه، وذلك اعتبر التامين العيني أكثر ضماناً يكسب بموجبه الدائن على عين حقا ليس لغيره من الدائنين ويسمح له بان يكون أكثر اطمئنانا منهم على استيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وان يتتبع هذه العين في أي يد تكون.

الرهن القانوني يتخذ عدة صور بحيث قد يكون على منقول، وهذا ما يعرف رهن الحيازة في المنقول كما قد يكون على عقار ويكون رهنا رسميا والذي لا يقضي برفع الرهن يده على العقار المرهون أو يكون رهنا عقاريا أو ما يسمى بالرهن الحيازي العقاري فيتخلى بموجبه الراهن على حيازة العقار والتمتع به لمصلحة المرتهن حيث نص عليها المشرع الجزائري في المادة 969 من القانون المدني<sup>1</sup>.

إلا انه يجب الإشارة أن مبدأ منح الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كان بموجب القانون رقم 90/10 المتعلق بالنقد والقرض طبقا للمادة 179 منه ثم تم التخلي على هذا المبدأ عند إلغاء القانون السابق الذكر، إلا أن هذا الإلغاء لم يدم طويلا، حيث صدر قانون المالية لسنة 2003 وأفاد من جديد أحقية البنوك والمؤسسات المالية برهن رسمي قانوني طبقا لنص المادة 96 منه، وتم تعديل هذه المادة طبقا للقانون رقم 05/16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، حيث أضاف المشرع هيئة جديدة تستفيد من نفس المبدأ ألا وهي صندوق الصفقات العمومية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 98-99.

<sup>2</sup> نجاة بوساحة، (الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13، جوان 2016، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر ص 40-41.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

وبالرجوع إلى نص المادة 367 من قانون التسجيل التي تنص على أنه: للخرينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات المشار إليها في هذا القانون، ويأخذ هذا الرهن رتبته عن تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين بالضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع.

ومن خلال هذه المادة يمكن القول أن مصلحة التسجيل وعن طريق مفتش التسجيل يمكنها إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات الشركة لتحصيل حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة<sup>1</sup>، والتي تكون تابعه للمدين بالضريبة وبمقتضاه تصبح مصلحة التسجيل للدائن المرتهن والمدين بالضريبة المدين الراهن، ويصبح لمصلحة التسجيل ضمانه على هذه العقارات وهذا من أجل تحصيل مختلف الحقوق المفروضة عليه وكذلك الغرامات المقررة والتي نص عليها قانون التسجيل، ولقد أكد المشرع على الرهن القانوني وقصد به في هذه الحالة الرهن الرسمي باعتبار أنه يأخذ رتبته عن طريق قيده بالمحافظة العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها العقار المرهون، فهو بمثابة شهر الرهن، ويتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون.

### ثانيا: حق الشفعة

إن الشفعة كما هو معروف احد أسباب كسب الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، وهي وفق المادة 794 من القانون المدني رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ويشمل ذلك كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه، وبذلك تنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو اكتساب الحق العيني عليه ولو جبرا على المشتري، فحين يعلن من يثبت له الحق في الأخذ بالشفعة رغبته في الأخذ بها، فإنه يحل محل المشتري في بيع العقار بصرف النظر عن رضاه وموافقته.

<sup>1</sup> أنظر المادة 366، فقرة 2 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

وتثبت الشفعة حصراً لفئة محددة من الأشخاص حسب المادة 795 من القانون المدني، فتكون لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حقه الانتفاع المناسب للرقبة.<sup>1</sup> والشريك في الشئوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، فضلاً عن صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، والقصد من ذلك دفع الضرر عن الشريك حتى لا يدخل عليه من لا يعرف شركته ولا معاملته، وتجنبه ما قد ينشأ من سوء الجوار من الضرر على وجه التأييد والقرار، وقد قيل أضيقت السجون معاشرة الأضداد، فإذا أراد الشريك بيع نصيبه في العقار كان شريكه أحق من الأجنبي، وهو يصل إلى غرضه من الثمن من أي منهما.<sup>2</sup>

### أولاً: حق الشفعة في المجال الضريبي

خول المشرع الجزائري لإدارة الضرائب في المجال الجبائي استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة بمقتضى المادة من 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup> في شكل ما اصطلح عليه بحق المزايدة بال عشر، ويتجسد هذا الحق في حلول الدولة محل كل شخص طبيعي أو معنوي في شراء المال العقاري الذي يكون ثمنه المصرح به في عقد البيع أقل بكثير من قيمته النقدية الحقيقية، فاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة لا يعتبر وسيلة لاكتساب الدولة أموال بأسعار منخفضة، بل الهدف جبائي وردعي يتمثل في قمع الإخفاء والإنفاص في الثمن المصرح به في عمليات نقل الملكية والحقوق العقارية، حسب منشور وزارة المالية رقم 09/01 الصادر في 12 أوت 2009، وبالتالي فإن الهدف من حق الشفعة في المجال الجبائي هو المحافظة على الحقوق المستحقة للخزينة العمومية من الإيرادات الجبائية، المرتبطة بتسجيل عقود البيع العقاري.

<sup>1</sup> أنظر المادة 795 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.

<sup>2</sup> توفيق زيداني، (استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجبائية العقارية)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،

العدد9، جوان 2016، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1. ص 304

<sup>3</sup> أنظر المادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية، السابق ذكره.

### ثانياً: إجراءات ممارسة حق الشفعة

تقوم الإدارة الجبائية بإعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل اقل من قيمتها الحقيقية، وهذا خاصة وبينت الخبرة أن هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات التي يقومون بها، فيصرحون بقيمة اقل من القيمة الحقيقية وهذا من اجل التهرب من الحقوق الواجبة.<sup>1</sup>

وهذا السبب هو الذي جعل المشرع يلجأ إلى إجراء ثاني وهو حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، أما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية المذكورة في نص المادة 38 مكرر 01/03 من قانون الإجراءات الجبائية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كلهم خاضعين لحق الشفعة على قدم المساواة<sup>2</sup>، فتحتفظ الدولة بحق الشفعة وتقوم بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع زيادة في الثمن تقدر بالعشر 10/01.<sup>3</sup>

والأجال القانونية التي تستعمل فيها الدولة حق الشفعة هي مده سنة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح، وإذا تجاوزت هذه المدة لا يمكن استعمال هذا الحق فيسقط حقها طبقاً لنص المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية ويبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة التوثيق المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 02/03 من قانون الإجراءات الجبائية والتي لها دور في تقدير حالة ما إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه.

### ثالثاً: التنازل عن حق الشفعة

عندما تصبح الأملاك العقارية والمحلات التجارية الخاصة والخاضعة لحق الشفعة والمكتسبة من طرف الدولة غير ذات منفعة يمكن التنازل عنها بالتراضي للمصالح أو المؤسسات أو الهيئات العمومية للسكان المستغلين الذين يثبتون صفة المستأجر الدائم أو بيعها بالمزاد وهذا وفق لنص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية، غير أن

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> بطيمي حسين، مرجع سابق، ص 16.

<sup>3</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 102.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

التنازل أو البيع بشروط وفق لنص المادة منها 38 مكرر 02/03 من قانون الإجراءات الجبائية وهي على النحو التالي:

- أن لا يتم التنازل إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية.
- ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للملك المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية والعقارات.

نستخلص مما سبق انه للدولة الحق في استعمال الشفعة في حالة التصريحات الكاذبة وذلك وفقا لمعايير محددة وإجراءات واجبة الاحترام ويعتبر حق الشفعة إجراء خطير بالنسبة لذوي الحقوق خاصة إذا كان قد كلفهم العقار أو المحل التجاري مبلغا باهظا واخفي الثمن الحقيقي عن الإدارة الجبائية<sup>1</sup>، بهدف التقليل من نسبة الضرائب والرسوم العقارية التي ستنبع إبرام العقد، فحسب المختصين العاملين في الميدان فإن ما لا يقل عن 90% من المعاملات لا يصرح بقيمتها، ومن ثم فحتى لو تم استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، فإنه سوف يشمل أكثر من 90% من المعاملات العقارية<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الجهات المختصة بالفصل في النزاع

ينشأ النزاع بين المكلف بالضريبة وإدارة الضرائب عندما ترتكب هذه الأخيرة خطأ في تقدير الضريبة أو حرمان المكلف من حقوقه المقررة له، فعلى المكلف أن يتوجه للجهة المصدرة للقرار فيقدم شكواه إلى المدير الولائي للضرائب<sup>3</sup>، وتتضمن كلمة منازعة في المادة الضريبية، أحدهما ضيق وتستعمل في المنازعات التي تحدث بين المكلف والإدارة الضريبية وذلك فيما يتعلق بتحديد طرق تحصيل الضريبة أو مبلغها المفروض عليه، والثاني يظهر حين استعمال اللفظ وان لم يكن هناك نزاع بين المكلف والإدارة الجبائية بل هناك وضعية معينة قد حلت مثل إعسار المكلف أو هلاك أمواله أين يطلب المكلف على أساسها من الإدارة الجبائية أن ترفق به أو يطلب الإعفاء أو التعديل لمبالغ

<sup>1</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 103.

<sup>2</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 310.

<sup>3</sup> برحماتي محفوظ، مرجع سابق، ص 349.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

الضريبية، كما يشمل المنازعات التي تحدث أثناء استعمال طرق احتيالية أو تدليسية بقصد التهرب من الضريبة.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن المنازعات الضريبية في مجال التسجيل تخضع لقانون خاص وهو قانون الضرائب وكذلك التسجيل، وبالتالي القاعدة المعروفة ان الخاص يقيد العام، بمعنى ضرورة تطبيق القانون الخاص بالضرائب وبعدها تطبق المبادئ التي نظمتها القواعد والأنظمة القانونية العامة مثل قانون الإجراءات المدنية في مواده الخاصة بالمنازعات.

والتطرق في هذا المطلب المرحلة الإدارية في الفرع الأول، أما الفرع الثاني المرحلة القضائية.

### الفرع الأول: المرحلة الإدارية

تنشأ المنازعة الضريبية في مجال التسجيل إما بمناسبة امتناع المكلف بها على تسديد الحقوق أو ما يعرف بالمنازعات المتعلقة بالوعاء بسبب الحقوق المفروضة عليه، كما يمكن أن تنشأ كذلك في حالة تهرب المكلف بها و ذلك عن طريق الغش الجبائي، و عليه فيما يخص التسوية الإدارية أو المرحلة الإدارية و هناك منازعات تتعلق بالوعاء والتي تكون على مستوى مفتشية التسجيل فيما يخص تقدير الحقوق و منازعات تتعلق بإعادة التقويم و التي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات و إعادة التقويمات و الإجراءات تختلف في كل منازعة.<sup>2</sup>

### أولاً: المنازعات المتعلقة بالوعاء

هذا النوع من المنازعات يقوم بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل<sup>3</sup> من طرف مفتش التسجيل و عن طريق مفتشية التسجيل و الطابع و تكون في حالة وقوعه في خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق، خاصة و أن لمفتش التسجيل السلطة الكاملة في إعادة تكييف العقد أو المحرر من أجل استيفاء الرسوم اللازمة و بالنسبة للمنازعات المتعلقة

<sup>1</sup> فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجنائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 24.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 105.

<sup>3</sup> أنظر المواد 70 إلى 79 من قانون الاجراءات الجبائية، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

بالوعاء فيما يخص الإجراءات فهناك إجراءات إلزامية يجب أن يتبعها المكلف كما أن هناك إجراءات اختيارية.

### أ- الإجراءات الإلزامية

هي تلك الإجراءات التي يلتزم المكلف بالقيام بها قبل اللجوء إلى القضاء وفي حالة عدم احترامها ترفض الدعوة شكلاً، و نص المشرع الجزائري في المادتين 70 و 1/80 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>1</sup>، ويقوم هذا النوع من المنازعات بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من قبل مفتشية التسجيل والطابع.

يلتزم المكلف بإتباع الإجراءات الإجبارية تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً أمام القضاء، فالمكلف يتقدم أمام المدير الولائي للضرائب في حالة وجود خلاف بينه وبين مفتش التسجيل قبل لجوئه إلى القضاء الإداري، ويكون التظلم عن طريق تقديمه لشكوى إلى مدير الولائي للضرائب كمرحلة أولى إجبارية، وتهدف إما إلى تصحيح خطأ مادي ارتكبه المفتش أثناء تقديره لحقوق التسجيل، أو من الاستفادة من امتيازات قانونية منحها المشرع، أو إعادة النظر في القاعدة الضريبية.<sup>2</sup>

وتقدم الشكوى من طرف المكلف بدفع الضريبة المباشرة إلى مدير الضرائب للولاية أما لتصحيح خطأ مادي ارتكب أثناء تقدير وعاء الضريبة لإعادة النظر في القاعدة الضريبية أو للاستفادة من امتيازات قانونية تم إقرارها بنص قانوني وتكون الشكاية على شكل رسالة عادية مكتوبة على ورق عادي ولا يجوز أن تكون الرسالة المقدمة شفاهية.

وتقبل الشكاوي إلى غاية 31 ديسمبر من السنة التي تلي سنة تحصيل السجل أو حصول الأحداث الموجهة لهذه الشكاوي<sup>3</sup>، وتطبيقاً للمادة 02/72 من قانون الاجراءات الجبائية فإنه ينتهي الاجل في 31 ديسمبر من السنة التي علم فيها المكلف فعلاً بوجود خطأ أو وجود ضرائب مطالب بها بغير أساس قانوني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد 70 و 1/80 من قانون الاجراءات الجبائية، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2005، ص 10.

<sup>3</sup> العيد صالح، الوجيز في شرح قانون الاجراءات الجبائية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 85.

<sup>4</sup> أنظر المواد 1/72 و 2/72 من قانون الاجراءات الجبائية، السابق ذكره.

ويجب أن تحتوي الشكاوى على جميع المعلومات المطلوبة من حيث الشكل أو المضمون وأن تكون الشكاوي فردية استثناءً يمكن أن تفرض الضريبة جماعياً في هذه الحالة يجب أن تقدم الشكاوي جماعياً ولا تخضع الشكاوي لحقوق الطابع. أن تتضمن تحت طائلة عدم القبول بعض المعلومات الأساسية كذكر الضريبة المعترض عليها وكذا بيان رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها هذه الضريبة وأن يقدم عرضها مفصلاً.

ويقوم المدير الولائي للضرائب بتبليغ قرار رفض أو القبول إلى موطن الوكيل أو عنوانه الحقيقي، وذلك خلال أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ تقديم الشكاوي، والجدير بالتنويه أنه في حالة التخفيض على المدير أن يوجه قراره إلى قابض الضرائب المختلفة، وفي حالة عدم الرد في المهلة المذكورة أنفاً يعتبر ذلك رفضاً ضمناً، وفي هذه الحالة يفتح أمام المعني بالأمر طريقتين، الأولى اللجوء إلى طرق الطعن الاختيارية، أما الثانية يتمثل في اللجوء إلى القضاء الإداري، ويلاحظ في هذا السياق أن اللجوء للجان الطعن يبقى أمراً اختيارياً للطاعن، والقرارات التي تصدرها اللجان هي بمثابة قرارات إدارية، وفي حالة عدم الاقتناع بفحواها يتم اللجوء للقضاء<sup>1</sup>.

### ب- الإجراءات الاختيارية

للمشتكي الحق في الطعن أمام لجان الطعن الإدارية بعد الرفض الكلي أو الجزئي من قبل مدير الضرائب أو في حالة انقضاء أجل أربعة أشهر من تقديم الشكاوي من دون أي قرار ولجان الطعن تتمثل فيما يلي:

#### 1- لجنة الطعن بالدائرة

بموجب المادة 81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية، على تشكيلة لجنة الطعن للدائرة، تبدي هذه اللجنة رأياً حول الطلبات المتعلقة بالقضايا النزاعية التي يكون مبالغها من الحقوق والغرامات (الضرائب المباشرة والرسوم على رقم الأعمال) أقل أو يساوي 20 مليون دينار (20.000.000) والتي سبق وأن أصدرت الإدارة بشأنها قرار بالرفض الكلي

<sup>1</sup> دوة آسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 106-107

أو الجزئي، كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الجوارى في أجل عشرة أيام.

## **2- لجنة الطعن للولاية**

بموجب المادة 81 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة لجنة الطعن للولاية، تبدي اللجنة رأيها حول الطلبات المتعلقة بالقضايا النزاعية التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق والغرامات (الضرائب المباشرة والرسوم على رقم الأعمال) 20 مليون دينار (20.000.000) ويقل أو سياوي 70 مليون دينار (70.000.000) والتي سبق أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي، كما يبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب خلال أجل عشرة أيام.

## **3- اللجنة المركزية للطعن**

بموجب المادة 81 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة اللجنة المركزية، تبدي هذه اللجنة الطعون التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لمديرية المؤسسات الكبرى، والقضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق والغرامات 70 مليون دينار (70.000.000) والتي سبق وان أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي، وتبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب المختصة أو مدير المؤسسات الكبرى في أجل عشرين يوما.

## **ثانيا: المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم**

كل عملية تسجيل عقد أو تصريح خاضع لرسم نسبي، يخضع إلى عملية مراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف ويقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات ومراقبة التقويمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة وهذا تطبيقا لنص المادة 5/55 من القرار 484 المؤرخ في 12/07/1998 المحدد لنطاق الإقليم الوطني واختصاصات المديرية الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، وبذلك في أجل أربع سنوات من يوم تسجيل العقد أو الوثيقة أو التصريح، وهذا تطبيقا لنص المادة 1/18 والمادة 38 مكرر 2 من قانون

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

الإجراءات الجبائية<sup>1</sup>، ويقوم بهذه العملية مكتب التحقيقات ومراقبة التقييمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة.

### أ- إجراءات إعادة التقييم

يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقييم بإتمام إجراءات إعادة التقييم، وذلك باستدعاء المالك الأخير الذي يحوز على الأموال العقارية، وكذا الانتقال لمعاينة العقار قصد تقييمه مستنديين في ذلك على دراسة العوامل المتعلقة به، كالعوامل المادية (مساحة كهرباء) وعوامل اقتصادية من (موقع وحالة السوق العقارية ... ) وعوامل قانونية من (اتفاقات القانون الخاص والعام وحالة شغل الأراضي ...) وتقوم اللجنة بتحرير نسخة تقرير والذي يتم من خلاله تحديد القيمة الحقيقية للعقار.

ويتم تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع، وفي حين اقتناع وقبول المعنى بالأمر بهذا التقييم لا يثور نزاع، فيمضي على تعهد قانوني، اعتراف بإعادة التقييم وتعهد محرر في ثلاثة نسخ بكل نسخة طابع جبائي، يقدم له كشف الدفع ويتم تسديد الحقوق، أما في حال رفض إعادة التقييم ليس أمامه سوى الطعن أمام لجنة المصالحة.<sup>2</sup>

### ب- الطعن أمام لجنة المصالحة

إذا تبين التحقيق اللاحق للتسجيل بان الثمن أو القيمة المصرح بها تقل عن القيمة التجارية، تقوم الإدارة بدعوى المدنيين بالضريبة للقيام بتسوية ودية حول نقص الملاحظة وفي حالة العكس على الإدارة أن تشرع بإجراء التحقيق في الوقت الذي يخضع فيه الملف إلى لجنة المصالحة التي تؤسس على مستوى كل مديريات الضرائب الولائية وتتشكل اللجنة وفقا للمادة 38 مكرر 2 أ من قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup> ما يلي:

- مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا.

- مفتش التسجيل.

<sup>1</sup> أنظر المواد 1/18 و 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 109-110..

<sup>3</sup> أنظر المواد 38 مكرر 02 أ من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

- مفتش الضرائب المباشرة.

- مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الخاصة العقارية.

- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين.

- قابض الضرائب المختلفة.

- ممثل عن إدارة الولاية.

أما عن الإجراءات الطعن أمام لجنة المصالحة ففي حالة رفض المدين للتقويم يقوم بتحضير شكوى في ورقه عادي، ويكلف بالحضور أمام اللجنة عن طريق إعلام موسى عليه بإشعار بالاستلام، ويتم إخطاره على الأقل عشرين يوماً قبل تاريخ الاجتماع، فيقوم المعني بالأمر عند انعقاد اللجنة للإدلاء بأقواله أو يقوم بإرسال دفعه المكتوبة كما يمكن أن يستعين بمستشار أو يعين وكيلاً مؤهلاً قانوناً.

أما إذا توصلت اللجنة إلى اتفاق مع الخاضع للضريبة، هذا الأخير يكتب التزام بدفع الحقوق المستحقة بصدد الفرق المعين.

إذا لم يدفع المكلف الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها في 10 أيام<sup>1</sup>، وانقضت مدة 10 أيام يصدر في حقه سند التحصيل بزيادة غرامة تقدر ب 25% من الحقوق البسيطة و يؤشر عليه من قبل المدير الولائي و نائب مدير الرقابة و يبلغ المدير عن طريق تبليغ سند التحصيل و هذا طبقاً للمادة 38 مكرر 2 هـ من قانون الإجراءات الجبائية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المرحلة القضائية

المرحلة القضائية مرحله ثانية لفض النزاع أمام النزاعات الضريبية بين المكلف والإدارة الجبائية سواء المنازعات المتعلقة بالوعاء أو بإعادة التقويم ففي حالة ما نفذت

<sup>1</sup> أنظر المواد 354 356 من الأمر رقم 76-105، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المواد 38 مكرر 02 هـ من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

طرق الطعن الإدارية ينتقل النزاع من اجل الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة، وأوجب المشرع من التقليل من القضايا على الجهات القضائية فيحق للمكلف الذي تقدم بتظلم ورفض كليا أو جزئيا رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية وكذلك استئناف أمام مجلس الدولة.

### أولاً: المحكمة الإدارية

ترفع القرارات المتعلقة بالدعاوي التي لم يرضى بها المكلف بالضريبة الصادرة عن المدير الولائي للضرائب ورئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الجوارى للضرائب الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية في اجل أربعة أشهر من يوم استلام المكلف إشعار التبليغ بالقرار المتخذ من طرف مدير الضرائب بالولاية وهذا وفق المادة 1/82 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>1</sup> وبعد مضي أربعة أشهر يمكن للمكلف الذي لم يتحصل على الإشعار بقرار مدير الضرائب أن يرفع النزاع ويعرضه على الغرفة الإدارية خلال مدة أربعة أشهر، لأن سكوت مدير الضرائب للولاية يعد بمثابة رفض<sup>2</sup>، ويبقى تحصيل الغرامات المستحقة معلقا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وهذا تطبيقا للمادة 82 فقرة 3 من قانون الإجراءات الجبائية، ويحق للمكلف الذي رفضت شكواه على مستوى المرحلة الإدارية والإدارة الجبائية رفع النزاع أمام المحكمة الإدارية بالمجلس القضائي.

### أ- إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية

يقوم المدعي برفع عريضة إلى قلم كتابة المحكمة الإدارية وهذا الطلب يجب أن يحرر ويوقع من المدعى منه أو وكيله القانوني<sup>3</sup>، ويجب أن تكون الدعاوي فردية إلا في حالة وجود أعضاء الشركات أن يقدموا دعوة جماعية ويجب أن تتضمن كل دعوى عرضا صريحا للوسائل والاستنتاجات طبقا للمادة 2/83 من قانون الإجراءات الجبائية، ولا يجب أن تتضمن الدعوى إلا على الحصص الضريبية الواردة في الشكوى الأصلية ولكن يجوز

<sup>1</sup> أنظر المادة 1/82 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

<sup>2</sup> فريحة حسين، إجراءات المنازعات الضريبية في الجزائر، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2008، ص 71

<sup>3</sup> أنظر المادة 1/83 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

للمدعي في حدود التخفيض الملتزم في البداية أن يقدم طلبات جديدة شريطة أن يعبر عنها صراحة في العريضة وهذا طبقاً للمادة 3/83 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>1</sup>. كما ألزم المشرع لرئيس المحكمة الإدارية القيام بتحقيقات خاصة وفقاً لنص المادة 10/86 من قانون الإجراءات الجبائية، ويكون التحقيق إلزامي كما يقدم المكلف بالضريبة وسائل جديدة قبل الحكم، أما بالنسبة لمراجعة التحقيق يكون في حاله ما إذا رأت المحكمة الإدارية أن هناك ضرورة له، فتوكل المهمة لأحد أعوان مصلحة الضرائب الغير الذي قام بالتحقيق الأول، وهذا بحضور المدعي أو وكيله وكذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عضوين من لجنة الطعن على مستوى الدائرة<sup>2</sup>، و عند انتهاء المكلف بالتحقيق من عمله يحضر محضراً يذكر فيه ملاحظات المدعي وعند الاقتضاء بملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يرسل مدير الضرائب بالولاية الملف إلى الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي مرفقاً بالافتراضات و هذا وفقاً للمواد 125، 126 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup> فالقاضي له أن يأمر بإجراء الخبرة من تلقاء نفسه أو بناء على طلب احد الأطراف المعنية، ويقوم به الخبير الذي تعينه المحكمة الإدارية، وترسل تقارير الخبرة في خلال ثمانية أيام من تاريخ استقبال التبليغ باسم الخبير.

### ثانياً: مجلس الدولة

مجلس الدولة هو الدرجة الثانية للنقاضي، وتم تحديد تنظيمه وسيره وفقاً لمواد القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله<sup>4</sup>، وحسب ما جاء في المادة 332 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، والمادة 90 من قانون الإجراءات الجبائية، فإن الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية يمكن الطعن فيها باستئناف أمام مجلس الدولة ويهدف الاستئناف إلى

<sup>1</sup> أنظر المادة 2/83، 3/83 من قانون الاجراءات الجبائية، السابق ذكره.

<sup>2</sup> دوة آسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 113-114.

<sup>3</sup> المواد 125، 126، من القانون 08-09، المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، (ج ر، العدد 57، المؤرخة في 27/02/2008).

<sup>4</sup> القانون العضوي رقم 98/01 المؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، (ج ر، العدد 37، المؤرخ في 01 جوان 1998)، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 13/11، المؤرخ في 26 جوان 2011، (ج ر، العدد 43، المؤرخة في 03/08/2011).

## الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته

مراجعته أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة، كما يجوز الاستئناف ضد القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية في مجال الضرائب والرسوم وذلك من طرف المدير المكلف بالمؤسسات الكبرى والمدير الولائي للضرائب كل حسب مجال اختصاصه، وحسب المادة 01/ 91 من قانون الإجراءات الجبائية، العريضة المقدمة يجب أن تستوفى الشروط، بحيث تودع عريضة الاستئناف بكتاب الضبط لمجلس الدولة والقائم بهذه الأخيرة يسجل القضية وفقا لتاريخها ورقمها التسلسلي في سجل خاص معد لذلك<sup>1</sup>.

وتحسب مهلة شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار المحكمة الإدارية للاستئناف أمام مجلس الدولة وبمجرد إيداع العريضة تعرض على الرئيس الأول لمجلس الدولة ويرسلها بدوره إلى رئيس المحكمة الإدارية من اجل تعيين مستشار وهذا خلال ثمانية أيام من إيداعها، ويأمر المستشار المقرر بتبليغ العريضة بكتاب موسى عليه بعلم بالوصول إلى كل المطعون ضده ويتم تقديم كافة الدفوع من طرف محامي معتمد لدى المجلس وبعدها يتخذ المستشار المقرر القرار.

<sup>1</sup> أنظر المواد 90 و 91 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق ذكره.

### ملخص الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل يتضح أن التصرفات القانونية كالعقود والتي من بينها البيع والمقايضة والإيجار والهبة والوصية أو بأي تصرف آخر ولأجل الحفاظ على هذه الحقوق يجب إفراغها في عقد رسمي، حيث يتولى الموثق أو المكلف بخدمة عامة حفظها وتسجيلها في الآجال القانونية، ويتم تسجيل تلك العقود بمفتشية التسجيل والطابع ولا يمكن لمفتش التسجيل أن يقوم بهذه العملية إلا بعد تحليل وتكييف هذه الوثائق ومتى استوفت البيانات اللازمة من الكشوف الإجمالية والنسخ الأصلية والملخصات ومع إلزامية إيداع جميع الوثائق لأجل عملية التسجيل واقتطاع رسوم التسجيل، وله الحق في الاحتفاظ بالعقد طيلة 24 ساعة حتى يتمكن من مراجعته ولهذا ليسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراءات التسجيل للتصرفات الناقلة للملكية سواء كانت بعوض أو بدون عوض، وان هناك إخلال بإجراءات التسجيل يترتب جزاءات جنائية ومدنية، كم هناك امتيازات وضمانات ممنوحة للدولة كالرهن القانوني والشفعة، وكذلك هناك منازعات جنائية أقرها قانون التسجيل نتيجة الإخلال بالأحكام وهذا ما يؤدي إلى نزاع بين المكلف والإدارة الجنائية ولفظ هذه النزاعات تكون على مستوى المرحلة الإدارية للنظر فيها من قبل الجهات القضائية فيحق للمكلف رفع دعواه أمام المحكمة الإدارية واستئنافه أمام المجلس القضائي كدرجة ثانية.

الخاتمة

يتضح لما تقدم دراسته وتحليله من خلال هذا البحث أن الجباية المفروضة على المعاملات العقارية التي يكون محلها عقارا أو حق عيني عقاري من أهم المصادر الأساسية لتمويل الخزينة العمومية للدولة من أجل تحصيل الضرائب، إخضاع التصرفات الناقلة للملكية والمحركات الرسمية إلى قانون التسجيل وكذا قانون الإجراءات الجبائية، ويمكن القول في هذا الصدد أن التسجيل عملية إدارية يقوم بها مفتش التسجيل عند تلقيه المحركات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، الذي يشترط له القانون هذه الصفة وأن تتحقق فيه كل الشروط القائمة لممارسة مهامه ويستعين من أجل هذه المهمة باعوان لمساعدته، وتتم هذه العملية على مستوى مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية هي مفتشية التسجيل والطابع.

بحيث تتم عملية التسجيل وفق الآجال المحددة قانونا بتقديم الوثائق المحتوية على بيانات لازمة يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ هذا الإجراء، وبعد عملية الإيداع يقوم المكتب المختص بتحديد الضريبة المراد دفعها وفقا لنوع المحرر، بالإضافة إلى الضمانات الممنوحة للدولة من أجل استقاء الحقوق كالرهن القانوني وحق الشفعة، وفي حالة الإخلال بإجراءات التسجيل يترتب عنها عقوبات جبائية تفرضها الإدارة الجبائية، فتنشأ منازعات ضريبية بين المكلف والإدارة ثم ينتقل النزاع للنظر فيه أمام الجهات القضائية.

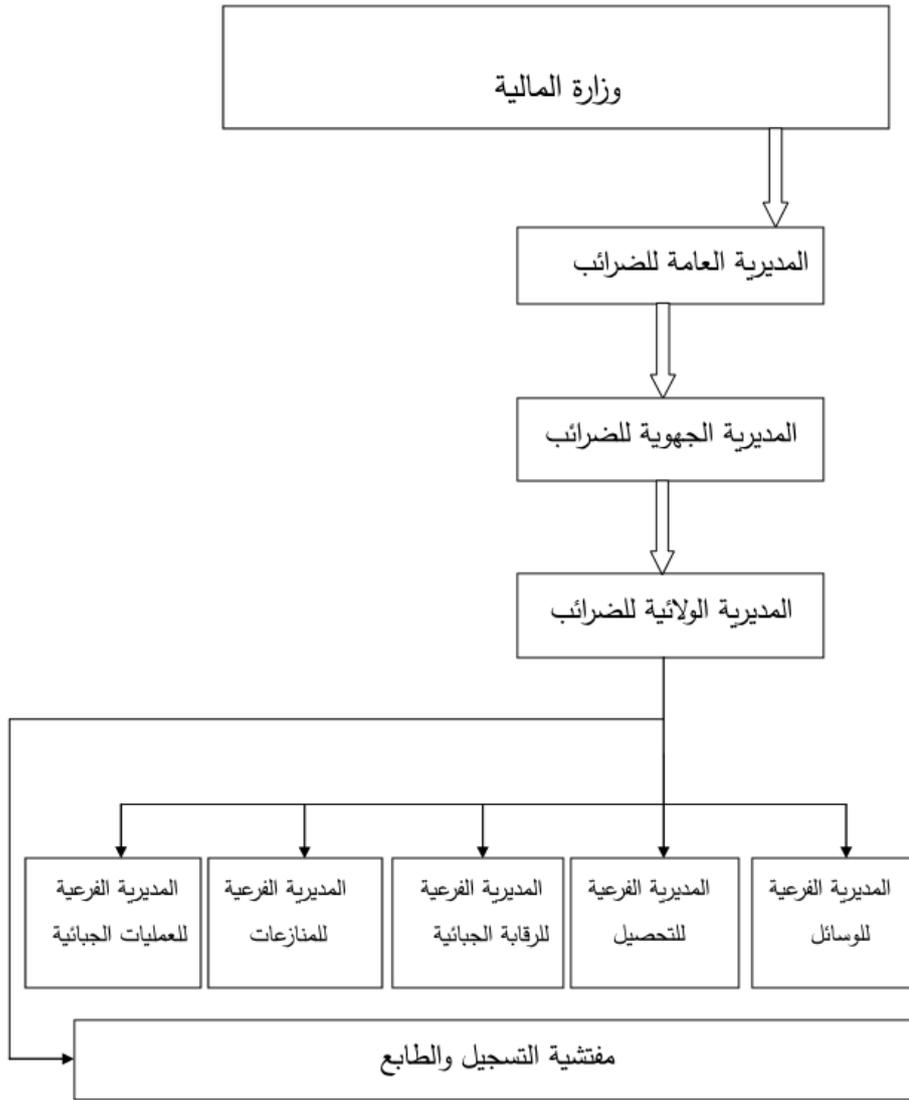
وقد توصلت من خلال هذا المبحث إلى النتائج الآتية:

- أن التسجيل إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.
- مفتشية التسجيل والطابع مصلحة عمومية ذات طابع إداري و جبائي تابعة لوزارة المالية، ومحدثه على مستوى المديرية الولائية للضرائب عبر الولايات وهي خاضعة للتبعية الإدارية تم استحداثها بموجب القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999، وهي المكلفة بتسجيل التصرفات الواردة على العقار.
- المسؤول عن مهمة تسيير مفتشية التسجيل والطابع هو مفتش التسجيل وهذا بموجب مواد قانون التسجيل فهو من يقوم بتسجيل جميع التصرفات المتعلقة بالعقار.

- إلزامية إيداع جميع الوثائق لأجل عملية التسجيل مع مراعاة آجال الإيداع.
  - تمتع مفتش التسجيل بعدة صلاحيات حيث يجوز له رفض التسجيل، وذلك عند عدم احترام قواعد وإجراءات التسجيل في الوثائق المقدمة.
  - التسجيل يؤدي إلى اقتطاع الرسوم والحقوق الواجبة على المعاملات والعقود لفائدة الخزينة العمومية.
  - يترتب على عدم تسجيل العقود خلال الآجال المقررة قانونا غرامات جبائية على محررها موظفا كان أو غير.
  - التسجيل وسيلة هامة لتزويد إدارة الضرائب بمختلف المعلومات والمعطيات الإحصائية التي تمكنها من التحكم والمراقبة للنشاط الاقتصادي.
  - التصريح بثمان صوري لدى الموثق من قبل أطراف العقد بغية التهرب الضريبي.
  - إتخاذ تدابير صارمة في صبغة قانونية أكثر فعالية في محاربة التهرب الضريبي.
  - قانون التسجيل لم يتضمن سوى بعض التعديلات بموجب قوانين المالية التي لم تهتم إلا بتحديد الرسوم المفروضة أو إلغاء بعض المواد.
  - مواد قانون التسجيل غير مفصلة بل كثيرا ما تحيلنا إلى مواد أخرى، وهذا ما يعرقل مفتش التسجيل في أداء مهامه والبحث على المواد واجبة التطبيق.
- وقد اسفرت هذه الدراسة وبناءا على هذه النتائج بجملة من التوصيات كمايلي:
- إعادة النظر في قانون التسجيل بحيث لم يتم تعديله منذ ان تم صدوره، باستثناء بعض المواد التي تم تعديلها في حالتها بموجب قانون المالية، وصياغة مواد من الناحية الجبائية كون انه قانون جبائي يدخل ضمن الضرائب غير المباشرة
  - مراعاة المشرع لفرض حقوق التسجيل وعدم المغالاة فيها، وهذا ما يجعل الناس تقبل على التصريح بمبالغ المعاملات الحقيقية وثم القضاء ولو نسبيا على الاختفاء أو التصريح الكاذب وتستفيد بذلك الخزينة العمومية
  - إعادة تنظيم مصالح التسجيل والطابع لأنها ليست مستقلة، وليس من المعقول ان تقوم مفتشية واحده بمهامها على أكمل وجه وهي تمارس وظيفة مزدوجة متعلقة بالتسجيل وكذلك الطابع.

- لا بد من ارتقاء وظيفة مفتش التسجيل إلى الأحسن وتزويده بجميع المعلومات وان يكون ملما بكل القوانين والتنظيمات سواء المتعلقة بالجانب القانوني والتقني.
- إنشاء جهة قضائية متخصصة في مجال النزاعات الضريبية.
- منح إدارة الضرائب صلاحيات لاسيما في إطار التسوية الجبائية وجعلها أمام القضاء أكثر مصداقية.
- توسيع من صلاحيات مدير الضرائب في مجال المنازعات باعتباره عضوا في اللجنة الولائية وعلى علم بقضايا المكلفين بالضريبة خاصة.

الملاحق



رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل و الطابع .

## الملحق رقم 01







مديرية الضرائب لولاية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مفتشية الضرائب

المديرية العامة للضرائب

**شهادة طبيعة العقد**

رقم : .....  
 حجم : .....  
 الحالة رقم : .....  
 الرقم التسلسلي للحالة : .....

لقب، إسم وعنوان الموقن الذي استلم العقد : .....  
 تاريخ العقد الموقن، القضائي، العرفي (غير القضائي) أو الإداري : .....  
 تاريخ العقد العرفي الموقن أو الملحق (1) ما بين النسخ الأصلية ويقيد إلى .....  
 عدد جداول الدعاوي : ..... عدد الإحالات : ..... عدد الكلمات المكتبة : .....

إطار مخصص للمصادقة

(1) تطبق المادة غير النافذة.

ملخص تحليلي للعقد أو المحرر، الجهة الأمامية.

تابع شهادة العقد.....	
إطار مخصص لإدارة التراخيص	
I - إطار مخصص للفتش = تصنيف حساب حقوق التسجيل والرسم الإضافي على التحويلات	
II - إطار مخصص للوظائف السامية (ملاحظات.....) (الخ)	

ملخص تحليلي للعقد أو المحرر، الجهة الخلفية.

Wilaya d. \_\_\_\_\_ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية Série N. n° 7 (2000)

Commune d. \_\_\_\_\_ DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

WILAYA DE \_\_\_\_\_ Inspection des Impôts

D. \_\_\_\_\_

**EXTRAIT**

Enregistre

le: \_\_\_\_\_

Volume: \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_

Fut# : \_\_\_\_\_ Essai: \_\_\_\_\_

N° d'ordre de Prot. : \_\_\_\_\_

**BAIL OU LOCATION de toute nature concernant des PROPRIETES NON BATIES  
ou des PROPRIETES MIXTES (bâties ou non bâties)**

Nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte : \_\_\_\_\_

Date de l'acte authentique : \_\_\_\_\_

Date de l'acte sous-seing privé déposé ou annexé (Rayer la mention inutile)

aux regards des minutes et à enregistrer : \_\_\_\_\_

Nombre de rôles : \_\_\_\_\_ ; de renvois : \_\_\_\_\_ ; de mots nuls : \_\_\_\_\_

BAILLEUR (Nom, prénoms, profession ou qualité, domicile, date et lieu de naissance, n° acte de naissance)	COLOMNE réservée au Service de l'Enregistrement		
PRENEUR (Nom, prénoms, profession ou qualité, domicile, date et lieu de naissance, n° acte de naissance)			
Durée du bail et date d'entrée en jouissance			
NATURE, DESIGNATION et situation des immeubles loués  1° Lorsque la location comprendra, en outre, des objets mobiliers, ces objets seront énumérés avec leur estimation si elle a été indiquée dans l'acte.  2° On mentionnera également, chaque fois que cela sera possible, les diverses communes sur lesquelles s'étendent les propriétés, en distinguant les immeubles situés sur le territoire de chaque commune.	Hect.	Ares	Cent.
CONDITIONS DE LA LOCATION prix en principal (Indiquer, le cas échéant, les variations au prix et les périodes auxquelles elles correspondent)			

نموذج خاص بشهادة الإيجار



## قائمة المصادر والمراجع

أ- المصادر

أولاً: القوانين

1- الدساتير

- دستور 1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي 2 رقم 96-438 المؤرخ في 15/11/1996 المعدل والمتمم بالقانون رقم 03-02 المؤرخ في 10/04/2002 والقانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 11 2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري (ج.ر)، عدد 14، الصادرة في 7 مارس 2016.

2- النصوص التشريعية

- التشريعات

- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404، الموافق 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27/02/2005، (ج ر، العدد 15 المؤرخة في 27 فبراير 2005)، والموافق بقانون رقم 05-09 المؤرخة في 25 ربيع الأول 1426 الموافق 04 مايو 2005، (ج ر، العدد 40 المؤرخة في 22 يونيو 2005).

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري (ج.ر العدد 49، المؤرخة في 21/11/1990) المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري (ج.ر العدد 49 المؤرخة 25/01/1995).

- القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، (ج ر، العدد 37، المؤرخ في 01 جوان 1998)، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 13/11، المؤرخ في 26 جوان 2011، (ج ر، العدد 43، المؤرخة في 03/08/2011).

- قانون الاجراءات الجبائية الصادرة بموجب القانون 21/01، المؤرخ في 22/01/2001، المتعلق بقانون المالية المعدل والمتمم، بموجب القانون 18/18

- المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، (ج ر، العدد 79، المؤرخة في 2018/12/30).
- القانون 03-06 المؤرخ في 2006/02/21، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، (ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08).
- القانون رقم 02-06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق (ج.ر، العدد 14 المؤرخة في 2006/06/08)، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84/18 المؤرخ في 2018/03/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 242/08 المؤرخ في 2008/08/03، المحدد لشروط ممارسة مهنة التوثيق.
- القانون 09-08، المؤرخ في 2008/02/25 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، (ج ر، العدد 57، المؤرخة في 2008/02/27).
- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/0).
- الأوامر
- الأمر 156-66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، (ج ر، عدد 4، سنة 1966).
- الأمر 91-70 المؤرخ في 1970/12/25، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (ج ر، العدد 107، المؤرخة في 1970/02/25).
- الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 1971/11/18 المتضمن الثورة الزراعية، (ج ر، العدد 97 المؤرخ في 1971/11/08)، ملغى.
- الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري (ج.ر العدد 78، المؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم، بالقانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20).
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج ر، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18)، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ 1980/09/13، والمرسوم

التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 وآخر تعديل له بقانون المالية لسنة 2019.

- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم (ج ر، عدد 81، الصادرة في 18/12/1977)

- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثاني 1427 الموافق ل 15 ديسمبر 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية (ج.ر، العدد 46، المؤرخة في 16/07/2006).

- الأمر رقم 10-05 الصادر في 16 رمضان 1431 الموافق لـ 26 أوت 2010 المتمم للقانون 06-01، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المؤرخ في 20 فبراير 2006، (ج ر، عدد 14، سنة 2006). والقانون رقم 11-05 الصادر في 02 رمضان 1432 الموافق لـ 02 أوت 2011 المعدل والمتمم للقانون رقم 06-01 الصادر في 21 محرم 1421 الموافق لـ 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ( ج ر، عدد 14 سنة 2006).

- الأمر رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 يوليو 2011 المتعلق بقانون البلدية، (ج ر، العدد 37، الصادرة في 3 يوليو 2011).

### 3- النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1974 المتضمن الإدارة المركزيو لوزارة المالية، (ج ر، العدد 90 المؤرخة في 05/11/1971).

- المرسوم رقم 85-95 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات العمومية، (ج ر، العدد 13 المؤرخة في 24/03/1985) المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23/02/1991، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحاياتها، (ج ر، العدد 09 المؤرخة في 27/08/1991).

- المرسوم التنفيذي رقم 92-120، المؤرخ في 14/03/1992، يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيه، (ج ر، العدد 21، المؤرخة في 18/03/1992)، المعدل بموجب المرسوم رقم 98-214، المؤرخ في 24/06/1998، المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها (ج ر، العدد 6، المؤرخة في 24/06/1998).
- المرسوم رقم 93-334، المؤرخ في 27/10/1996، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، (ج ر، العدد 46، المؤرخة في 31/10/1996).
- المرسوم التنفيذي رقم 06-327 المؤرخ في 18/09/2006، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، (ج ر، العدد 59، المؤرخة في 24 سبتمبر 2006).

#### 04- القرارات والتعليمات:

- القرار الوزاري المشترك في 12 ديسمبر 1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، (ج ر، العدد 7 المؤرخة في 31/10/1975).
- القرار رقم 484 المؤرخ في 12 ديسمبر 1998 المحدد للنطاق التنظيمي لتنظيم اختصاصات المديرية الجهوية للضرائب والمديريات الولائية للضرائب (ج.ر، العدد 50، المؤرخ في 14/07/1998).
- القرار الصادر عن وزارة المالية رقم 312 المؤرخ في 14/07/1999، يتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الاقليمي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخة في 11/08/1999.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03/12/2007، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 24/05/2007، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، (ج ر، العدد 25، المؤرخة في 01 ماي 2014.2015).

- القرار الوزاري المشترك 2009/02/21، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحياتها، (ج ر، العدد 20، المؤرخة في 29 مارس 2009).
- قرار وزير المالية المؤرخ في 2016/06/22، يتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الوسائل والمالية بالمديرية العامة للضرائب، (ج ر، العدد 47، المؤرخة في 14 أوت 2016).

ب- المراجع

01- قائمة المؤلفات:

1. اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
2. أمزيان عزيز، المانزعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2005.
3. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2006.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2000.
6. حمدي باشا عمر، نقل ملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاجتهادات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
7. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 1، 2003.
8. دوة آسيا خالد رمول، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
9. زروق ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

10. عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
11. العيد صالح، الوجيز في شرح قانون الاجراءات الجبائية، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
12. فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجنائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
13. فريحة حسين، إجراءات المنازعات الضريبية في الجزائر، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2008.
14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني التربوي، الجزائر، 2002، ص 131.
15. محفوظ وحماتي، الضريبة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر، 2009.
16. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
17. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات، ج 1، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 1992/1991.
18. محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
19. مغني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
20. نكاع عمار، الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 44، المجلد ب. جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ديسمبر 2015

## 02- الرسائل الجامعية

1. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011-2012.

2. شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011.
3. صنبور أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.
4. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال المقارن، جامعة وهران، الجزائر، 2011-212.
5. الهادي سليمي، اجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، لمركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، 2008/2007.

### 03-المجالات

1. الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، الجمهورية الجزائرية، د ط، 2017.
2. توفيق زيداني، (استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد9، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1
3. حسين بطيمي، (بيع العقارات، التصريح الكاذب يؤدي إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية)، مجلة الموثق تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الجديدة للفنون المطبعية، العدد01، الجزائر، 2001.
4. زيتوني عمر، (حجية العقد الرسمي)، مجلة الموثق، العدد 3، 2001.
5. صنبور احمد رضا، (دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة)، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2010 .

6. رزق الله العربي بن مهدي، غزالي نصيرة، (حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض)، مجلة منازعات الأعمال، العدد 15، جامعة عمار تليجي الأغواط 2016.
7. نجاه بوساحة، (الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13، جوان 2016 جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر.

# ملخص الدراسة

## ملخص الدراسة

التسجيل هو إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية الواردة على العقارات ويتمثل في دفع مصاريف مالية محددة سلفا بموجب قوانين المالية وقانون التسجيل وتدفع لصالح الخزينة العمومية ، ويهدف الى تثبيت التصرفات القانونية من جهة ومن جهة أخرى يعد موردا ماليا لتحصيل الرسوم والضرائب ، وتكون هذه الموارد المالية في شكل رسوم وهي عبارة عن مبالغ يحددها التشريع المالي وتحصل من طرف موثقين والإدارات المختصة فضلا عن مفتش التسجيل والضرائب وهذه الرسوم على نوعين ، فقد تكون ثابتة او نسبية تصاعديّة تبعا لنوع العقود، والقائم بهذه العملية مفتش التسجيل كونه المسؤول الأول على تسيير مفتشية التسجيل بنقل عبارة التسجيل على العقد الأصلي الذي يرجع إلى المحرر أو الموثق ويحتفظ بنسخة منه محررة على استمارة محددة تنظيميا، والغرض من هذه العملية هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات وإعادة تقويمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها، وحق التسجيل هو حق الخزينة العمومية ومنع طرق الغش والتهرب الضريبي وفرض المشرع مسؤوليات والتزامات تقع على كل من الإدارة والمكلف بالتسجيل كالتظلم الإداري أو اللجوء إلى القضاء في حالة فشل الطرق الودية لفض المنازعات

**الكلمات المفتاحية:** التسجيل. العقارات. حقوق التسجيل. الضرائب. الرسوم. مفتشية التسجيل. عقوبات جنائية

## Abstract

Registration is a legal procedure imposed by law on all official actions received on real estate and consists in the payment of predetermined financial expenses under the laws of finance and registration law and paid to the public treasury, and it aims to stabilize the legal actions on the one hand, and on the other hand is a financial resource for the collection of fees and taxes, and these financial resources are in the form of fees which are amounts determined by financial legislation and obtained by the notaries and competent departments as well as the inspector of registration and taxes and these fees may be fixed, The registration inspector is the chief registrar in charge of the registration inspectorate by transferring the registration statement on the original contract, which belongs to the editor or notary and retains a copy of which is written on a regulated form, the purpose of which is to enable the tax administration to monitor and follow up all transfers and re-evaluate them and collect the fees and taxes involved, and the right to register is the right of the public treasury, the prevention of fraudulent and tax evasion methods, and the imposition of responsibilities and obligations on both the administration and the person in charge of registration. Such as administrative grievance or recourse to the judiciary

**Key words :** regester. Real estate. Registratiob rights.taxes, fees. Registration inspectorate. Fisc

الفهرس

الصفحة	المحتويات
01	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسجيل العقارات والهيئة القائمة به
06	المبحث الأول: ماهية تسجيل العقارات
06	المطلب الأول: مفهوم تسجيل العقارات
06	الفرع الأول: تعريف تسجيل العقارات
12	الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم
17	الفرع الثالث: أهمية تسجيل العقارات
20	الفرع الرابع: دور الجباية في تمويل الخزينة العمومية للدولة
21	المطلب الثاني: قواعد وشروط تسجيل العقارات
21	الفرع الأول: قواعد تسجيل العقارات
26	الفرع الثاني: شروط تسجيل العقارات
31	المبحث الثاني: الإطار التنظيمي لتسجيل العقارات
31	المطلب الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع
32	الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل والطابع
32	الفرع الثاني: نشأة مفتشية التسجيل والطابع

37	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع
37	المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للهيئة المكلفة بالتسجيل والطابع
38	الفرع الأول: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع
45	الفرع الثاني: صلاحيات مفتشي التسجيل والطابع
46	الفرع الثالث: علاقة مفتشية التسجيل مع المصالح الجبائية الأخرى
49	الفرع الرابع: السلطة السلطة الولائية على مفتشية التسجيل والطابع
52	ملخص الفصل الأول
54	الفصل الثاني: النطاق الإجرائي لتسجيل العقارات ومنازعاته
55	المبحث الأول: الإجراءات الإدارية لإيفاء شكلية تسجيل العقارات
55	المطلب الأول: الوثائق المودعة في عملية تسجيل العقارات
56	الفرع الأول: البيانات اللازمة في عملية تسجيل العقارات
58	الفرع الثاني: الآجال القانونية لإيداع الوثائق
59	الفرع الثالث: المكاتب المختصة قانونا بعملية التسجيل.
60	المطلب الثاني: تنفيذ أحكام وإجراءات تسجيل العقارات
61	الفرع الأول: نقل الملكية العقارية بعوض
71	الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية بدون عوض
77	المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات ومنازعاته

77	المطلب الأول: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات
77	الفرع الأول: العقوبات الجبائية
80	الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة
85	المطلب الثاني: الجهات المختصة بالفصل في النزاع
86	الفرع الأول: المرحلة الإدارية
91	الفرع الثاني: المرحلة القضائية
94	ملخص الفصل الثاني
95	الخاتمة
//	الملاحق
//	قائمة المصادر والمراجع
//	خلاصة الموضوع
//	الفهرس