



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

## النظام القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري

إعداد الطلبة:

إشراف الأستاذ:

- \* • ضرايفية نصر الدين الوافي فيصل
- العيفاوي حسين

أعضاء لجنة المناقشة:

| الاسم و اللقب | الرتبة العلمية    | الصفة في البحث |
|---------------|-------------------|----------------|
| مراد عزاز     | أستاذ مساعد - أ - | رئيسا          |
| فيصل الوافي   | أستاذ محاضر - أ - | مشرفا ومقررا   |
| طارق مخلوف    | أستاذ محاضر - ب - | ممتحنا         |

السنة الجامعية: 2019/2018



الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه  
المذكرة من آراء

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

\* قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا<sup>ط</sup> إِنَّكَ أَنْتَ  
الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ \*

سورة البقرة الآية 32

# شكر وتقدير

بسم الله والحمد والشكر لله رب العالمين الذي بنعمته تتم الصالحات الحمد لله الذي بتوفيقه أنجزنا هذا العمل  
نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة القانون العقاري كل أستاذ بإسمه  
نشكر أعضاء اللجنة على قبولها مناقشة هذا العمل  
كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتور الوافي فيصل لحسن توجيهه وصبره وعلى  
كل المساعدات والنصائح التي قدمها لنا لإنجاز هذا البحث  
إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذا البحث  
ونتوجه بالشكر إلى عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة المدينة وكل  
موظفي المكتبة وعلى رأسهم مديرة المكتبة على تعاونهم ومساعدتهم لنا في إنجاز  
هذا العمل.

# إهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى منبع الحب والحنان إلى من علمني معاني كثيرة في  
الحياة إلى من تربيته على يده إلى من يسرف في حياته  
ليراني أرتقي صهوة المجد والكبرياء  
أبي الحبيب أطال الله في عمرك  
إلى القلب الكبير النابض بالحب والحنان إلى رمز العطف  
والحنان إلى من سيظل قلبي يخفق لها حبا أمي الغالية  
حفظك الله

إلى أخي محمد علي وأخواتي حفظهم الله ورعاهم  
إلى رفيق الدرب خالد ، إلى رفيق المشوار الدراسي ورفيقي  
في إنجاز هذا البحث حسين إلى الأصدقاء: عامر ، محمد بدر  
الدين ، محمد الطيب، فتحي، طارق، حسان، بلال، حلیم،  
حسام، ربيحة، فاطمة ...إلى كل زملاء الدراسة كل باسمه.  
إلى من وسعه قلبي ولم تسعه كلمات قلبي

ضرايفية نصر الدين

# إهداء

أهدي هذا العمل

إلى أعلى من فقدت إلى والدي الغالي وامي الحبيبة رحمهما الله  
إلى فلذات كبدي معتز، أريج، روان، نردين، خليل وإلى زوجتي حفظهم  
الله

إلى إخوتي وكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد  
إلى زملاء العمل

إلى البشوش والخلوق إلى الغالي نصر ورفيق الدراسة ورفيقي في إنجاز  
هذا العمل.

العيفاوي حسين

## قائمة المختصرات

---

### قائمة المختصرات

ص: صفحة.

ج. ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د. ط: دون طبعة.

مقدمة

من سنة الله في خلقه غرس غريزة حب التملك في كل كائن بشري، ومن أكثر ما يحب الإنسان تملكه العقار، فمنذ القدم والعقار يمثل أهمية كبيرة فهو يعتبر أهم ثروة على الإطلاق، فهو ثروة دائمة ولا تزول بزوال الأمم والمجتمعات، وأصبح الرصيد العقاري والممتلكات العقارية دلالة على غناء الذمة المالية للأفراد ويعتبر العقار من أهم ما يسعى إليه الأفراد والدول إلى اكتسابه، بكل الطرق ولقد اختلفت هذه الطرق بين طرق مشروعة كالبيع، والهبة والوصية، وطرق غير مشروعة ودموية كالحروب الناشئة بين الدول والقبائل في القدم من أجل الأراضي، وعلى غرار كل الدول والتشريعات، أولت الجزائر اهتماما بالغا من أجل حماية وتنظيم الملكية العقارية وذلك بسن مجموعة من القواعد والقوانين التي تنظم المعاملات الواردة على العقارات، وذلك لتسهيل تداول هذه العقارات ونقلها، ونقل هذه الحقوق والمعاملات بين الأطراف اشترط المشرع أن يتم إفراغ التصرفات الواردة على العقارات في قالب الرسمية وأن يتم تسجيل هذه الحقوق والتصرفات لدى المصلحة القائمة على عملية التسجيل وموضوع الدراسة في هذا البحث هو: "النظام القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري".

وتكمن أهمية هذا الموضوع في أن التسجيل المنصب على العقارات هو من الإجراءات التي اعتمدها المشرع لتنظيم حركة المعاملات العقارية والحفاظ عليها كما يعتبر من الإجراءات المرتبطة بنقل الملكية العقارية، ويعتبر موردا هاما في تدعيم الخزينة العمومية عن طريق الرسوم التي تفرضها الدولة لإتمام إجراءات التسجيل، وهذا نظرا لتزايد قيمة العقار المستمر، وانشغال الجميع باكتسابه.

**ودوافع اختيار هذا الموضوع** هي أسباب شخصية وأسباب موضوعية فالأسباب الشخصية هو إثراء المكتبة القانونية والجامعية بمعلومات عن الموضوع، وتدعيم الجانب المعرفي لدي حول موضوع تسجيل العقارات باعتباره من المواضيع المهمة في التخصص العقاري.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فهي تتمثل في جهل الكثير لعملية التسجيل رغم ما تكتسيه من أهمية، والبحث في موضوع تسجيل العقارات وما ينتج عنها من حقوق مالية تعود لخزينة الدولة.

ومن خلال ما سبق تم طرح الإشكالية التالية: فيما يتمثل النظام القانوني والهيكلية الذي أرساه المشرع لينظم عملية التسجيل؟ وتتجر عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية: هل وفق المشرع في تنظيم إجراءات التسجيل؟ ما مدى إلزامية تسجيل التصرفات والوثائق الرسمية الناقلة للملكية العقارية على مستوى المصلحة القائمة بهاته العملية؟ فيما تتمثل هذه الإجراءات؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، وهذا نظرا لطبيعة الموضوع وتشعبه، فقد تم إتباع المنهج الوصفي بغية معرفة جوانب وظواهر

الموضوع وذلك بمعرفة ووصف الإجراءات المتبعة في عملية التسجيل والشروط الواجب توفرها في الوثائق والمحركات الخاضعة لعملية التسجيل.

أما المنهج التحليلي يظهر من خلال تحليل واستقراء المواد والنصوص القانونية التي سيتم التطرق إليها في موضوع الدراسة.

وتكمن أهداف الدراسة في الوقوف على أحكام التسجيل والقواعد التي تحكمه توضيح إجراءات التسجيل والغرض الأساسي من القيام بهذه العملية، ومحاولة إعطاء نظرة شاملة عن الجهاز القائم بعملية التسجيل، تحديد الدور الاقتصادي الذي يلعبه تسجيل العقارات في تمويل الخزينة العمومية والفائدة التي يعود بها على الأفراد.

أما فيما يخص الدراسات السابقة: نجد هناك مذكرة مختصة في موضوع التسجيل وهي مذكرة ماجستير للباحثة بوقرة العمرية، بعنوان تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، جامعة سعد دحلب كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007 وهناك دراسات تناولت في جانب منها إجراءات التسجيل من بين هذه الدراسات:

مذكرة ماجستير للباحثة جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية العقارية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي 2011-2012. ومذكرة ماجستير للباحث قان عبد الكريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، جامعة وهران، 2011-2012.

ولقد واجهتنا مجموعة من الصعوبات في هذا البحث إلا أنها لمن تحد من عزيمتنا وحاولنا قدر الإمكان الإلمام بجميع جوانب هذا البحث ولم نبخل بأي جهد لإتمامه بنجاح ومن بين هذه الصعوبات التي واجهتنا قلة المراجع وندررتها بحيث تكاد تنعدم، برغم من تنقلنا لأكثر من جامعة فلم نستطع الظفر بمراجع تتماشى والبحث المنجز وهذا راجع لطبيعة النظام الداخلي بكل مؤسسة إدارية.

ولمعالجة هذا البحث تم الاعتماد في تقسيم الخطة على المنهج التقليدي وذلك بتقسيمها إلى فصلين تم التطرق من خلالهما إلى ما يلي:

تم تخصيص الفصل الأول: للإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات وتم تقسيمه إلى مبحثين يتم التطرق في المبحث الأول إلى مفهوم التسجيل، وفي المبحث الثاني إلى الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل.

أما في الفصل الثاني تم تخصيصه لدراسة إجراءات تسجيل العقارات وجزاءات الإخلال بها، ولقد تم تقسيمه بدوره إلى مبحثين وكان المبحث الأول بعنوان الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات والمبحث الثاني تم التطرق فيه إلى جزاءات الإخلال بتسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها.

# الفصل الأول:

## الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

المبحث الأول: مفهوم تسجيل العقارات

المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل

التسجيل هو عملية قانونية أوجبها المشرع قبل القيام بعملية الشهر لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المكلف بتحرير الوثائق الرسمية بعد إتمام إجراءات التوثيق بتسجيل هذه التصرفات لدى مصلحة التسجيل والطابع بغرض تحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية، وعملية التسجيل نظمها المشرع في قانون خاص وهو الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، ولقد تضمن هذا القانون الإجراءات والمبادئ التي تدير عملية التسجيل فالتسجيل يعطي تاريخاً ثابتاً للتصرفات الواردة على العقارات وسيتم التطرق في هذا الفصل إلى مبحثين فالمبحث الأول بعنوان مفهوم تسجيل العقارات وتم تقسيمه إلى مطلبين المطلب الأول بعنوان تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المصطلحات المشابهة له، والمطلب الثاني كان بعنوان أهداف وقواعد تسجيل العقارات، أما في المبحث الثاني تم التطرق إلى الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل ولقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول بعنوان مفتشية التسجيل والطابع والمطلب الثاني تم التطرق فيه إلى تنظيم مفتشية التسجيل والطابع.

### المبحث الأول: مفهوم التسجيل

لتسجيل أهمية جبائية وقانونية كبيرة حيث يلعب دوراً كبيراً في تمويل الخزينة العمومية وذلك عن طريق تحصيل الرسوم المفروضة على عملية التسجيل وللوقوف على مفهوم التسجيل في هذا المبحث سيتم التطرق إلى تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة له في المطلب الأول، وأهداف وقواعد تسجيل العقارات في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة له

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفاً جامعاً لموضوع التسجيل من خلال النصوص القانونية المنظمة له، حيث نجد أن الكثير من الأفراد يخلطون بين التسجيل ومصطلحات مشابهة له ففي هذا المطلب سيتم تناول تعريف التسجيل كفرع أول، وخصائص التسجيل كفرع ثاني، وتميز التسجيل عن بعض المفاهيم المشابهة له كفرع ثالث.

### الفرع الأول: تعريف التسجيل

المشروع الجزائري من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل لم يعطي تعريفا جامعاً مانعاً له وعليه سيتم تعريف التسجيل لغة ثم تعريفه اصطلاحاً.

**تعريف التسجيل لغة:** التسجيل Enregistrement: من فعل سجل، سجل الرجل تسجيلاً وسجل به رمى به من فوق، وسجل القاضي كتب السجل، ومنه تسجيل الأوراق لتقييدها في المحاكم والمجالس<sup>1</sup>.

**تعريف التسجيل اصطلاحاً:** قبل أن نعرف التسجيل المنصب على العقارات يجب أن نعرف التسجيل بصفة عامة، حيث أنه من المتعارف عليه أنه ليس هناك تعريفاً جامعاً مانعاً للتسجيل بل هناك عدة تعاريف يمكن أن نوردها على النحو التالي:

يعرف التسجيل على أنه: إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون.

كما يعرف أنه: إجراء يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة وهناك من يعرفه كذلك أنه إجراء يتمثل في تبين عقد في سجل رسمي يمسه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً<sup>2</sup>.

وهناك من يعرفه أنه: الإجراء القانوني الذي يقوم به موظف عمومي يسمى مفتش التسجيل فيسجل العقود المدنية والعقود القضائية و غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد، ويهدف التسجيل إلى تحقيق أمرين:

الأمر الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العامة للدولة. والأمر الثاني يتمثل في ترتيب آثار قانونية على التصرفات المسجلة يجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله حسب نص المادة 328 من القانون المدني وإضفاء الشرعية أو الحجية على بعض الأعمال مثل القرارات التحكيمية وعقود الرهن الرسمي حسب نص المادة 904 و905 من القانون المدني<sup>3</sup>.

ونستخلص من ذلك أن كل التعاريف السابقة متشابهة، وعليه يمكن تعريف التسجيل أنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً لتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.

<sup>1</sup> - انظر: جميلة زابدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011\_2012، ص 54.

<sup>2</sup> - انظر: دورة أسيا خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر الطبعة الثانية، 2009، ص 18.

<sup>3</sup> - انظر: برحمان محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2009، ص 149.

بناء على ما سبق يمكن تعريف إجراء تسجيل بيع العقار أنه : إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه محررات أو تصرفات قانونية واردة على عقار من الناحية العملية يقبض حقوق التسجيل، وهو إجراء جبائي ينجر عن مخالفته خضوع المكلف لعقوبات جبائية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص التسجيل

من خلال التعريفات السابقة التي تم التطرق إليها نستخلص أن عملية التسجيل تمتاز بمجموعة من الخصائص والتي تتمثل فيما يلي:

#### أولا - التسجيل إجراء إداري :

أي أنه يتم في إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية تسمى المديرية العامة للضرائب، وهذه الأخيرة نجدها على مستويين الأولى تسمى المديرية الجهوية للضرائب والثانية تسمى المديرية الولائية للضرائب ولكل من المديريتين اختصاص إقليمي، وهذا حسب القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998 المحدد للنطاق الإقليمي لتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب 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 الذي يوجد بها مكتبهم....."<sup>2</sup>

#### ثانيا - التسجيل يقوم به موظف عمومي :

نقصد بالموظف العمومي الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا لنص المادة 04 من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 جمادى الثاني عام 1427 الموافق ل15 يوليو سنة 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية والتي تنص على أنه: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري..."<sup>3</sup>.

وعملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل طبقا للمادة 180 من الأمر 105-76 المتعلق بقانون التسجيل، ولا يجوز لأي موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء ويقع في هذه الحالة تحت طائلة البطلان<sup>4</sup>.

#### ثالثا - التسجيل إجراء بمقابل :

ونقصد به أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع الحقوق في شكل نقدي، وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة تطبيقا لنص المادة 78 الفقرة 1 من دستور

1 - انظر: قان عبد الكريم نقل، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة وهران 2011-2012، ص 78.

2 - انظر: المادة 75 من الأمر رقم 105-76، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم (ج.ر، عدد 81، الصادرة في 18-12-1977).

3 - انظر: الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1927 الموافق 15 يوليو سنة 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية (ج.ر، عدد 46 الصادرة في 16-07-2006).

4 - انظر: المادة 180 من الأمر 105-76، مرجع سابق

1996، والتي تنص على: "كل المواطنين متساوون في الضريبة..."<sup>1</sup> إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة، بل هناك بعض التصرفات القانونية معفاة من حقوق التسجيل ولقد نص قانون التسجيل على هذه الإعفاءات في الباب الحادي عشر منه.<sup>2</sup>

### رابعاً - التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي :

ونقصد بالإجباري هو إجبار المكلف بحقوق التسجيل لأدائها بطرق إدارية، وفي هذا الشكل يبرز مبدأ سيادة الدولة تطبيقاً لنص المادة 78 الفقرة 2 من دستور 1996 المعدل والمتمم التي تنص على: "ويجب على كل واحد أن يشارك في تمويل التكاليف العمومية حسب قدرته الضريبية..." لأن حقوق التسجيل هي بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة وفي حالة التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جنائية، بهدف إلزامه بدفعها إضافة إلى ذلك فإن مفتش التسجيل يرفض إجراء التسجيل إلى غاية دفع حقوقه، وهذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات.

### الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له

تسجيل العقارات كما تم التطرق إليه هو إجراء يتم من طرف مفتش التسجيل، حيث يقوم بتسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخاً ثابتاً سواء كانت أموالاً منقولة أو عقارية.

وسوف يتم تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له، وهذا نظراً للخلط بينه وبين بعض المفاهيم الأخرى، حيث يوجد من لا يميز بين الشهر العقاري والتسجيل ويطلق على الشهر العقاري تسمية التسجيل رغم اختلافهما ومنه سوف نميز التسجيل عن كل من الشهر العقاري، القيد، التوثيق، الرسم، الضريبة.

### أولاً - تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

الشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية، وهو يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص<sup>4</sup> يختلف التسجيل عن الشهر العقاري كون التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل، أما الشهر فيتم في المحافظة العقارية، والمكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل أما المكلف بعملية الشهر العقاري هو المحافظ العقاري، والتسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره

1 - انظر: المادة 78 الفقرة 1 من دستور 1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي 2 رقم 96-438 المؤرخ في 15-11-1996 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10-04-2002 والقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15-11-2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري. (ج ر عدد 14 الصادرة في 7 مارس 2016).

2 - انظر: الباب الحادي عشر من الأمر رقم 105-76، مرجع سابق .

3 - انظر: المادة 82 من الأمر 105-76، مرجع سابق.

4 - انظر: جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006، ص 13.

يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف كما انه لا يعتبر إشهار للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، الذي جاء بمراسمه التطبيقية باعتبار أن قانون الشهر العقاري في أي دولة لاسيما تلك التي تنتهج نظام الشهر العيني يعتبر الأساس القانوني للنظام العقاري إلا أن هناك أوجه تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري حيث أن في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة وهذه الأخيرة نوعان:

1- **رسم التسجيل** : يقدر ب 5% من قيمة ثمن الأرض وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل التي تنص على : " تخضع لرسم قدره 5% مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و258 ، المزادات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الأجل المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنتقل الملكية أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل مالي....." والذي يأخذ بالتعريف الواسع لمصطلح التصرف في الأرض إذا تعد التصرفات الخاضعة لرسم التسجيل كل أنواع البيوع والتنازلات والسحوب والتي تمارس بعد انقضاء الأجل المتفق عليها وكذا حق استرداد المبيع وهذا مهما كانت طبيعة السند المثبت لذلك<sup>3</sup>.

2- **رسم الشهر العقاري** : هو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات الشهر ونقل ملكية الأرض لدى المحافظات العقارية، هذا وتقدر نسبة الرسم المذكورة 2% من قيمة ثمن العقار هذا ما لم يتم الإعفاء من دفع الرسم صراحة .

### ثانيا - تميز التسجيل عن القيد:

يعتبر القيد إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري، بحيث يتم قيد التصرفات القانونية لدى المحافظة العقارية، ويكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، حق التخصيص وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار<sup>4</sup>، ومنه فالفرق بين التسجيل والقيد يتمثل في أن القيد يتم على مستوى المحافظة العقارية ويكلف بإجرائه المحافظ العقاري، ويكون بالنسبة للتصرفات العينية أما التسجيل يتم في مصلحة التسجيل ويقوم به مفتش التسجيل.

### ثالثا - تميز التسجيل عن الرسم :

1 - نظر: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية 2008، ص 10.  
2 -انظر: الأمر 74-75 المؤرخ في 09-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 92 لسنة 1975).  
3 -انظر: إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د ط ، دار هومة الجزائر، 2002 ص 155 .  
4 - انظر: بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 114.

الرسم هو اقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة، فالنسبة للفرق بين التسجيل والرسم فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل ومقابل ذلك يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسوم إما رسم نسبي أو رسم ثابت حسب طبيعة التصرف، وعليه فحقوق التسجيل تمر في شكل رسوم وهذا طبقاً لنص المادة 02 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>1</sup>. ولقد تبين أن الرسوم تؤدي مقابل خدمة مقدمة و مقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسوم.

### رابعاً- تميز 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 تقتطع من الدخل والرأس مال فهي ضريبة مباشرة وتكون غير مباشرة بمثابة النفقات التي ينفقها الفرد من رأس ماله أو دخله، أما الفرق بين التسجيل والضريبة هو أن مفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوق و هذه الحقوق تشكل ضريبة فهي تتم بصفة جبرية ونهائية فالمكلف مجبر بأدائها.

وحقوق التسجيل تعتبر ضريبة غير مباشرة لأنها لا تمس المداخل والثروات، بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة لان العلاقة ليست مباشرة بين المكلف بالضريبة والإدارة الضريبية بل يتم فرضها وتحصيلها بمناسبة واقعة أو تصرف معين، هذا المعيار هو معيار قانوني أما بالنسبة لمعيار الثابت و الاستقرار فهي ضريبة غير مباشرة لأنها ظرفية ومتقطعة<sup>2</sup>.

### خامساً - تمييز التسجيل عن التوثيق :

التوثيق هو عملية يقوم بها ضابط عمومي هو الموثق الذي يقوم بتثبيت كل أشكال المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي أو يود أطرافها إضفاء الصيغة الرسمية عليها، والفرق بين التسجيل والتوثيق هو أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق، على عكس التسجيل الذي يقوم به مفتش التسجيل وهو موظف عمومي أما التفرقة بينهما من حيث الإطار القانوني فالتوثيق ينظمه القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006<sup>3</sup>، المتضمن مهنة التوثيق، أما التسجيل ينظمه الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل والموثق يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصيغة الرسمية طبقاً لنص المادة 03 من الأمر 06-02 التي تنص على: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه

1 - انظر: نص المادة 02 من الأمر رقم 76-105، مرجع سابق.

2 - انظر: دورة أسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 25.

3 - انظر: القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-06-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ( ج ر عدد 14 الصادرة في 08-03-2006) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-84 المؤرخ في 05-03-2018 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ في 03-08-2008 المحدد لشروط ممارسة مهنة التوثيق، ونظامها التأديبي وتنظيمها (ج ر عدد 15 الصادرة في 07-03-2018).

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

الصيغة"، أما مفتش التسجيل يقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل ولا يعطي الصيغة الرسمية للعقود العرفية وإنما يعطيها تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أهداف وقواعد تسجيل العقارات

لتسجيل العقارات أهداف كثيرة فالتسجيل له أهمية كبيرة من حيث تمويل الخزينة العمومية، وتتمثل هذه الأهمية في أهمية جبائية وأهمية قانونية فالأولى ظهرت بعد تطور مهام الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية منها أما الثانية هي قانونية إلا أن هذه الأخيرة قليلة مقارنة بالدور الجبائي، ولكي يتم تسجيل التصرفات الواردة على الملكية العقارية على أحسن وجه اشترط المشرع الجزائري قواعد لا بد أن تخضع لها جميع الوثائق والمحركات الخاضعة للتسجيل وتتمثل هذه القواعد في قاعدة الرسمية وهذا مانصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني إضافة إلى توفر هذه المحركات والوثائق على جملة من الشروط القانونية، وسيتم تطرق في هذا المطلب إلى أهمية تسجيل العقارات في الفرع الأول، وقواعد تسجيل العقارات في الفرع الثاني وشروط تسجيل العقارات كفرع ثالث.

### الفرع الأول: أهمية التسجيل

تكتسي عملية التسجيل أهمية بالغة، خاصة إذا تعلق بتسجيل عقود بيع العقارات وتتجلى هذه الأهمية في وجهين الأولى جبائية وقد برزت بتطور أساليب الدولة في جباية الرسوم والثانية قانونية وهي أقل أهمية مقارنة بالأولى .

### أولا - الأهمية الجبائية :

تصنف رسوم التسجيل ضمن الضرائب غير المباشرة ، حيث يؤديها المكلف بالضريبة نظير خدمات يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني وهذه الضريبة ترمي إلى تحقيق عدة أهداف وفي مقدمتها الهدف التمويلي إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة، وبتطوير طرق أساليب الجباية العقارية أضحت لها أهداف اقتصادية واجتماعية مالية<sup>2</sup> .

### 1 - الهدف المالي لتسجيل العقارات :

<sup>1</sup> انظر: المادة 328 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ( ج ر عدد 78 1975 ) المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20-06-2005 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - انظر: قان عبد الكريم، مرجع سابق، ص 82 .

تسجيل العقارات الهدف الأساسي منه هو مالي وهذا الأخير يمكن أن يتعارض مع الأهداف الاقتصادية أو الاجتماعية، والأولية تعطى للهدف المالي الذي تسعى من خلاله الدولة إلى 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، كما تسمح عملية التسجيل للدولة أيضا إحصاء الممتلكات<sup>1</sup>، ويظهر الهدف المالي جليا من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105-76 المؤرخ في 09-12-1976 حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول والتكميلي، ومهما يكن الأمر لا يستهدف تسجيل العقارات بمقابل 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:

تعتبر رؤوس الأموال من أهم أساسيات التنمية الاقتصادية وتسعى الدولة لتوفيرها بجميع السبل، ورسوم التسجيل تعد من بين تلك الطرق التي توفر لخزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة والجزائر سعت لذلك كباقي الدول، الشيء الذي جعلها تعمل على تشجيع الاستثمار والإدخار فاقتطاع الحقوق يشجع الاستثمار وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة، فالدولة تعفى من جميع رسوم التسجيل بما في ذلك ما يتعلق بعقود التبادل<sup>2</sup>، وشراء الأموال والقسمة مع الخواص وذلك طبقا للمادة 271 من قانون التسجيل<sup>3</sup> كما منحت الدولة المؤسسات التي تستثمر بالمناطق المحرومة إعفاء من رسوم تسجيل العقارات المخصصة لنشاطاتها، قصد تشجيع الاستثمار في هذه المناطق وشملت الإعفاءات أيضا المجال السياحي وهذا مانصت عليه المادة 272 مكرر<sup>3</sup> من قانون التسجيل<sup>4</sup>.

### 3 - الهدف الاجتماعي لتسجيل العقارات :

النظام الجبائي جزء من السياسة العامة للدولة فهو يركز على مبدأ العدالة ويسعى إلى تحقيقها باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة محدودة الدخل، وعلى سبيل المثال تعفى من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية والاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر، فيما يخص الأموال التي ألت إليها عن طريق الهبة أو الإرث، واقتطاع حقوق التسجيل هي أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق

1 - انظر : محمد عباس محرز، إقتصاديات الجبائية والضرائب، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص 30 .

2 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 29.

3 - انظر: المادة 271 من الأمر رقم 105-76، مرجع سابق.

4 - انظر: المادة 272 مكرر 3 من نفس الأمر.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية، والهدف المالي ليس الهدف الوحيد ولكنه الهدف الأساسي دون أن ننسى كذلك الأهمية القانونية<sup>1</sup>.

### ثانيا - الأهمية القانونية لعملية تسجيل العقارات:

إن تسجيل مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري كما انه إجراء ملزم باعتبار رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل، و هذا حسب نص المادة 82 من قانون التسجيل: "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات"، كما أن المشرع الجزائري ألزم في نص المادة 393 من القانون المدني المشتري دفع قيمة الرسوم المترتبة عن إجراءات التسجيل و ذلك : "إن نفقات التسجيل والطابع و رسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"، ونص المشرع الجزائري في المادة 29 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> على انه تثبت الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية بعقد رسمي و تخضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>3</sup>، كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم، دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي، فقد نصت المادة 328 من القانون المدني على انه: "لا يكون العقد العرفي حجية على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد الثابت ابتداء من يوم تسجيله ...."<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: قواعد تسجيل العقارات

#### أولا- قاعدة الرسمية:

تعتبر الرضائية المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد ، و هذا طبقا لنص المادة 59 من القانون المدني، حيث أنه يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتان دون الإخلال بالنصوص القانونية الواردة على العقارات، حيث أوجب وألزم المشرع إفراغ التصرف القانوني الوارد على العقارات في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة و هو المحافظ العقاري أو الموثق، فأصبحت بذلك قاعدة الرسمية، ركن مشروط وملزم في كل المحررات الخاضعة لعملية التسجيل ولم ينص المشرع الجزائري على أي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لم يستوفي صفة الرسمية يكون محل الرفض، ونظرا للأهمية قاعدة الرسمية سيتم التطرق إلى مدلول قاعدة الرسمي والأشخاص المؤهلين للقيام بهذه العملية :

1 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 31.

2 - انظر: المادة 29 من الأمر 26-95 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل والمتمم للقانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، (ج ر ، عدد 55، لسنة 1995).

3 - انظر: فان عبدالكريم، مرجع سابق، ص 84.

4 - انظر: المادة 398 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

**1-مدلول قاعدة الرسمية:** يقصد بقاعدة الرسمية إفراغ تصرف قانوني في شكل معين من طرف أشخاص اقر لهم القانون هذه الصفة، وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>1</sup>، وكذلك المادة 3 من الأمر 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق التي تنص على: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"، وتنص كذلك المادة 71 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه: "إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد" وتطبيقا لنص المادة 34 من القانون 04-11 أنه يتم تحرير عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار<sup>2</sup> وبالرجوع إلى نص المادة 351 من قانون التسجيل<sup>3</sup> يلاحظ أن المشرع الجزائري وبطريقة ضمنية منع مفتش التسجيل من القيام بتسجيل العقود العرفية وهذا ما يوسع المجال لتطبيق قاعدة الرسمية ومنه تضيق المجال أمام التصرفات العرفية، إلا أنه قبل سنة 1992 كانت التصرفات تسجل لدى مصلحة التسجيل، وتعتبر بمثابة عقود عرفية تكتسب تاريخ ثابت ولها حجية على الغير، وحسب نص المادة 326 مكرر 2 فإن المشرع لم يحدد أي شكل لإبرام العقود العرفية، إن العقد غير الرسمي متى اشتمل على مضمون العقد وتوقيعات الأطراف وفي بعض الأحيان توقيعات الشهود تحول إلى عقد عرفي، وتسري عليه أحكام المحررات العرفية من حيث قوة الإثبات وشروط صحته<sup>4</sup>.

**2- الأشخاص المؤهلون قانونا لإعداد المحررات الرسمية:** من خلال نص المادة 324 من القانون المدني فالرسمية التي اشترطها المشرع في بعض المعاملات يجب أن تتم من قبل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة و هذا ما سوف يتم توضيحه فيما يلي:

**أولا- الموظف العام:** هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال مهني وتعبير المادة 05 من المرسوم 85-59: "يطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية تسمية موظف" حيث بمجرد التثبيت في المنصب، يبدأ فعلا المسار الوظيفي للموثق مثل مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة و كذلك الوالي بالنسبة لإذنه ببيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يتم إلغاء تخصيصها طبقا لنص المادة 10 من الرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها.

1 - انظر: المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

2- انظر: المادة 34 الفقرة 1 من القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (ج ر، عدد 14، المؤرخة في 06-03-2011).

3 - انظر: المادة 351 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

4 - انظر: عبد الحفيظ بوعبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة طبعة 2003، الجزائر، ص 57.

ثانيا- الضابط العمومي: هو كل شخص حامل أختام الدولة و له صلاحيات إعداد مختلف المحررات حيث يكتسب الصفة الرسمية مثل المحاضر و الأوراق التي يعدها المحضر القضائي طبقا لنص المادة 04 من قانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>1</sup>، و يلحق بهذه الفئة كذلك الموثق حسب نص المادة 03 من قانون 06 - 02 المتضمن مهنة التوثيق<sup>2</sup>.

ثالثا- الأشخاص المكلفون بخدمة عامة: وهم الأشخاص الذين يساهمون بشكل مباشر، أو غير مباشر، في تسير المرافق العمومية، ومثالهم الخبراء المعتمدون لدى الجهات القضائية، ويتم تعيينهم من طرف السلطة العمومية وفق إجراءات معينة، ويتلقون مستحقاتهم من الأطراف الذين يستفيدون من الخدمات المقدمة من قبل هؤلاء، أي هم الأشخاص الذين تكلفهم الدولة بالقيام بخدمة عامة ومثال المكلفون بخدمة عامة الخبراء المقبولون والذين تعينهم المحكمة، رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: شروط تسجيل العقارات

إن للتسجيل أهداف قانونية أهمها إعطاء تاريخ ثابت للتصرفات القانونية و من بينها التصرف الوارد على الحقوق العقارية من جهة و من جهة أخرى تحصيل رسوم التسجيل على هذه التصرفات، ومن أجل تحقيق هذه الأهداف كان من الضروري التأكد من أن كل الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات تتضمن معلومات صحيحة توقع لنا حقيقة التصرفات والأطراف القائمين بها<sup>4</sup>، وعليه سيتم التطرق في هذا الفرع إلى: الشروط المتعلقة بالأطراف، و بعدها الشروط المتعلقة بتعيين العقارات و الثمن .

### أولا- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف :

القانون جاء بمجموعة من القواعد القانونية التي تنظم العلاقة فيما بين الأشخاص، و الأشخاص في القانون هم ركن من أركان الحق فتقرير الحقوق و فرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون، و الشخصية القانونية تفرض للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرف للحق وعليه يقصد بتعيين الأطراف التعيين الدقيق لأصحاب الحقوق و تختلف هذه العملية باختلاف أشخاص الحق، ومهما يكن الأمر تعيين الأطراف شرط ضروري لقبول إجراء التسجيل و في حالة الإخلال به يرفض هذا الإجراء و هذا ما أكدته المادة 138 من قانون التسجيل<sup>5</sup>.

1 - انظر: نص المادة 04 من القانون 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي (ج ر العدد، 14 لسنة 2006).

2 - انظر: نص المادة من القانون 06-02، مرجع سابق.

3 - انظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2001، ص20.

4 - انظر: جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 61.

5 - انظر: المادة 138 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

### 1- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

حسب ما جاء في نص المادة 25 من القانون المدني: "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا و تنتهي بموته على أن الجنين يتمتع بالحقوق المدنية بشرط أن يولد حيا" و عليه فالشخص الطبيعي هو كائن يكتسب الشخصية القانونية التي يحددها القانون منذ ولادته و تنتهي بوفاته و من خصائصه: الاسم، الحالة، الأهلية، الذمة المالية و الموطن<sup>1</sup>، و تطبيقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل نستخلص أن الوثائق المقدمة للتسجيل يجب أن تشمل على أسماء و ألقاب، و موطن و تاريخ، و مكان ولادة الأطراف، مع رقم بطاقة التعريف، و مكان تسليمه، أما بالنسبة للشهادات التي تعد بعد وفاة احد الأطراف يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى، و يقصد بها اسم و لقب و تاريخ و مكان و مقر سكنه و مكان و تاريخ وفاة المالك مع ذكر و رثته الشرعيين و تاريخ و مكان الازدياد و تاريخ زواجه ثم تحديد الأولاد الناجمين عن هذا الزواج و تاريخ و مكان، ازديادهم و مقر سكنهم<sup>2</sup> علما أن عناصر التعيين تختلف باختلاف التصرفات القانونية باعتبار أن هذه الأخيرة، إما أن يكون بإرادتين أو أكثر كالعقد الملزم لجانبين كما أنه يمكن أن تنشأ بموجب إرادة منفردة مثالها عقد الهبة و الوصية و كل ما يتعلق بالتبرعات و بالتالي يختلف أطراف الحق حسب طبيعة التصرف يستطيع أن يكون طرف واحد أو عدة أطراف.

### 2- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية:

طبقا لنص المادة 50 من القانون المدني: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون...." فالشخص المعنوي أو الاعتباري هو مجموعة من الأموال أو جماعة من الأشخاص يتحدون للقيام بنشاطات مشتركة أو أغراض مختلفة و يسمى الشخص المعنوي لأنه ليس كيانا ماديا و إنما له و جود معنوي فقط، و لقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات، و تختلف الشخصية المعنوية من عامة إلى خاصة تطبيقا لنص المادة 49 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup> فكل من الولاية و البلدية تعتبر جماعة إقليمية أساسية و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تحدث بموجب قانون و هذا ما نصت عليه المادة 1 من قانون البلدية<sup>4</sup> وكذا قانون الولاية.

و تنص المادة 132 من قانون الولاية على أنه تتم عمليات اقتناء الولاية و مؤسساتها العمومية للأموال العقارية و عقود امتلاكها وفق الشروط المحددة في القوانين و التنظيمات

1- انظر: إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية د ط، الجزائر، سنة 2001، ص 221.

2- انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 40.

3- انظر: المادة 49 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

4- انظر: المادة 1 من القانون 10-11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق ل 22 يونيو، المتعلق بالبلدية.

المعمول بها، و المادة 133 و 134 من نفس القانون تنص على الهبات و الوصايا<sup>1</sup>، و تنص المادة 6 فقرة 2 من قانون البلدية على: " علما أن البلدية تقوم بإبرام عقود اقتناء الأملاك و عقود بيعها و قبول الهبات و الوصايا و الصفقات أو الإيجارات" ،من خلال هذه المواد نستخلص أن كلا من الولاية و البلدية يمكن أن تكون طرفا في التصرفات القانونية، و عليه فبالنسبة للجماعات المحلية لا بد أن يذكر في عقد التصرف تسمية البلدية أو الولاية حتى يتم إجراء التسجيل و هذا بالنسبة للشخصية المعنوية العامة أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة منها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية و تنص المادة 218 من القانون المدني على أنه: "يجب أن يكون عقد الشركة مكتوب و إلا كان باطلا و كذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذ لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد" و منه نستنتج أن الشخصية المعنوية الخاصة تبرم التصرفات القانونية، عن طريق شخص ينوب عنها و هو المدير، و يجب ذكر جميع البيانات الضرورية مثل اسمه و مركزه و عنوانه و مقرر تعيينه بهذه الصفة، و الجدير بالذكر أن قانون التسجيل لم يتضمن صراحة في مواده شروط تعيين بالنسبة للشخص المعنوي، لأنه لم يتضمن منذ صدوره أي تغيير إلا فيما يخص بعض التعديلات فهو لم يساير التطور الاقتصادي، و يعد ذلك تأكيد مفتش التسجيل أن كل المعلومات و شروط تعيين الأطراف المذكورة في المحررات يقوم بتسجيلها و أي تغيير يطرأ عليها سواء تعلق بالتصرفات التي تتم بين الأشخاص طبيعية أو معنوية لا بد أن تكون موضوع عملية تسجيل ثابتة.

### ثانيا - الشروط المتعلقة بتعيين العقارات:

المحل هو ركن من أركان العقد و العقارات هي من الأشياء التي يتعلق بها العقد باعتبار أنها محل التصرفات القانونية، و لقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني أنه: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار و كل عدا ذلك من شيء فهو منقول" و العقارات أنواع فهناك عقارات بطبيعتها و عقارات تبعا لموضوعها و العقارات بالتخصيص<sup>2</sup>.

و لتعيين العقارات دور كبير لتسيير عملية التسجيل و على أساسها يمكن لمفتش التسجيل تحصيل حقوق التسجيل، لذلك لا بد من وصف العقار وصفا دقيقا منافيا للجهالة من حيث موقعه، إذا كان في منطقة ريفية أو حضرية، بالإضافة إلى تحديد مساحتها الحقيقية و الطبيعية مثلا إذا كانت الشقة يذكر فيها عدد الغرف و ما تحتوي عليه كما يمكن أن يكون العقار محلا تجاريا أو أرضا، و قانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل و لكن بالرجوع إلى القواعد العامة فمن المتعارف عليه أن تكون التصرفات المنصبة على العقارات في قالب رسمي من طرف الموثق تطبيقا لنص

1 - انظر: المواد 134-133-132 من القانون 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية .

2 - انظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، طبعة 2002، ص 05.

المادة 324 مكرر 1 منه<sup>1</sup>، حيث يذكر الموثق كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار الذي هو محل التصرف، وعليه فإن المفتش يستند على ما ورد في هذه المحررات و العقود سواء تعلق الأمر بعقد بيع أو هبة أو وصية إلى غير ذلك، بالإضافة إلى تعيين العقارات لابد من تحديد الثمن أي قيمة هذه العقارات حتى يمكن من خلاله اقتطاع نسبة الرسوم المفروضة على العقد، أن تحديد الرسوم تختلف من عقد لآخر كالبيع، الهبة، القسمة المبادلة، الإيجار، القرض، الشركة التجارية أو المدنية فأى تصرف قانوني منصب على عقار لابد من تحديد قيمته فمثلا بالنسبة لعقد البيع فالمادة 351 من القانون المدني تنص على: "أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا مالي آخر مقابل ثمن نقدي."

تنص المادة 47 من القانون المدني "يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقود و إما تقديم عمل آخر" وعليه فالثمن يعتبر ضروري باعتبار أن على أساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل حيث نصت المادة 113 من قانون التسجيل على حالة إخفاء ثمن بيع العقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن و في معدل مقايضة أو قيمة حيث يكون بزاد بينهم بالتساوي و هذا ما يبين لنا أهمية تحديد الثمن<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل

تعد مفتشية التسجيل و الطابع المصلحة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة ، والتي أراد أصحابها إعطاءها تاريخ ثابت لتسجيلها، وهذا كله بعد احترام القواعد و الشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية التسجيل، و الجدير بالذكر أن مفتش التسجيل لا يقوم بتسجيل العقود و المحررات إلا بعد القيام بتسجيلها أو تكييفها من أجل استنفاد الحقوق اللازمة و إعادة التكييف لا يؤثر في صحة و تسمية العقد أو المحرر كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل و مدى مطابقتها للقانون، ومن خلال ما سبق تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: يتم التطرق في المطلب الأول إلى مفتشية التسجيل و الطابع و في المطلب الثاني إلى تنظيم مفتشية التسجيل و الطابع و السلطة الوصية عليها.

### المطلب الأول: مفتشية التسجيل و الطابع

<sup>1</sup> - انظر: المادة 324 مكرر 1 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 44

نظرا للارتباط الوثيق بين التسجيل كإجراء و مفتشية التسجيل و الطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل كان لزاما أن يتم تعريف هذه الأخيرة و المراحل التي مرت بها في الفرع الأول و الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مفهوم مفتشية التسجيل و الطابع

لوقوف على مفهوم مفتشية التسجيل و الطابع سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريفها و مراحل نشأتها.

#### أولا - تعريف مفتشية التسجيل و الطابع:

مفتشية التسجيل و الطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل و كذلك الطابع، غير أن الموضوع الذي بصدد دراسته مرتبط بتسجيل العقارات و سيتم تسليط الضوء على مفتشيه التسجيل التي تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل حيث عمل المشرع الجزائري على تنظيمها فحدد صلاحياتها و اختصاصها الإقليمي و لمفتشية التسجيل مدلول لغوي و مدلول اصطلاحي:

#### 1- المدلول اللغوي لمفتشيه التسجيل:

مفتشية التسجيل مكونة من لفظين:

- مفتشية inspection بمعنى فتش، تفقد، فحص، تفنيس، مفتشية.

- التسجيل Enregistrement بمعنى سجل، يسجل، تسجيلا، تدوينا في مدونة و القائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، مفتش، مراقب، ملاحظ<sup>1</sup>.

#### 2- المدلول الاصطلاحي:

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

#### ثانيا- مراحل نشأة مفتشية التسجيل و الطابع:

لقد مرت مفتشية التسجيل و الطابع بعدة مراحل إلى أن وصلت إلى ما هي عليه في الوقت الحالي:

1- مرحلة الاحتلال الفرنسي و بصدور قانون التسجيل الفرنسي عام 1800 المتضمن حقوق التسجيل لأجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات، حيث أنه في مرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر و التي امتدت من 1830 إلى 1962، ظهرت للوجود قوانين فرنسية دخيلة

1 - انظر: القاموس القانوني عربي فرنسي، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 173.

2 - انظر: جميلة زاويدي، مرجع سابق، ص 71.

على المجتمع الجزائري و في هذا الصدد صدر قانون 1834 والذي مفاده تمديد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر ومن بينها قانون التسجيل، و بالضرورة كانت هناك هيئة أوكلت لها مهمة التسجيل تحت سلطة الإدارة الفرنسية، هذه الأخيرة قامت بتقسيم الأراضي إلى أراضي الملك للجزائريين و أراضي العرش تشغل من طرف الجزائريين فقط و ليس لهم عليها سوى حق الانتفاع و تخضع لرقابة الإدارة المختصة و النوع الثالث هو الأراضي المفرنسة<sup>1</sup>.

2- مرحلة ما بعد الاستقلال : بمقتضى القانون رقم 157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 مدد التشريع المعمول به قبل هذا التاريخ باستثناء القوانين التي تتعارض و السيادة الوطنية إلى غاية سن قوانين جزائرية و من بينها ما يتعلق بتنظيم التسجيل و كذا الهيئات القائمة عليه فكانت مصالح التسجيل و الطوابع تتلقى دفاتر تحتوي على كل العقود قصد التأشير عليها و قبض حقوق التسجيل، و بقيت على هذا الحال إلى غاية صدور مرسوم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية<sup>2</sup>، فكانت مفتشية التسجيل و الطابع تابعة للمديرية العامة للضرائب و هذه الأخيرة قسمت إلى ثلاث مديريات جهوية تابعة لكلا من الجزائر وهران، قسنطينة و كانت توجد في كل مديرية جهوية من هذه المديريات مديرية التسجيل و قضايا أملاك الدولة و كل هذه المديريات تحت وصاية وزارة المالية.

إلا أنه بعد صدور القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في 02 ديسمبر 1975 المتضمن تحديد شروط تنظيم و تسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية جرى تعديل في مصالح التسجيل و الطابع، فأصبحت في شكل مديريات فرعية في كل من الجزائر وهران، قسنطينة، أما في باقي الولايات فكانت هناك أربعة مديريات فرعية هي المديرية الفرعية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية و خزينة الولاية و المراقبة المالية و مصلحة التسجيل و الطابع كانت في شكل مكتب تابع إلى المديرية الفرعية للضرائب أما فيما يتعلق بمهمة التسجيل و الطابع تجسدت فيما يلي:

- تسيير المحاسبة فيما يخص الطوابع الحجمية و الطوابع المحصلة .
- بيان الإحصائيات .
- مراقبة العمليات العقارية العمومية و الجماعات المحلية.
- تطبيق التشريع الجنائي الخاص بتسجيل العقود والتصريح بنقل الأموال من جراء الرغبات باستثناء العقود القضائية و غير القضائية التي لاتهم الملكية العقارية.
- مراقبة الممارسة فيما يخص تنفيذ بعض الالتزامات بالبينة للموثقين طبقا للأمر 02-06 المتعلق بتنظيم التوثيق و بصدور المرسوم 87-212 المؤرخ في 29-09-1987 جاء بما يعرف بمفتشية التنسيق للمصالح الخارجية لوزارة الاقتصاد و يمثلها المفتش المنسق حيث هذا الأخير يمثل الوزارة على المستوى الولائي و يباشر مهامه بتفويض من الوالي و هذا

1 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 48.

2 - انظر: المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية ( ج ر، العدد 90 المؤرخة في 05-11-1971) .

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

حسب مانصت عليه المادة 02 من المرسوم 87-212<sup>1</sup>، و يشرف على المصالح المحلية و الخارجية من بينها المفتش العميد للتسجيل و الطابع و تتجلى مهامه فيما يلي:

- تنشيط أعمال مفتشيات التسجيل و الطابع و التنسيق بينهما.
- تنظيم و تنفيذ عمليات التسجيل.
- السهر على تطبيق القوانين الجاري بها و العمل في مواد التسجيل و الطابع.
- تنظيم التزويد بالطابع و مسك المحاسبة الخاص به.
- القيام بمراقبة العمليات المتعلقة بالقيم المصرح بها.

أنهت صلاحيات المفتش في سنة 1991 و تم إنشاء نظام المديرية الجهوية و الولائية و هذا بموجب المرسوم 91-60 المؤرخ في 23 فيفري 1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحياتها فالمادة 13 من المرسوم بمرمج نظاما جديدا لتكوين المفتشيات<sup>2</sup>، قبل 1991 كانت المفتشيات مقسمة إلى مفتشيات متخصصة في كل أنواع الضرائب فكانت هناك مفتشية الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و مفتشية الضرائب الغير مباشرة و الرسوم على رقم الأعمال، غير أنه عرفت مفتشيات الضرائب تغير بموجب المرسوم 91-60 و كذلك بموجب القرار المؤرخ في 09 فيفري 1994 الذي جاء بتنظيم المفتشيات المتعددة الاختصاصات هي إدماج مفتشيات الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و الضرائب الغير مباشرة و الرسم على رقم الأعمال و مفتشية التسجيل و الطابع في طابع مفتشية موحدة، هذه الأخيرة أصبح على مستواها مصالح و كانت في هذه المرحلة مفتشية التسجيل و الطابع عبارة عن جزء تابع لمصلحة الجبائية العقارية ضمن المفتشيات المتعددة الاختصاصات تحت إشراف رئيس مفتشية الضرائب، و بعد تلاشي مفتشية التسجيل و الطابع نتيجة تقليصها و دمجها ضمن مصلحة الجبائية العقارية و نظرا للتعقيد في المعاملات خاصة فيما يتعلق بمواد التسجيل بخصوص غيرها عن باقي المواد الجبائية فان الإدارة المركزية لاحظت نقصا كبيرا في إجراءات الدولة و رأت أن إعادة الاعتبار لهذه المصالح ضرورة لا مفر منها فقررت إنشاء مصالح التسجيل، ضمن التنظيم الهيكلي الموجود حاليا و لهذا صدر القرار الوزاري المؤرخ في 14 جويلية 1999 المتضمن إنشاء مفتشية التسجيل و الطابع و الشركات و البطاقية و تحديد اختصاصها الإقليمي ، فأصبحت هذه الأخيرة في كل المديرية الولائية للجزائر و باقي الولايات: وهران، قسنطينة، ما عدا ولاية سعيدة و تمنراست و اليزي و البيض و النعامة و تندوف.

<sup>1</sup> - انظر: المادة 02 من المرسوم 87-212 المؤرخ في 29-09-1987 المتعلق بالتنظيم الهيكلي للمصالح الخارجية لوزارة المالية، (ج ر عدد 40 المؤرخ في 30-09-1987) .  
<sup>2</sup> - انظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-02-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمصالح الجبائية وصلاحياتها (ج ر عدد 09 المؤرخة في 27-02-1991).

فإجراءات تسجيل العقود مهما كانت طبيعتها و كذا التصرفات الخاصة بالمواريث و العقود الأخرى المتعلقة بها و عمليات المراقبة و إعادة تنظيم القسم للممتلكات محل نقل تبقى مؤقتا من اختصاص مفتشية الضرائب المتعددة الصلاحيات المختصة إقليميا<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع

لقد نص المشرع الجزائري في القرار رقم 312 المتضمن إحداث مفتشيات والطابع والمواريث والبطاقية في مادته الأولى على: "تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديريات الضرائب ..."<sup>2</sup> و المشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار أنها محدثة على مستوى المديريات الولاية للضرائب عبر الولايات و هي خاضعة للتبعية الإدارية يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، فهو يخضع للقانون اللأحي و علاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم رقم 334-93 المؤرخ في 27-01-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأموال الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية<sup>3</sup>.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل و هي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية فهي خاضعة للتسلسل الإداري تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب هذه الأخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي.

### المطلب الثاني : تنظيم مفتشية التسجيل و الطابع و السلطة الوصية عليها

إن مفتشية التسجيل بصفها الجهاز القائم على عملية التسجيل و على حسن تنظيمه استلزم بالضرورة مسابقتها للتغيرات ، إذ أنها لم تنشأ هكذا بمجرد الصدفة و لكنها انتهجت خطوات كانت السبب في إحداث الإصلاحات المنظمة لها طبقا للنظام الجديد و سوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى تنظيم مفتشية التسجيل و الطابع في الفرع الأول صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع في الفرع الثاني، السلطة الوصية على عملية التسجيل في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: تنظيم مفتشية التسجيل و الطابع

1 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 50.  
2 - انظر: المادة 1 من القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي (ج ر عدد 54 المؤرخ في 11-08-1999).  
3 - انظر: المرسوم رقم 334-93، المؤرخ في 27-10-1996 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية(ج ر، عدد 46، المؤرخة في 31-10-1996).

تقوم مفتشية التسجيل و الطابع بمهمتها في التسجيل بموجب التعليم رقم 433 الصادرة في 14-07-2001 التي تبين لنا كيفية تنظيم المكاتب و تسييرها ،لهذا كان من الضروري تبيان التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع و دور مفتش التسجيل في عملية التسجيل و بعدها تظهر صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع <sup>1</sup>.

### أولا -التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع :

يختلف التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل حسب المهام الموكلة إليها والتي تختلف كذلك حسب النطاق الإقليمي لها. وبصودر القرار رقم 312 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي أصبحت مهيكلة بالشكل التالي:

**1-بالنسبة لولايات الجزائر ووهران وقسنطينة:** هذه الولايات الثلاثة نظرا للكثافة السكانية بها فتحتوي على مفتشيتين، هناك مفتشية التسجيل والطابع التي تحتوي على مكتب التسجيل ومكتب الطابع أما المفتشية الثانية فهي مفتشية الشركات والبطاقية وهذه الأخيرة مكونة من مكتبين: مكتب الشركات ومكتب البطاقية، وتجدر الإشارة أنه في كل مفتشية هناك رئيس مفتشية التسجيل والطابع وهناك رئيس مفتشية الشركات والبطاقية الذي بدوره يشرف على مكتب الشركات والبطاقية.

**2- بالنسبة للولايات الأخرى:** تحتوي مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات على مكتبين مكتب التسجيل والشركات 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 محرري العقود ومقر الولاية بالنسبة لبعض الولايات في الجنوب، فان مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات أي تابعة للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة والضرائب الغير مباشرة والرسوم على رقم الأعمال ضمن مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات<sup>2</sup>.

### ثانيا - المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل و الطابع:

إن عملية التسجيل يقوم بها موظف عمومي معين من طرف الدولة و ذلك من أجل سير هذه العملية على أحسن وجه فأوكلت لمفتش التسجيل هذه المهمة باعتباره المسؤول الأول على تسجيل التصرفات القانونية إلا أنه يشترط في ذلك أن تكون له الصفة القانونية التي تخول له القيام بهذه المهمة كما أنه يكون بإخلاله بعملية التسجيل أو عرقلتها.

**1- شروط تعيين مفتش التسجيل:** يعتبر منصب مفتش التسجيل من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 16-03-1992 المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها و شروط التعيين فيها، وتنص المادة 07 من هذا المرسوم على: "يعين رؤساء مفتشيات الضرائب ورؤساء مفتشيات مخازن الطابع

1 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 53.

2 - انظر: الملحق رقم 01.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

من بين مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمسة سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية، ومراقبي الضرائب الذين يثبتون ثماني سنوات من الأقدمية<sup>1</sup>.

كذلك من بين الشروط الواجب توفرها أنه لا بد من أداء اليمين حيث تسلم له بطاقة تفويض الوظيفة من طرف الوزير المكلف بالمالية و عليه استظهارها أثناء ممارسة الوظيفة و يؤدي اليمين أمام محكمة إقامته الإدارية قبل الشروع في العمل و يسجل كاتب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة ولا يجدد اليمين ما لم يتم انقطاع نهائي عن الوظيفة، ولا يطلب منه تجديد اليمين بعد توقف مؤقت بسبب عطلة طويلة الأمد أو الانتداب أو الاستيداع .

**2- إجراءات تعيين مفتش التسجيل:** بعد أن يتم اقتراحه من طرف المدير الولائي للضرائب، و موافقة المديرية الجهوية على هذا الاقتراح الذي يتم تقديمه من طرف المفتشية العامة للمصالح الجبائية لأجل التحقيق حول سيرة و كفاءة المترشح، و بعد موافقة هذه الأخيرة يتم إخطار المديرية الجهوية بالموافقة فتقوم هذه الأخيرة بإنجاز مقرر تكليف خاص بالمعني للقيام بها، في انتظار انجاز القرار من طرف المديرية الولائية التي تقدمه للمراقب المالي للتأكيد عليه و بعدها يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضي عليه بتفويض رسمي من طرف وزير المالية.

**3 - المهام الموكلة لمفتش التسجيل:** لقد حدد المشرع المهام الموكلة لمفتش التسجيل في القسم 13 من قانون التسجيل تحت قسم التزامات مفتشي التسجيل المحصورة في المواد 180 إلى غاية 188 من نفس القانون. وباعتباره المسؤول الأول على تسيير مفتشية التسجيل والطابع تتمثل مهامه في ما يلي :

- تسجيل العقود التي تم دفع رسومها حسب طبيعة كل محرر و هذا تطبيق لنص المادة 180 فقرة 1 من قانون 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 تطبيقاً لنص المادة 180 فقرة 2 من قانون التسجيل<sup>2</sup>.

- وضع تأشير التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو مستخرج العقد العرفي المحتفظ به في مكتب التسجيل، ويبين فيه المفتش بالأحرف والتاريخ، وصفة السجل ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة.

- يراقب الكشوف التي تقدم له والتي يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ وكتابات الإدارات المركزية أو المحلية على إشعارات تقدمها الإدارة الجبائية وترسل هذه الوثائق في أجل أقصاه يومين.

- لا يستطيع أن يسلم مفتشو التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بأمر من رئيس المحكمة ويدفع لهم 50 دج دون أن تتجاوز الأجر دج 500

<sup>1</sup> - انظر: المادة 07 من المرسوم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها. ( ج ر العدد 21 المؤرخة في 08-03-1992).

<sup>2</sup> - انظر: المادة 180 فقرة 2 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

- لا يمكن لأي سلطة أن تمنح تخفيفاً في الرسوم أو إيقاف التحصيل من دون إن تكون مسؤولة شخصياً عن ذلك.<sup>1</sup>

### ثالثاً- مسؤولية مفتش التسجيل:

إذا ألحق ضرر بشخص كان من تسبب فيه مسؤولاً، والمسؤولية تهدف إلى جبر الضرر، على أن المسؤول قد يكون بينه وبين المضرور عقد فنكون بصدد مسؤولية عقدية وقد لا يكون هناك عقد فنكون بصدد مسؤولية تقصيرية، فالمسؤولية العقدية تنشأ عند الإخلال بالالتزام العقدي، أي التزام ناشئ عن عقد، أما المسؤولية التقصيرية فتنشأ عن الإخلال بالالتزام القانوني، هو الالتزام بعدم الإضرار بالغير و ارتكاب العمل غير المشروع، هذا الأخير حتى يتحقق لابد من توفر ركن الخطأ، الضرر، و العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر، و يترتب على كل موظف في مديرية الضرائب المسؤولية المدنية و المسؤولية الجزائية و التأديبية و الإدارية.<sup>2</sup>

**1- المسؤولية المدنية :** تقوم المسؤولية المدنية لمفتش التسجيل على أساس المسؤولية الشخصية و الأساس القانوني لهذه المسؤولية، تنص المادة 124 من القانون المدني على أن: "كل عمل أي كان يرتكبه المرء و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض"، فمسؤولية مفتش التسجيل في هذه الحالة ناتجة عن عمل غير مشروع، بسبب الإخلال بالالتزام القانوني يتمثل في عدم بذل عناية الرجل العادي فعندما يرتكب مفتش التسجيل خطأ لسبب له علاقة بالحصيلة فمسؤوليته تكون شخصية اتجاه الضحية لأنه ليس بالفعل الذي تسبب فيه إحداث الضرر أي علاقة بالحصيلة التي يعمل بها و بالتالي لا يترتب أية مسؤولية بالنسبة للإدارة و تقوم المسؤولية الشخصية في هذه الحالة على ثلاثة أركان وهي: ركن الخطأ، ركن الضرر، ركن العلاقة السببية.

الخطأ: تثبت مسؤولية مفتش التسجيل، إلا بثبوت الخطأ، تماشياً مع القواعد العامة.

الضرر: يتم إثبات الضرر بكافة طرق الإثبات باعتباره واقعة مادية، والضرر يقصد به المكروه الذي يلحق الشخص، بسبب الخطأ الصادر من طرف مفتش التسجيل في حق من حقوق شخص ما و غالب يكون هذا الشخص المكلف بأداء الضريبة.

العلاقة السببية : لا تقوم المسؤولية الشخصية لمفتش التسجيل، إلا بتوافر علاقة سببية بين الخطأ والضرر الذي تسبب به مفتش التسجيل بحيث يكون الضرر ناتجاً عن الخطأ المرتكب من طرفه، وأي خطأ أجنبي لا يندرج تحت مسؤولية مفتش التسجيل فيه لا تقوم هذه المسؤولية.

### 2- المسؤولية الإدارية:

فأساس هذه المسؤولية ليس خطأ شخصياً من طرف مفتش التسجيل و إنما خطأ الغير حيث يفترض خطأ التابع الذي يوجب مسؤولية المتبوع، و أساس هذه المسؤولية هي فكرة الضمان القانوني بمعنى أن القانون هو الذي أقام المسؤولية على المتبوع ولكن شريطة وجود

1 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 57.

2 - انظر: مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

علاقة التبعية وكذلك خطأ التابع أثناء تأدية وظيفته أو بسببه<sup>1</sup>، حيث لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته وهذا تطبيقاً لنص المادة 129 من القانون المدني بحيث تنص على أنه: "لا يكون الموظفون و العمال العاملون مسؤولين شخصياً عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذاً لأوامر صدرت إليهم من رئيس متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم"، و لهذا يشترط أن يكون الخطأ صادر من موظف عام في هذه الحالة هو مفتش التسجيل و أن يكون هذا الموظف قد قام بالفعل تنفيذاً لأمر صادر إليه من رئيس و لو كان هذا الرئيس غير مباشر و تكون طاعته واجبة.

إذا تبين أن خطأ الموظف غير مثبت الصيلة بالهيئة الإدارية التي يعمل بها و مسؤولية هذه الأخيرة تعني أن ذمتها مثقلة بدين مالي تلزم بسداده إلى المتضرر و الضحية على أساس التعويض، لأن مفتش التسجيل ارتكب خطأ مصلحياً إدارياً تتحمله الدولة وإذا تبين للإدارة أن الموظف كان يعمل للصالح العام مدفوعاً بعوامل شخصية و أن خطاه جسيماً إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات فالموظف يكون هنا مسؤولاً شخصياً وللإدارة الرجوع على الموظف بكل ما قامت به، وإذا تبين أن الأخطاء متعددة تسببت بها الإدارة و في نفس الوقت مفتش التسجيل لا يجوز على الإدارة الرجوع عن الموظف إلا بمقابل نصيبه من الخطأ الشخصي.

**3- المسؤولية الجزائية:** تقرر المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل بمناسبة ارتكاب جناية أو جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات ومن أمثلة ذلك :

- التعسف في استعمال السلطة ضد الشيء العمومي: 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 قانونياً ، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات. وهذا مانصت عليه المادة 138 من قانون العقوبات، أما في حالة استعمال الموظف العمومي لسلطاته الوظيفية من أجل وقف تنفيذ حكم قضائي ، أو امتناع ، أو اعتراض ، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 دينار جزائري<sup>2</sup>.

- الرشوة و استغلال النفوذ : يمنع على كل مفتشي التسجيل طلب أو قبول بصفة مباشرة أو غير مباشرة العطايا أو الوعود أو الهبات. يعاقب على هذا العمل بالسجن بمدة سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة يتراوح مبلغها بين 500 إلى 5.000 دج. وهذا حسب نص المادة 128 من قانون العقوبات<sup>3</sup>.

1 - انظر: محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري نظرية الالتزام، الجزء الثاني، دار الهدى الجزائر الطبعة الأولى، سنة 1991-1992، ص34.

2 - انظر: المادة 138 والمادة 138 مكرر 1 من الأمر 156-66 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، (ج ر عدد 48 لسنة 1966)

3 - ألغيت هذه المادة بموجب القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته المؤرخ في 20 فبراير 2006 و عوضت بالمادة 32 منه (ج ر عدد 14 ص 09) وحررت كمايلي: 1- كل من وعد موظفاً عمومياً أو أي شخص آخر بأية

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات

- الاختلاس و سرقة الأموال : تختلف العقوبة حسب قيمة الأشياء المختلسة أو المسروقة بالحبس على الأقل سنة و كأقصى حد عقوبة السجن المؤبد أو حتى الإعدام. وهذا مانصت عليه المادة 119 من قانون العقوبات الملغاة بالمادة 29 من القانون 01-06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته<sup>1</sup>.

د- المسؤولية التأديبية: يعتبر الموظف الذي يقوم بخطأ مهني مسؤولاً من الناحية التأديبية ويتعرض للعقوبات المقررة في هذا الشأن تختلف العقوبة حسب درجة الخطأ المرتكب من طرف مفتش التسجيل أن يتبع اجرائين للطعن، هما الطعن الإداري و الطعن القضائي.

### الفرع الثاني: صلاحيات مفتشي التسجيل والطابع

تختلف صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع باختلاف النطاق الإقليمي المتواجد به. فقد سبق القول بان التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع في ولايات الجزائر و وهران وقسنطينة يختلف عن باقي الولايات، نفس الشيء بالنسبة للمكاتب و ما يهمنا هو مكتب التسجيل كونه القائم على عملية التسجيل و مهامه تتمثل في:

- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.
- تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل .
- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود:الاتفاقيات و ذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية والثابتة.
- حفظ أصول الملحقات والجداول المتضمنة للعقود المتبقية طبقاً للتسلسل الرقمي و التاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها إما إلى مفتشية الشركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.
- مسك دفتر المراقبة الخاص بالاجارات القابلة للتجديد والبيع المبرمة تحت شرط واقف ، و كذلك عقود الاكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل(العقارات المبنية المخصصة للهدم أو الغير متممة)<sup>2</sup>.
- إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها.
- دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل.

مزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها ، بشكل مباشر أو غير مباشر، لتحريض ذلك الموظف العمومي أو الشخص على استغلال نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو من سلطة عمومية على مزية غير مستحقة لصالح المحرض الأصلي على ذلك الفعل أو لصالح أي شخص آخر ، 2- كل موظف عمومي أو شخص آخر يقوم بشكل مباشر أو غير مباشر ، بطلب أو قبول أية مزية غير مستحقة لصالحه أو لصالح شخص آخر لكي يستغل ذلك الموظف العمومي أو الشخص نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو سلطة عمومية على منافع غير مستحقة .

1 - انظر: المادة 29 من القانون 01-06، مرجع سابق.

2 - انظر: المادة 259 من الأمر 105-76، مرجع سابق .

### الفرع الثالث: السلطة الوصية 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 الوزاري المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع و الموارد و البطاقة وتحديد اختصاصها الإقليمي ، فهي تابعة للمديرية الولائية على خمس نيابات مديريات وهي:

- نيابة مديرية الوسائل.
- نيابة مديرية التحصيل.
- نيابة مديرية الرقابة الجبائية.
- نيابة مديرية المنازعات.
- نيابة مديرية العمليات الجبائية .

هذه الأخيرة بدورها تحتوي على أربع مكاتب من بينها مكتب التسجيل<sup>1</sup> والطابع الذي يقوم بمراقبة أعمال مفتشية التسجيل والطابع حيث بتقويم أعمال المفتشين وتقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهامها ويقوم كذلك بشهر على مسك بطاقة الأملاك العقارية وأحزمة ملخصات العقوبة و جداول الوفيات و متابعة التصريح بالوفيات على 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 المنقول للمحل التجاري.

- يقوم كذلك بتحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض و الخاصة بالعقارات و المنقولات والمحلات التجارية ، لإعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.

- إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة تقويم التابعين لمفتشية التسجيل فيما يخص الأملاك القابلة لإعادة التقويم.

- تلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة و المنقولات و المحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقويم و الموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل والطابع بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب .

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل و المديرية الولائية للضرائب تخضع بدورها إلى النظام التدريجي حيث تخضع إلى المديرية الجهوية للضرائب المتواجدة في نطاقها الإقليمي، فتوجد تسع مديريات جهوية على المستوى الوطني وهذا تطبيق لنص المادة 167فقرة 1 من القرار 484 المؤرخ في 12-07-1999.

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل و المديرية الولائية للضرائب تخضع بدورها إلى النظام التدريجي حيث تخضع إلى المديرية الجهوية للضرائب المتواجدة في نطاقها الإقليمي، فتوجد تسع مديريات جهوية على المستوى الوطني وهذا تطبيق لنص المادة 167فقرة 1 من القرار 484 المؤرخ في 12-07-1999.

<sup>1</sup> - انظر: المادة 43 مكرر من القرار المؤرخ في 10-10-1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب (ج ر عدد 94 ، المؤرخة في 6-12-1999).

1998 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديرية الجهوية و المديريات الولائية للضرائب ،حيث تنص على ما يلي "يحكم العلاقات التي تربط المديرية الجهوية للضرائب بالمديرية الولائية المتواجدة ضمن نطاقها الإقليمي الطابع التدريجي".

فالمديريات الولائية للضرائب تلتزم بإرسال كل الجداول الإحصائية الدورية المنصوص عليها في التنظيم الساري المفعول و كل المحاضر والتقارير المتعلقة بسير المصالح أو تطبيق التشريع أو التنظيم الجبائيين إلى المديرية الجهوية للضرائب التي تخضع لها ،كما تلتزم المديريات الولائية للضرائب بالرد على كل طلبات الاستفسار الصادرة عن المديرية الجهوية و بصفة عامة تضع تحت تصرفها كل المعلومات التي تسمح لها بممارسة اختصاصها ،والمديرية الجهوية تخضع أيضا إلى المديرية العامة للضرائب، تحتوي على نيابات مديريات مثل المديرية الولائية تقوم عن طريق نيابة المديريات الجبائية بالاشتراك في تحديد أهداف الوعاء و التحصيل حسب المعايير التي تحددها المديرية العامة للضرائب وتعد تقارير دورية تتعلق بمراقبة الأنشطة وتثبيت المعلومات وضمان إرسالها إلى المديرية العامة للضرائب.

وعليها يمكن القول إن مفتشية التسجيل والطابع خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخضع لسلطة المديرية العامة للضرائب<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - انظر: دورة أسيا خالد رمول ،مرجع سابق، ص 70

### ملخص الفصل الأول:

من خلال ما سبق يتضح أن للتسجيل دور كبير في نقل الملكية العقارية ، فهو إجراء قانوني اشترطه المشرع الجزائري قبل عملية الشهر العقاري ، كما أن للتسجيل دور كبير في تدعيم الخزينة العمومية فهو يندرج ضمن النظام القانوني والإجرائي والضريبي للدولة، والتسجيل هو عبارة عن إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا مقابل دفع حقوق . إلا أن هناك مفاهيم متشابهة ومصطلح التسجيل مثل الشهر العقاري والرسم والقيود والضريبة والتوثيق ، ويكمن الاختلاف بين هذه المفاهيم في الإطار القانوني والأحكام التي تنظم كل منها . ويكتسي التسجيل أهمية كبيرة وتتمثل هذه الأهمية في الأهمية الجبائية والأهمية القانونية ، ولقد أوجب المشرع في تسجيل العقارات أن تخضع كل الوثائق والمحركات المقدمة إلى التسجيل إلى قاعدة الرسمية ، وشروط متعلقة بتعيين الأشخاص والعقارات.

ويتم تنظيم عملية التسجيل من طرف مفتشية التسجيل والطابع التابعة لوزارة المالية ويشرف على هذه العملية مفتش التسجيل الذي خول له الأمر رقم 105-76 الإشراف على هذه المصلحة وتسييرها.

وعليه فالتسجيل هو الإجراء القانوني الذي يقوم به مفتش التسجيل ، بتسجيل العقود والمحركات والبراءات والأصول مقابل دفع رسوم إلى خزينة الدولة.

## الفصل الثاني:

# إجراءات تسجيل العقارات وجزاءات الإخلال بها

المبحث الأول: الإجراءات المتبعة في عملية تسجيل العقارات  
المبحث الثاني: جزاءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

المصلحة القائمة بعملية التسجيل في الجزائر هي مفتشية التسجيل والطابع فهي المخولة قانونا لتسجيل جميع التصرفات العقارية ، مقابل اقتطاع رسوم ، غير أنه هناك تصرفات أعفاها المشرع من رسوم التسجيل ، ويقوم بهذه العملية مفتش التسجيل وذلك بمساعدة بعض الأعيان ولقد اشترط القانون مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الهيكل البشري القائم والمكلف بعملية التسجيل ، حيث أوجب أن يستوفي الصفة للقيام بالمهام الموكلة إليه ، ولا يقوم مفتش التسجيل بإجراءات التسجيل إلا بعد مراقبة الوثائق والمحركات المودعة لديه ومدى مطابقتها للقانون ، وكما تم التطرق إليه فإن التصرفات العقارية يجب أن تتم في قالب رسمي من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا، وهذا ما يترتب التزامات تقع على عاتق المكلف بالتسجيل والأطراف المستفيدة من عملية التسجيل وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات يترتب في حق هؤلاء جزاءات وعقوبات مختلفة حيث يمكن أن يثور نزاع بين المكلف بأداء الضريبة ومفتشية التسجيل وهو ما يعرف بالمنازعات الضريبية في التسجيل .

وعلى هذا تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين يتم التطرق إلى الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني سيتم فيه تناول جزاءات الإخلال بتسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها.

### المبحث الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات

مفتشية التسجيل والطابع هي المصلحة المكلفة بعملية التسجيل وتتم هذه العملية عن طريق مفتش التسجيل باعتبار أنه المسؤول عن تسيير هذه المصلحة، والذي يشترط أن تثبت له هذه الصفة وأن تتحقق فيه كل الشروط القانونية للممارسة مهامه ويقوم بهذه المهام بمساعدة بعض الأعيان، فهو لا يقوم بتسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتحليلها وتكييفها من أجل استيفاء الحقوق اللازمة، ويقوم بمراجعة الوثائق من حيث الشكل إذا كانت تستوفي جميع الشروط اللازمة ومدى مطابقتها للقانون، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تم التطرق في المطلب الأول إلى الوثائق المودعة في مفتشية التسجيل والطابع، أما المطلب الثاني فسيتم فيه تناول تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات.

**المطلب الأول : الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع**

طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>1</sup> التي نصت على الرسمية في العقود والمحرمات التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو عقود إيجار و إلا كان العقد باطلاً، زيادة على الرسمية يلتزم محررو هذه العقود الخاضعة لعملية التسجيل بالقيام بإيداعها بمصلحة التسجيل والطابع وذلك وفق المواعيد المحددة بموجب الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل وذلك حتى تكتسي هذه المحرمات تاريخاً ثابتاً.

وسيتم تطرق في هذا المطلب إلى البيانات اللازمة في الوثائق المودعة في الفرع الأول ، والأجال القانونية لإيداع الوثائق في الفرع الثاني، و المكاتب المؤهلة قانوناً لعملية التسجيل في الفرع الثالث.

**الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة**

إن عملية إيداع الوثائق لا بد أن تتم من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً، لتحريث هذه العقود والوثائق الرسمية، وهم الموثقون، وكتاب الضبط، أعوان التنفيذ، وكتاب الإدارات المركزية والمحلية إذ يقع على هؤلاء كل في حدود سلطاته، ويجب أن تحتوي هذه الوثائق على المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء التسجيل، وفي حالة مخالفة هذه الشروط يتم رفض هذا الإجراء . وتتمثل هذه الوثائق المودعة بمصلحة التسجيل والبيانات اللازمة لإعدادها فيما يلي:

**أولاً- الكشوف الإجمالية:<sup>2</sup>**

يعتبر إيداع الكشوف الإجمالية لدى مفتشية التسجيل والطابع إجراء ضروري بحيث يقوم الأشخاص المكلفون بتحريث العقود والوثائق بإيداعها، وقد تم النص على الكشوف الإجمالية في نص المادة 153 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>3</sup> ويقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، ويذكر فيها المعلومات التالية :

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس
- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.
- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قراراً بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

1 - أنظر: المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

2 - أنظر: الملحق رقم 02.

3 - أنظر: المادة 153 من الأمر 76-105، مرجع سابق .

وتتنوع الكشوف الإجمالية بين تلك المعدة من طرف كتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعين للمحكمة أو المجلس القضائي أو المحكمة العليا، وكذلك تلك التي يعدها الموثقون ، وعادة تعد الكشوف الإجمالية في صورتين حيث تودع واحدة لدى مكتب التسجيل المختص وفقا للأجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، أما الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع.

### ثانيا- النسخ الأصلية:

حسب نص المادة 9 الفقرة 1 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل والتي تنص على ما يلي : " تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام الجنائية والجنية والمخالفات " وتختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية باختلاف طبيعة التصرف المراد تسجيله، إذ أنه في العقود الرسمية المحررة من طرف الموثق، لا بد أن تحتوي على طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية، وعليه بعد إيداع النسخ الأصلية لدى مفتش التسجيل يقوم هذا الأخير بتحليلها وتكييفها من أجل اقتطاع رسوم التسجيل .

### ثالثا- الملخصات:1

إضافة إلى النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية يلتزم محررو العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود أو الأحكام وهذا مانصت عليه المادة 9 الفقرة 3 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل والتي تنص على أنه : "تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات" وهي عبارة عن ملخص تحليلي تسلمها الإدارة مجانا، حيث تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم وتحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها، وهذا تطبيقا لنص المادة 153 الفقرة 2 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الأجال القانونية لإيداع الوثائق

يجب إيداع الوثائق بمكاتب التسجيل التي تفتح للجمهور حسب الساعة التي تحددها الإدارة وهذا حسب نص المادة 73 من قانون التسجيل والتي تنص على : " تفتح مكاتب التسجيل للجمهور، حسب الساعة التي تحددها الإدارة كل يوم ما عدا : أيام الجمعة وبعد الظهر من كل يوم الخميس، أيام الأعياد المحددة بموجب القانون عند الاقتضاء ، بعد

1 - أنظر: الملحق رقم 03 .

2 - أنظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 75.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية، وتعلق أيام وساعة الافتتاح والغلق على باب كل مصلحة " وفي الأجل القانونية وتختلف هذه الأجل حسب نوع العقود، وكذا حسب ما إذا كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسبي أو رسم ثابت، وطبقا لنص المادة 02 من قانون التسجيل تكون الرسوم ثابتة أو نسبية<sup>1</sup>.

### أولاً- التصرفات الخاضعة لرسم ثابت:

تستوفى حقوق التسجيل إما بناء على رسم ثابت أو نسبي، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، وطبقا لنص المادة 3 من قانون التسجيل التي تنص على: " يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصة في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية ولا لحصة شركة أو قسمة أموال..."

يطبق الرسم الثابت على العقود التي لم تحدد تعريفاتها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن أن يترتب عنها رسم نسبي، وهذا تطبيقا لنص المادة 208 من قانون التسجيل، ومن بين التصرفات المنصبة على عقار وليست لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص، عقد الشهرة، شهادة الملكية وكذلك شهادة الحياة وتسجل هذه العقود خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طوابع من قبل محرر الكتابة، ويجب أن تكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة، وهذا حسب نص المادة 59 و60 من قانون التسجيل<sup>2</sup>.

### ثانياً- التصرفات الخاضعة لرسم نسبي:

إن 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 والعقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية، والرسم النسبي يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية المحددة بموجب نص المادة 04 من قانون التسجيل، وهذه التصرفات تسجل في الأجل التالية:

- تسجل عقود الموثقين في أجل شهر من تاريخ تحريرها، وهذا طبقا لنص المادة 58 من قانون التسجيل.

- تسجل الوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي يستلمونها خلال الأشهر الثلاثة الأولى من وفاة الموصى بناء على طلب الورثة الموصى لهم أو منفي الوصايا وهذا حسب نص

1 - انظر: المادة 2 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

2 - انظر: نص المادة 59 و60 من الأمر رقم 76-105، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

المادة 64 من قانون التسجيل الملغاة بموجب المادة 15 من قانون المالية 2004<sup>1</sup> ومنه أصبحت الوصايا تسجل في أجل شهر من وفاة الموصين .  
- تسجيل التصريحات التي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفاة في أجل سنة واحدة من يوم الوفاة، وهذا تطبيقاً لنص المادة 65 من قانون التسجيل.  
- بالنسبة للأموال الموصى بها للولايات والمؤسسات العمومية أو ذات النفع العام يسري الأجل من يوم قبول السلطة المختصة الوصايا مع عدم تأجيلها إلى سنتين من يوم الوفاة وهذا حسب نص المادة 69 من قانون التسجيل<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: المصالح المختصة بعملية التسجيل

يلتزم القائمون بعملية الإيداع، القيام بهذه العملية وفق الآجال القانونية إضافة إلى ذلك لا بد من التأكد أن هذا الإجراء قد تم بمكتب التسجيل المختص إقليمياً، حيث حدد قانون التسجيل بموجب مواده مكاتب مؤهلة قانوناً للتسجيل، ويختلف اختصاصها باختلاف طبيعة التصرفات فيما إذا تمت داخل الوطن أو خارجه، وكذا باختلاف الأشخاص القائمين بعملية الإيداع<sup>3</sup>.

### أولاً - بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن:

حسب ما جاء في قانون التسجيل من المادة 75 و المادة 80 التي حددت تسجيل التصرفات داخل الوطن وهي كالتالي:  
- يسجل الموثقين عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم.  
- يسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.  
- يسجل كتاب الضبط والإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة وعند الاقتضاء في مكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارس بها مهامهم.  
- يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب الذي يتبع له محل سكنى المتوفى مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها، عند عدم وجود محل السكنى

1 - انظر: المادة 15 من قانون رقم 22-03 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ( ج.ر العدد 83 المؤرخة في 29-12-2003 ص 13).

2 - انظر: المادة 69 من الأمر رقم 105-76 مرجع سابق.

3 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 78.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب الذي يتبع له مكان الوفاة وإذا لم تكن الوفاة وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب<sup>1</sup>.

### ثانيا- التصرفات المبرمة خارج الوطن:

يتم تسجيل العقود المبرمة في الخارج في جميع مصالح التسجيل دون تمييز وهذا تطبيقا لنص المادة 78 من قانون التسجيل، فبالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكنى الموصى وإلا في مكتب محل سكنه الأخير المعروف في الجزائر وفي حالة ما كانت الوصية تشتمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر، فيجب فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات من دون أن يرتب عن ذلك ازدواج في الرسوم<sup>2</sup>.

تسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع له محل سكنى المتوفى، مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها، وعند عدم وجود سكنى في الجزائر فإن التصريح يتم في المكتب التابع له مكان الوفاة وإذا لم تكن وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني : تنفيذ إجراءات التسجيل

لقد أخضع المشرع الجزائري التصرفات الواردة على العقار للتسجيل وجوبا سواء كانت الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى بين الأشخاص بعوض كالبيع والهبة بعوض والمقايضة أو من غير عوض كالهبة دون عوض والوصية والميراث، ومفتش التسجيل ملزم بإجراء تسجيل العقود والوثائق التي تم دفع رسوم تسجيلها، بعد عملية إيداعها مباشرة دون تأجيل أو مماطلة، وله أن يحتفظ بالعقد طيلة أربع وعشرين ساعة فقط لمراجعته من حيث الشكل، إلا أن هذه المدة الزمنية التي أوجبها المشرع لمفتش التسجيل للاحتفاظ بالعقد هي مدة غير كافية له للقيام بمراقبة جميع الكشوف نظرا لكم الهائل والكبير للعقود المودعة لتسجيل، كما أن لمفتش التسجيل الحق في رفض الإيداع وعدم إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته، وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى نقل الملكية العقارية بعوض في الفرع الأول، ونقل الملكية العقارية دون عوض في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: نقل الملكية العقارية بعوض

1 - انظر: المادة 75 و80 من الأمر رقم 76-105 مرجع سابق.

2 - انظر: المادة 79 من الأمر رقم 76-105 مرجع سابق.

3 - انظر: المادة 80 من الأمر رقم 76-105، مرجع سابق.

تنص المادة 58 من القانون المدني الجزائري على: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين بإعطاء، أو فعل شيء ما" ومنها فإن عملية نقل الملكية العقارية بعوض من بين التصرفات الملزمة لجانبيين، فبمقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية يقع على عاتق الطرف الآخر التزام إما بإعطاء أو فعل شيء ما، وينبغي التمييز في العقود الناقلة لحق الملكية العقارية بعوض، بين تلك العقود الناقلة للملكية بشكل كلي، والعقود الناقلة لجزء من الملكية .

### أولاً- نقل كل الملكية العقارية:

تنتقل كل الملكية العقارية من شخص لآخر وينتقل بموجبها حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهذه الحقوق مرتبطة بحق الملكية، ويتم ذلك عن طريق عقد البيع أو المقايضة.

### 1 - عقد البيع :

تعرف المادة 351 من القانون المدني الجزائري بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، ومنه فهو عقد ملزم لجانبيين أي أنه يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، فالبائع يلتزم بأن ينقل ملكية الشيء أو حق مالي آخر، والمشتري يلتزم بدفع الثمن، وبما أن موضوع الدراسة هو تسجيل العقود والتصرفات المنصبة على العقارات ما يهنا هو عقد البيع العقاري.

عقد البيع العقاري يتميز بالشكلية، فإذا كان عقد البيع بصفة عامة هو عقد رضائي أي ينعقد بمجرد توافق إرادتي البائع والمشتري، ولم يشترط فيه شكل معين إلا أن المشرع الجزائري أشتراط الشكلية في التصرفات الواردة على البيع العقاري وهذا حسب نص المادة 324 مكرر 1 والمادة 793 من القانون المدني<sup>1</sup>.

تتم عملية تسجيل البيع العقاري من طرف مفتش التسجيل باعتباره المسؤول والمكلف بهذه العملية، حيث يقوم بتفحص معلومات العقد والوثائق المرفقة به، ويقوم بتحليل العقد أو الحكم الذي يؤكد نقل الملكية من أجل استيفاء حقوق التسجيل وهذه الأخيرة تستحق على بيع العقار فور تحقق العملية، و حقوق التسجيل تقع على عاتق البائع وأخرى يتحملها المشتري والتي تكون على الثمن المصرح به في العقد، وبناء على هذا الثمن المصرح به يقوم مفتش التسجيل باحتساب الحقوق المستحقة كرسوم تسجيل لعقد البيع العقاري وهذا حسب نص المادة 252 من قانون التسجيل حيث تخضع عقود البيع وجميع العقود الإدارية والمدنية والقضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي إلى رسم نسبي قدره 5%<sup>2</sup>.

إلا أن هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة للبيوع العقارية وهذا حسب نصت عليه المادة 271 و 272 من قانون التسجيل وتتمثل في الآتي:

1 - انظر: المادة 324 مكرر 1 والمادة 793 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

2 - انظر: المادة 252 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

- تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بشراء العقارات مهما كان نوعها.
- تعفى من الرسوم العقارات التي تم اقتنائها من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية التي تهدف إلى تقديم المساعدة و النفع العام.
- تعفى من الرسم عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتعميرها حسب الأولوية<sup>1</sup>.
- تعفى من الرسوم كل من عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة والمهياة والصالحة لبناء مساكن خصيصا.
- تعفى المؤسسات المعتمدة في إطار القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها وذلك عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها .

### 2 - عقد المقايضة :

عرفتها المادة 413 من القانون المدني على أنها: " عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود" ومنه فالمقايضة قد تكون إما مبادلة عقار بعقار أو منقول بمنقول أو منقول بعقار، وما يهم هو عقد المقايضة الذي يكون محله العقار.

يخضع عقد المقايضة لرسم محدد بموجب المادة 226 من قانون التسجيل التي تنص على: " يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2,5% ويحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة، وإذا كان فارق أو فائض بين حصة وأخرى، يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض" وبعد تلقي مفتش التسجيل الوثائق اللازمة يقوم بتحليل العقد من أجل استيفاء الحقوق، وبالنسبة للمقايضة نميز بين حالتين فيما يخص مبادلة عقار بعقار أو مبادلة عقار بمنقول<sup>2</sup>.

#### أ - مبادلة عقار بعقار:

في هذه الحالة قد يتم مبادلة عقارات ذات قيمة متساوية أو عقارات ذات قيمة غير متساوية، إذا تم مبادلة عقارات متساوية فإن الرسم المطبق في هذه الحالة هو 2,5% حسب نص المادة 226 من قانون التسجيل، ويتم تحصيله على قيمة حصة واحدة ويستطيع مفتش التسجيل تقدير الحصتين المتبادلتين حسب إجراءات محددة قانونا، أما إذا

1 - انظر: المادة 271 و272 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

2 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 83.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

كانت القيمة غير متساوية يقوم مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة كالبيع وفي حدود الفرق بين الحصتين .

غير أنه إذ كانت العقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبنا عقد المبادلة فإن الرسوم المستحقة لا يمكن أن تحتسب على مبلغ يقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع الأعباء النقدية مالم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغييرات خلال فترة قابلة أن تعدل فيها القيمة وهذا حسب نص المادة 19 الفقرة 2 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

### ب - مبادلة عقار بمنقول:

في حالة مبادلة عقار بمنقول، فقد منحه قانون التسجيل حكم البيع عل أساس أن العقار هو محل المال المبيع، والتمن يتمثل في المنقول وإذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة المرسوم.

تطبيقا لنص المادة 305 من قانون التسجيل تعفى من رسوم التسجيل مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلدية مجاورة.

وتعفى أيضا الدولة وجماعتها المحلية من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة العقارات<sup>2</sup>.

### ثانيا - حالة نقل جزء من الملكية العقارية :

حق الملكية يمنح للمالك السلطات الثلاث الاستغلال والاستعمال والتصرف، في العين المملوكة، إلا انه يمكن للمالك أن يتصرف في جزء من حقه في ملكيته، وهذا كعقد الإيجار وكذلك ملكية الرقبة وحق الانتفاع، وسيتم التطرق في هذا العنصر إلى كيفية تسجيل عقد الإيجار وكذلك حق الانتفاع وملكية الرقبة

#### 1- عقد الإيجار :

عرفته المادة 467 من القانون المدني عقد الإيجار على أنه: " عقد يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم" فعقد الإيجار من العقود المسماة و يعتبر من العقود الناقلة للملكية لأنه ينقل جزء من حق الملكية لمدة معينة، كما أن قانون التسجيل يخضع إيجار العقارات إجباريا لإجراء التسجيل .

يقوم مفتش التسجيل بعد تحليله لعقد الإيجار والتأكد من أن كل المعلومات اللازمة مقيدة فيه منها هوية الأطراف ، وتعين محل الإيجار، وأصل الملكية وذكر الثمن وكذلك مدة الإيجار والتي على أساسها يتم استفتاء حقوق التسجيل فيقوم مفتش التسجيل بعملية الحسابية التالية : ضرب ثمن الإيجار في مدة الإيجار والحاصل يضرب في النسبة المئوية المحددة والتي تكون حسب نوع الإيجارات حيث أنه طبقا لنص المادة 220 من قانون

1 - انظر: المادة 19 الفقرة 2 من الأمر رقم 76-105، مرجع سابق .

2- انظر: المادة 305 من نفس الأمر.

التسجيل، فإن رسوم تسجيل العقارات بمقابل لمدة محددة تخضع لنفس حقوق التسجيل المطبقة على نقل الملكية بمقابل أي تكون نسبة الحق 5% والحالات الخاصة التي تخرج عن تطبيق هذه القاعدة تتمثل في تسجيل عقد إيجار المحلات المعدة للسكن وتسجيل عقد إيجار المحلات التي تزاوّل فيها التجارة أو المهن<sup>1</sup>.

### 2 - حق الانتفاع وحق الرقبة :

نص المشرع على حق الانتفاع وملكية الرقبة في المواد من 844 إلى 854 من القانون المدني<sup>2</sup>، فحق الانتفاع هو حق ناتج بفعل التنازل عن أجزاء من حق الملكية بحيث يمكن صاحبه من استعمال الشيء، والاستفادة من الربوع المحتملة له دون امتلاكه، ويطلق على المالك المقتطع منه حق الانتفاع اسم مالك الرقبة، حيث يحتفظ بسلطة التصرف القانوني على الشيء، وحق الرقبة ينتج عن تنازل عن أجزاء من حق الملكية، بحيث يمكن لصاحبه حق التملك دون أن يستعمله أو يستفيد منه على عكس حق الانتفاع.

أخضع قانون التسجيل كل عقود حق الانتفاع وملكية الرقبة إلى إجراءات التسجيل وهذا مانصت عليه المادة 53 منه حيث تحسب الرسوم على أساس الثمن المصرح به مع إضافة جميع الأعباء النقدية أو على أساس القيمة التجارية لهذه الحقوق في حالة عدم كفاية الثمن أو التقدير الذي يكون أساساً لتحصيل الرسم النسبي وهذا مانصت عليه المادة 113 من قانون التسجيل، ومنه طبق عليها الرسم المطبق على بيع العقارات والمقدر بـ 5% طبقاً لنص المادة 220 من قانون التسجيل.

### الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية دون عوض

نقل الملكية العقارية دون عوض هو من العقود التبرعية، التي هي ملزمة لجانب واحد حيث يتم نقل الحقوق العقارية من المالك إلى المالك الجديد دون مقابل، ويكون ذلك بين الأحياء عن طريق عقد الهبة أو الأموات عن طريق الميراث والوصية :

#### أولاً - نقل الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة :

الهبة هي تملك عين على غير عوض معلوم في الحياة، أو هي التبرع بالمال في حال الحياة<sup>3</sup>، ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة والتي تنص على: "الهبة تملك بلا عوض، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف على إنجاز الشرط" وليتم نقل الهبة لابد من توافق إرادتي الواهب والموهوب له بالإيجاب والقبول حسب نص المادة 206 من قانون الأسرة<sup>4</sup>.

1 - انظر: المادة 220 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

2 - انظر: المواد 844 إلى 854 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

3 - انظر: أنور طلبة، العقود الصغيرة الهبة والوصية، دار نشر المكتبة الحديثة، مصر، 2004 ص7.

4 - انظر: المادة 206 من الأمر 84-11 المؤرخ في 09-07-1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

وتخضع الهبة لنفس إجراءات التسجيل والنسب المطبقة على نقل الملكية عن طريق الوفاة، ولقد نص المشرع على تسجيل عقد الهبة في نص المادة 231 من قانون التسجيل والتي تنص على أنه: "يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5% غير أنه يحصل على الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول والفروع والأزواج رسم قدره 3% " ونصت المادة 10 من قانون التوثيق على: " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الأجل المحددة قانونا ..."<sup>1</sup>

من خلال نص المادة يجب على محرر العقد أن يقدم العقد إلى مفتش التسجيل ويجب أن يحتوي على ما يلي:

- اسم الموثق وعنوان مكتبه وتاريخ عقد الهبة ، وكذا اسم ولقب وتاريخ ومكان المهنة ومقر سكن كل من الواهب والموهوب له .
- يجب تعيين المحل الموهوب الذي يمكن أن يكون عقارا أو محلا تجاريا وأن يكون التعيين دقيقا منافيا للجهالة من حيث محتوياته، عنوانه، مساحته، تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بالمجلد والرقم.
- أصل الملكية، أن يعطي الواهب كل المعلومات التي تثبت أن الملك الموهوب هو ملكه الحقيقي، ومفتش التسجيل يراقب إذا كان المحل الموهوب تم تسجيله عندما دخل في حيازة أو ملكية الواهب، وأن المحل الموهوب ليس ملك الغير، إضافة إلى الضمان حيث يذكر الواهب إرادته في الرجوع أو عدم الرجوع في الهبة<sup>2</sup> والاحتفاظ بحق الرجوع للوالدين، كذلك لا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على أساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل.
- تعفى التصرفات الناقلة للملكية مجانا بواسطة عقد الهبة من دفع رسوم التسجيل وهذا حسب ما نصت عليه المواد 239 و 240 و 241 و 242 و 301 و 304 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، وبالتالي:
- تعفى الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات، والمستشفيات العمومية الإستشفائية والجمعيات الخيرية وهيئات الضمان الاجتماعي، من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المقدمة إليها.
- تعفى من رسوم نقل الملكية مجانا الهبات المقدمة لإقامة نصب تذكارية تخليدا لحرب التحرير.

1 - انظر: المادة 10 من القانون 06-02، مرجع سابق.

2 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 88.

3 - انظر المواد 239 إلى 242 و 301 إلى 304 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

- تعفى المؤسسات التي تتمتع بالشخصية المدنية من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المتضمن نقل ملكية الأشياء الفنية والمعالم الأثرية والأشياء ذات الطابع التاريخي والكتب والمخطوطات.

-تعفى أيضا الهيئات المقدمة للمؤسسات المعتمدة للبحث العلمي والمقدمة من الأجانب المقيمين بالجزائر عندما لا تتعدى قيمة الهبة مليون دينار جزائري.

### ثانيا - حالة نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة :

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 بموته وتقسم التركة بعد أن يؤخذ منها حسب الترتيب ما يلي :

- مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع أي من دون إسراف ولا تقتير، ولقد قدر المشرع الجزائري مصاريف الدفن ب 50000 دج .

- الديون الثابتة في ذمة المتوفى بصفة قانونية وقت فتح التركة بحسب نص المادة 36 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

فالميراث الصافي هو ذلك الجزء المتبقي من تركة المتوفى بعد الاقتطاعات المذكورة، ويتم توزيع الميراث على الورثة الشرعيين المثبتة أحقيتهم وحقوقهم بموجب فريضة شرعية كل حسب نصيبه الشرعي.

يلتزم الأشخاص المؤهلين للتصريح بالتركة وهم الورثة أو الموصى لهم بتقديم تصريح مفصل على التركة يوقعونه على إستمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب وفقا لنص المادة 171 من قانون التسجيل، ويكون وفق الأجل القانونية لتسجيل هذه التصريحات وتقديم للأموال المستحقة بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة.

يحسب الرسم على انتقال الملكية عن طريق الوفاة على أساس المال الصافي من التركة بعد أن تخصم الديون المتعلقة بالتركة، وتقدر ب 5% من حصة كل وريث صافية<sup>2</sup>.

وتعفى من رسوم تسجيل عمليات نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة كل من:

- تعفى الدولة من رسوم التسجيل بالنسبة للأموال التي تؤول إليها في حالة انعدام الورثة ويعفى الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله المالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا.

1 - انظر: برحمانى محفوظ، مرجع سابق، ص 158-159.

2 - انظر: المادة 21 من قانون المالية لسنة 2002 المعدلة لنص المادة 236 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل.

- يعفى نفس الأشخاص من دفع حقوق التسجيل الأموال المودعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حسابات التوفير للسكن<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بتسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

أقر المشرع عقوبات جبائية في القسم الأول من الباب السادس من قانون التسجيل وهذا في حالة الإخلال بأحكام التسجيل، وباعتبار أن إجراء التسجيل يتم مقابل اقتطاع حقوق التسجيل، ولهذا فإنه تترتب التزامات على كل من مفتشية التسجيل والطابع من جهة وكذلك الأطراف المستفيدة من إجراء التسجيل من جهة أخرى، ويمكن أن يثور نزاع بين الإدارة والمكلف بالضريبة، ولهذا كان لابد من إعادة التوازن بين المراكز القانونية للوصول إلى العدالة الضريبية، وهذا ما يعرف بالمنازعات الضريبية في مجال التسجيل وعلى هذا سيتم التطرق إلى جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات في المطلب الأول والمنازعات الضريبية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات

يجب على الخاضعين لحقوق التسجيل احترام إجراءات التسجيل وتمكين مفتشية التسجيل من استيفاء حقوق التسجيل اللازمة، كما يجب عليهم الالتزام بدفع حقوق التسجيل المترتبة عليهم بعد تقدير مفتشية التسجيل لهذه الحقوق، وهذا من أجل تحقيق أغراضها لتمويل الخزينة العمومية، إلا أنه عند الإخلال بهذه الالتزامات تترتب جزاءات متنوعة مدنية وجبائية وسيتم تناول في هذا المطلب العقوبات الجبائية في الفرع الأول وإلى الامتيازات والضمانات الممنوحة للدولة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول : العقوبات الجبائية

كما تم التطرق إليه فإن المشرع الجزائري أقر عقوبات جبائية جازية الإخلال بأحكام التسجيل وتسجيل العقارات وهذا في الباب السادس القسم الأول من قانون التسجيل ويتم تطبيق هذه العقوبات على المكلف الحقيقي أو المكلف القانوني بحقوق التسجيل .

### أولاً – العقوبات المفروضة على المكلف الحقيقي:

إن المكلف الحقيقي Le contribuable réel هو الشخص الذي يدفع حقوق التسجيل من أمواله الشخصية إلى الموثق وليس مباشرة إلى قابض الضرائب ويرجع ذلك إلى الصبغة الرسمية التي تتمتع بها التصرفات العقارية، وهذا ما يميز التسجيل العقاري

1 - انظر: المادة 236 مكرر من الأمر 105-76، مرجع سابق.

عن غيره من أصناف التسجيل الأخرى، وعليه أخضع المشرع الأطراف المتعاقدين لعقوبات جبائية في حال اتفاهم على إخفاء جزء من ثمن البيع و اعتبر تصرفهم عديم الأثر طبقا لنص المادة 113 فقرة 1 من قانون التسجيل، كما أنه بناء على نص المادة 119 من قانون التسجيل، يتعرض لغرامة مالية كل شخص قام بالتخفيض أو حاول التخفيض سواء كل أو بعض من وعاء الضريبة أو تصفيها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها وهذا باستعمال مناورات الغش، إضافة إلى العقوبات الجزائية فإذا حاول الأطراف الخاضعون للضريبة التملص من حقوق التسجيل وهذا عن طريق تصاريح ناقصة أو كاذبة والتي من شأنها أن تنقص من قيمة الأطراف لعقوبات جبائية تقرها مفتشية التسجيل، لذلك يتعين على الموثق أن يلفت انتباه الأطراف المتعاقدة، بعدم الاتفاق خارج مكتبه، على إخفاء الثمن الحقيقي للبيع، فالمفتشية التسجيل الحق في إثبات هذا الإخفاء بكافة الوسائل المشروعة<sup>1</sup> المنصوص عليها في قانون التسجيل المادة 113 الفقرة 2، كما أن مفتش التسجيل خوله القانون الصلاحيات الواسعة التي تمكنه من تحصيل أموال الدولة .

### ثانيا - العقوبات المفروضة على المكلف القانوني:

إن المكلف القانوني *contribuable juridique* هو كل شخص ألزمه القانون بتحصيل رسوم التسجيل، ودفعها لقبض الضرائب في الآجال المحددة، دون أن يتمتع بصفة الموظف أو يكون تابع لسلطة الضرائب، وتعود تسميته بالمكلف القانوني كونه يمارس عمله بمقتضى نص قانوني، وليس بموجب عقد يربطه بالإدارة الجبائية<sup>3</sup> .

وفيما يخص قانون التسجيل يعتبر المكلف القانوني الموثق الذي تم إبرام العقد في مكتبه، ودفع له الأطراف رسوم التسجيل، والذي بدوره يقوم بأدائها لدى صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا وفق الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 من قانون التسجيل<sup>4</sup>، وبالتالي يكون الموثق مسؤولا وتترتب عليه عقوبات جبائية عند إخلاله بأحكام التسجيل.

ولقد أوجب القانون على الموثق قراءة مضمون العقد على الأطراف وإلا وقع تحت طائلة غرامة مالية تقدر بخمسمائة دينار، كما عليه أن ينوه في العقد أن القراءة قد تمت كما يجب على الموثق أن يشير إلى انه لم يتلقى أي وثيقة أو سند تتضمن زيادة في الثمن المصرح به، وعليه الإشارة بأن العقد لم يتم تعديله وفقا للمادة 113 الفقرة 2 من قانون التسجيل<sup>5</sup>.

1 - انظر: قان عبد الكريم، مرجع سابق، ص 96.

2 - انظر: المادة 113 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

3 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 96.

4 - انظر: المادة 58 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

5 - انظر: المادة 113 الفقرة 4 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

يقوم الموثق شخصياً بدفع غرامة مالية جراء عدم تسجيله للعقد في الأجل المحددة قانوناً ولقد حددتها المادة 93 من قانون التسجيل هذه الغرامة والتي تنص على: "يتعين على الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجل المقررة، أن يدفعوا شخصياً غرامة مالية..."، وكذلك يتعرض الموثقين والموظفين وكتاب الضبط وأعاون الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجل المقررة إلى عقوبات تأديبية توقعها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون لها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا تطبيقاً لنص المادة 93 فقرة 2 من قانون التسجيل<sup>1</sup>، كما أنه إذا كان الموثق شريكاً في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل، مع وجود دليل مادي يثبت تواطؤ الموثق مع زبائنه في إخفاء الثمن الحقيقي وسلك في ذلك طرق التدليس فيكون في هذه الحالة متضامناً مع الأطراف المدنيين بها فيتعرض لعقوبة نصت عليها المادة 113 فقرة 5 من قانون التسجيل والتي تنص على: " كل شخص تم التأكد بأنه كان شريكاً بأي طريقة كانت في ممارسات تهدف إلى التملص من دفع الضريبة يخضع شخصياً، زيادة على العقوبات التأديبية إذا كان موظفاً مؤهلاً لتلقي العقود إلى غرامة تساوي أضعاف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج."

### الفرع الثاني : الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة

تلعب حقوق التسجيل دوراً هاماً في تمويل الخزينة العمومية وتنمية الاقتصاد وتنمية وتشجيع الاستثمار، فيلتزم المكلف بأدائها بدفعها وتعتبر بمثابة دين في ذمته للدولة، وهذا ما يمنح امتيازات و ضمانات للدولة من أجل استيفاء هذه الحقوق، وتتبع في ذلك إجراءات من بينها الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة وكذلك يتقرر حق الشفعة كامتياز لها بسبب التصاريح الكاذبة الصادرة من طرف الأطراف.

#### أولاً – الرهن القانوني:

يقصد بالرهن القانوني ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائن، وهو يختلف عن التأمين الشخصي كون هذا الأخير يعتبر ضماناً غير كافية للدائن من أجل استيفاء دينه، ولذلك اعتبر التأمين العيني أكثر ضماناً يكتسب بموجبه الدائن على عين حقا ليس لغيره من الدائنين ويسمح له بأن يكون أكثر اطمئناناً منهم على استيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وأن يتبع هذه العين تحت أي يد تكون .

1 - انظر: المادة 93 من الأمر 105-76 مرجع سابق.

والرهن القانوني يتخذ عدة صور بحيث قد يكون على منقول، وهذا ما يعرف برهن الحيازة في المنقول كما قد يكون على عقار ويكون رهنا رسميا والذي لا يقضي برفع الراهن يده على العقار المرهون، أو يكون رهنا عقاريا أو ما يسمى، الرهن الحيازي العقاري فيتخلى بموجبه الراهن على حيازة العقار والتمتع بمصلحة المرتهن<sup>1</sup>، حيث نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 969 من القانون المدني<sup>2</sup>.

وبالنظر إلى نص المادة 367 من قانون التسجيل التي تنص على أنه: "للخزينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات المشار إليها في هذا القانون، ويأخذ هذا الرهن رتبته عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين للضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع". وتكمن فحوى هذه المادة في أنه يمكن لمصلحة التسجيل إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات التركة لتحصيل حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة، والتي تكون تابعة للمدين بالضريبة وبمقتضاها تصبح مصلحة التسجيل الدائن المرتهن والمدين بالضريبة المدين الراهن ويصبح لمصلحة التسجيل ضمانا على هذه العقارات وهذا من أجل تحصيل مختلف الحقوق المفروضة عليه وكذلك الغرامات المقررة والتي نص عليها قانون التسجيل، ولقد أكد المشرع الجزائري على الرهن القانوني وقصد به في هذه الحالة الرهن الرسمي باعتبار أنه يأخذ رتبته من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون فهو بمثابة شهر الرهن ويتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون .

فينشأ عن القيد حق التقدم لمصلحة التسجيل، ويأخذ رتبته وقت القيد غير أنه لا يمكن قيد الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين للضريبة أو عقوبة لعدم الدفع كون أن الرهن الرسمي هو تابع لحق أصلي وهو الوفاء بحقوق التسجيل أو الغرامة وهذا الرهن يسعى لضمان الوفاء به<sup>3</sup>.

### ثانيا - حق الشفعة :

عرف القانون المدني الشفعة بموجب نص المادة 794 بأنها: " رخصة تجيز حلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها..."

1 - أنظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 99.

2 - انظر: المادة 969 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

3 - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق ص 100.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

فمثلا إذا باع احد الشريكين في الشيوخ حصته في عقار لغير شريكه الآخر فيه جاز للشريك أن يظهر رغبته في أخذ هذه الحصّة بالشفعة باعتباره شريكا في الشيوخ ليحل محل المشتري في تملكها إذا وفي بما دفعه المشتري<sup>1</sup>.

ويسمى الأخذ بالشفعة الشفيع، ويسمى المشتري المشفوع منه، ويسمى العقار المبيع العقار المشفوع أو المشفوع منه، ويسمى عقار الشفيع أو حقه الذي يشفع بموجبه العقار أو الحق المشفوع به، وبذلك يكون الشفيع في مركز قانوني يعطيه نتيجة قيام سبب من الأسباب التي يعتد بها القانون أفضلية على المشتري المشفوع منه<sup>2</sup>.

وينشأ المركز القانوني للشفيع وفقا لما نصت عليه المادة 795 من القانون المدني الجزائري فلمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة لأصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، وللشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

غير أن هناك نوع آخر من الشفعة تطرق إليه قانون الإجراءات الجبائية وفقا لنص المادة 38 مكرر 03 منه<sup>3</sup>، حيث وضع المشرع تدابير تسمح للإدارة الجبائية استعمال حق الشفعة للعقارات التي تكون محل نقل الملكية بمقابل مصرح به وهذا المقابل يكون أقل من القيمة الحقيقية التجارية لهذا العقار .

حق الشفعة هو رخصة أو إمتياز يجيز للدولة استعماله على العقارات التي تكون محل نقل الملكية العقارية وتحل بذلك محل المشفوع منه عندما ترى أن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايده فيه العشر لذوي الحقوق في أجل سنة واحدة ابتداء من تسجيل العقد الصريح وهذا حسب مانصت عليه المادة 38 مكرر 3 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الأسهم أو الحصص في الشركة الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايده فيه العشر إلى ذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر 2-أ إلى 38 مكرر 2-هـ من هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد."

بموجب نص المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية سمح للإدارة الجبائية أن تقوم بإعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية لكن هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات

1 - انظر: رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 151.

2 - انظر: حسن كيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي القاهرة، الطبعة 3، 1994، ص 515.

3- انظر: المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية المعدل بموجب القانون 18-18 المؤرخ في 27-12-2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج ر، عدد 79، المؤرخة في 30-12-2018).

التي يقومون بها، فيصرحون بقيم أقل من القيمة الحقيقية من أجل التهرب من الحقوق الواجبة، وهو السبب الذي جعل المشرع يلجأ إلى إجراء ثاني وهو حق الشفعة، حيث نجد أن المادة 38 مكرر 3 قد نصت على أن يبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، كما أن الآجال القانونية التي تستعمل فيها الدولة حق الشفعة هي مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح به، وإلا سقط حقها في الشفعة.

أما في ما يخص التنازل عن حق الشفعة فقد نصت عليه المادة 38 مكرر 3-أ من قانون الإجراءات الجبائية والتي تنص على مايلي: "يمكن التنازل بالتراضي عن الأملاك العقارية والمحلات التجارية الخاصة الخاضعة لحق الشفعة أو المكتسبة من طرف الدولة عندما تصبح غير ذات منفعة للمصالح أو المؤسسات أو الهيئات العمومية للسكانين المستغلين الذين يثبتون صفة المستأجر الدائم، أو عن طريق البيع بالمزاد. " لا يمكن التنازل إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية وبثمن لا يقل عن القيمة التجارية للملك، التي تحددها إدارة الأملاك الوطنية والعقارات".

### المطلب الثاني: المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات

إن كلمة منازعات لغة تعني الخصام أو الدعوى وتهدف إلى كل شيء متخاصم فيه ويقابلها باللغة الفرنسية كلمة Contentieux

والمنازعة في المادة الضريبية لها مفهوم محدد وشامل حيث تتضمن كل الأعمال والإجراءات التي تهدف إلى التخفيض أو الإلغاء الكلي أو الجزئي لضريبة تم إقرارها وتتضمن كلمة الضريبة في المادة الضريبية معنيين<sup>1</sup>:

أحدهما ضيق وتستعمل في المنازعات التي تحدث بين المكلف والإدارة الضريبية وذلك فيما يتعلق بتحديد طرق تحصيل الضريبة أو مبلغها المفروض عليه.

والثاني واسع يظهر حين استعمال اللفظ وإن لم يكن هناك نزاع بين المكلف والإدارة الجبائية بل هناك وضعية معينة قد حلت مثل إفسار المكلف أو هلاك أمواله أين يطلب المكلف على أساسها من الإدارة الجبائية أن ترفق به أو يطلب الإعفاء أو التعديل لمبالغ الضريبة، كما يشمل المنازعات التي تحدث أثناء استعمال طرق احتيالية أو تدليسية بقصد التهرب من دفع كل الحقوق المفروضة عليه<sup>2</sup>.

ومايهمنا هو المنازعات الضريبية فيما يتعلق منها في مجال التسجيل حيث تخضع لقانون التسجيل وقانون الضرائب، و لا يمكن اللجوء إلى الدعوى القضائية في المنازعات الضريبية إلا بعد التسوية الإدارية للمنازعات أمام الإدارة والتي

1 - انظر: فارس السبتي ، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائري الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2008 ، ص 23.  
2 - انظر: فارس السبتي ، مرجع سابق، ص 24.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

تخضع لقواعد وقانون الإجراءات الجبائية عكس الأولى التي تخضع لقواعد الإجراءات المدنية والإدارية .

فالمنازعات الضريبية في مجال التسجيل تمر بمرحلتين تتمثل الأولى في التسوية الإدارية والثانية تتمثل في التسوية القضائية وهذا ما سيتم التطرق له تباعاً.

### الفرع الأول: التسوية الإدارية

تنشأ المنازعة الضريبية أو ما يعرف بالمنازعات المتعلقة بالوعاء بسبب الحقوق المفروضة على المكلف بالتسجيل عند امتناعه عن تسديدها، ويمكن أن تنشأ في حالة تهرب المكلف بها وذلك عن طريق الغش الجبائي، وعليه فيما يخص التسوية الإدارية أو المرحلة الإدارية هناك منازعات تتعلق بالوعاء والتي تكون على مستوى مفتشية التسجيل فيما يخص تقدير الحقوق ومنازعات تتعلق بإعادة التقييم والتي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات والإجراءات تختلف في كل منازعة<sup>1</sup>.

#### أولاً - المنازعات المتعلقة بالوعاء :

تم تنظيم الإجراءات التي تخضع لها المنازعات المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل في نصوص المواد التالية من 70 إلى 79 من قانون الإجراءات الجبائية، وتكون هذه المنازعات بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من طرف مفتش التسجيل وتكون في حالة وقوعه في خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق، خاصة وأن لمفتش التسجيل السلطة الكاملة في إعادة تكييف العقد أو المحرر من أجل استيفاء الرسوم اللازمة .

بالنسبة للإجراءات التي يجب أن يقوم بها المكلف بدفع الحقوق في المنازعات المتعلقة بالوعاء قبل اللجوء إلى القضاء هو القيام بالتظلم الإداري أو ما يسمى في قانون الإجراءات الجبائية الشكوى، وبالتالي فإن الدعوى القضائية لا تكون مقبولة ما لم تكن مسبقة بشكوى يرفعها المكلف بدفع الحقوق إلى إدارة الضرائب على أن توجه هذه الشكوى إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوارى للضرائب، ولقد نص المشرع على إلزامية هذا الإجراء في نص المادة 71 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>2</sup>.

يجب أن تقدم الشكوى في آجالها القانونية وإلا رفضت، كقاعدة عامة تقبل الشكايات إلى غاية 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي أدرج فيها الجدول للتحصيل أو لحصول الأحداث التي هي موضوع هذه الشكوى<sup>3</sup>، وكاستثناء فإن الأجل ينتهي في 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي علم فيها المكلف فعلاً بوجود الخطأ أو الازدواج في فرض الضريبة، في حالة الخطأ في توجيه الإنذارات سواء كان الخطأ راجع

1 - انظر: دورة أسيا خالد رمول مرجع سابق ص 105.

2 - انظر: المادة 71 من قانون الإجراءات الجبائية ، مرجع سابق.

3 - انظر: أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2005، ص 12.

للإدارة أو إلى ظهور جديد في الملف فإن الأجل ينتهي في 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي تلقى فيها المكلف بالإنداز الجديد<sup>1</sup>.

يجب أن تحتوي الشكوى على جميع المعلومات المطلوبة من حيث الشكل أو المضمون لذلك يجب: أن تكون الشكوى فردية كأصل عام، غير أنه استثناء يجوز للمكلفين الذين تفرض عليهم الضرائب جماعيا أن يقدموا تظلمات جماعية، كما هو الحال في شركات الأشخاص كشركة تضامن SNC<sup>2</sup>، أن تتضمن تحت طائلة عدم القبول بعض المعلومات الأساسية نذكر منها نوع الضريبة المعترض عليها رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها الضريبة بالإضافة إلى أسم ولقب وعنوان المتظلم، يجب أن تكون الشكوى موقعة من المكلف شخصيا، لا تخضع لحقوق الطابع .

إذا ما استوفت الشكاية الشروط المطلوبة وقدمت في آجالها، فإن المدير الولائي يبت فيها خلال أربعة أشهر من تاريخ استلام الشكوى، وعلى الإدارة أن تستدعي المكلف بالضريبة، بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، لتكملة ملف الشكوى وتقديم كل وثيقة ثبوتية من طرفه وقابلة لدعم نزاعه في أجل ثلاثين يوما إعتبارا من تاريخ الاستلام<sup>3</sup>، وفي حالة عدم الرد في تلك الآجال يبلغ بقرار الرفض لعدم القبول.

بعد عملية التحري والتحقيق من طرف مفتش الضرائب يعود الملف إلى مدير الولاية ليصدر قرارا كما يمكنه تفويض كل سلطة قراره أو جزء منها أو رفض الشكاوى للأعوان الذين لهم رتبة مفتش رئيسي وهذا مانصت عليه المادة 77 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>4</sup>.

### ثانيا - المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم :

بعد 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 55 الفقرة 5 من القرار 484 المؤرخ في 12-07-1998 المحدد للنظام الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديرية الجهوية والمديريات الولائية للضرائب<sup>5</sup>، وذلك في أجل أربع سنوات ابتداء من تسجيل العقد أو التصريح طبقا لنص المادة 38 مكرر 4<sup>6</sup> من قانون الإجراءات الجبائية بموجب هذه المادة تستطيع الإدارة الجبائية إجراء إعادة التقويم للأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية، وفي هذا الشأن تنشأ المنازعات ولهذا سوف نبين

1 - انظر: المادة 72 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

2 - انظر: رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص 85.

3 - انظر: المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

4 - انظر المادة 77 من نفس القانون.

5 - انظر دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 108.

6 - انظر: المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

إجراءات إعادة التقويم المتبعة على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويم وبعد ذلك كيفية الطعن أمام لجنة التوفيق.

### 1 - إجراءات إعادة التقويم :

يتم إجراء إعادة التقويم وفق المراحل التالية :

- يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقويم باستدعاء المالك الأخير الذي بحوزته الأموال العقارية .

- الانتقال لمعاينة العقار محل إعادة التقويم ويتم الاستناد في إعادة التقويم بدراسة العوامل المتعلقة بالعقار محل التقييم سواء كانت عوامل مادية أو اقتصادية.

- تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع.

وفي حالة اقتناع وقبول المعني بالأمر بهذا التقويم لايثور نزاع فيمضي على تعهد

قانوني إقرارا بإعادة التقويم وتعهد يحرر في ثلاث نسخ بكل نسخة طابع جبائي، ويقدم له

كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية، أما في حالة عدم اقتناعه ورفضه لإعادة

التقويم ليس أمامه في هذه الحالة سوى الطعن أمام لجنة المصالحة.

### 2 - الطعن أمام لجنة المصالحة :

لجنة المصالحة هي هيئة إدارية مؤسدة بمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية وتتشكل وفقا لنص المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية مما يلي:

- مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا

- مفتش التسجيل الضرائب المختلفة .

- مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارية.

- مفتش الضرائب المباشر .

- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.

- ممثل عن إدارة الولاية .

يقوم بمهام الكتابة مفتش التسجيل ويحضر الجلسات بصوت استشاري، ويعين

الأعضاء غير الموظفين للجنة، وتجتمع هذه اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون مداولاتها

صحيحة شريطة أن يحضر خمسة أعضاء على الأقل بمن فيهم الرئيس وهذا مانصت عليه

المادة 38 مكرر 2 ب من قانون الإجراءات الجبائية<sup>1</sup>.

أما عن إجراءات الطعن أمام لجنة المصالحة ففي حالة رفض المدين التقويم يقوم

بتحرير شكوى في ورقة عادية، ويكلف بالحضور الخاضع للضريبة بمجرد إعلام

موصى عليه مع إشعار بالاستلام أمام لجنة التوفيق الولائية التي توجد في نطاقها الأملاك

أو المسجلة بها وهذا حسب نص المادة 38 مكرر 2 ج فقرة 1 من قانون الإجراءات

الجبائية ونصت المادة 38 مكرر 2 ج فقرة 3 و 4 من نفس القانون على مايلي: "...وإذا

1 - أنظر: المادة 38 مكرر 2 ب، من قانون الإجراءات الجبائية ، مرجع سابق.

كانت الأملاك التي تشكل استغلالاً واحداً، توجد في عدة ولايات فإن اللجنة المختصة هي لجنة الولاية التي يوجد على ترابها مقر الاستغلال وفي حالة عدم وجود المقر الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك، إن التكاليف بالحضور الذي هو قاطع للتقدم يجب أن يرسل خلال أربع سنوات ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح، ويستدعى الخاضعون للضريبة المعنيون عشرين يوماً على الأقل قبل تاريخ الاجتماع ويطلب منهم الإدلاء بأقوالهم أو إرسال ملاحظاتهم مكتوبة، ويمكنهم أن يستعينوا بمستشار يختارونه أو يعينوا وكيلاً مؤهلاً قانوناً ."

### الفرع الثاني : التسوية القضائية

تأتي التسوية القضائية كمرحلة ثانية في فض المنازعات الضريبية بعد استيفاء المكلف لطرق الطعن الإدارية سواء المنازعات المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل أو المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم التي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات ويتم النزاع بين المكلف والإدارة الجبائية أمام القضاء ويكون برفع دعوى أمام القضاء الإداري كدرجة أولى ومجلس الدولة كدرجة استئناف .  
أولاً - المحكمة الإدارية:

تمتاز إجراءات الدعوى الإدارية بعد خصائص ولعل أهمها خاصية الكتابة وأول تطبيق لهذه الخاصية هي العريضة وضرورة كتابتها فنصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة مكتوبة<sup>1</sup>، ونصت المادة 82 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية ترفع القرارات الصادرة عن المدير الولائي للضرائب ورئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الجوارى للضرائب والمتعلقة بالشكاوى التي لم يرضى بها المكلف بالضريبة والطعن فيها أمام المحكمة الإدارية في أجل أربعة أشهر من يوم استلام المكلف إشعار التبليغ بالقرار المتخذ من طرف مدير الضرائب بالولاية<sup>2</sup>، وفي حالة عدم رد هذا الأخير عن قرار الشكوى خلال الأجل القانونية ترفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، ورغم الطعن فيها لا يوقف تسديد الحقوق المحتج عليها، وعلى العكس من ذلك يبقى تحصيل الغرامات المستحق معلقاً إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وهذا ماجاءت به المادة 82 الفقرة 3 من قانون الإجراءات الجبائية .

### 1 - إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية:

يجب أن توقع عريضة الدعوى من طرف صاحبها عند تقديمها من طرف وكيل الذي يجب عليه أن يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية

<sup>1</sup> انظر المادة 815 من القانون 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 ، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر العدد 57 المؤرخة في 27-02-2008).  
<sup>2</sup> انظر المادة 82 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

غير أنه يعفى من تقديم الوكالة المحامين وأجراء المؤسسة المعنية، كما يجب أن تكون الشكاوى فردية إلا في حالة وجود أعضاء الشركات فيمكنهم تقديم شكاوى جماعية، كما يجب أن تتضمن كل عريضة عرضاً صريحاً للوسائل، ولا يجوز للمدعي الاعتراض على حصص ضريبية غير واردة في شكواه ولكن يجوز له في حدود التخفيض بشرط أن يعبر عنها في عريضته الافتتاحية.

### 2 - التحقيق ومراجعة التحقيق والخبرة:

يكون التحقيق الإضافي إلزامياً كلما قدم المكلف بالضريبة وسائل جديدة قبل الحكم أما بالنسبة لمراجعة التحقيق يكون في حالة ما إذا رأت المحكمة الإدارية أن هناك ضرورة له، فتوكل المهمة لأحد أعوان مصلحة الضرائب غير ذلك الذي قام بالتحقيق الأول وذلك بحضور المدعي أو وكيله وهناك حالات التي تنص عليها المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية تكون بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عضوين من لجنة الطعن على مستوى الدائرة<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للخبرة حسب نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> و المادة 86 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية، فإنها يمكن أن تأمر المحكمة الإدارية بالخبرة وذلك إما تلقائياً وإما بناءً على طلب من المكلف بالضريبة أو مدير الضرائب بالولاية، والخبير تعينه المحكمة الإدارية ويوجه الطلب معللاً في أجل ثمانية أيام من يوم استلام الطرف بتبليغ باسم الخبير، وفي حالة ما إذا رفض الخبير المهمة الموكلة إليه يعين خبير آخر من طرف المحكمة الإدارية، وبعد الدراسة والتحقيق يودع المحضر وتقارير الخبراء لدى كتابة ضبط المحكمة وتبلغ للأطراف وذلك للإطلاع عليها خلال عشرين يوم.

### ثانياً- مجلس الدولة:

حسب نص المادة 332 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 90 من قانون الإجراءات الجبائية فإن الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية يمكن الطعن فيها بالإستئناف أمام مجلس الدولة وبالتالي يهدف الاستئناف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر من المحكمة الإدارية .

يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون المرفوعة إليه من ضد الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية، خلال شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم طبقاً لنص المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كدرجة ثانية للتقاضي كمحكمة موضوع وقانون في آن واحد، بحيث يحق للمكلف بأداء الضريبة أن يرفع إستئناف في الحكم

1 - انظر: المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

2 - انظر: المادة 126 من القانون 08-09، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها

بواسطة محامي معتمد لدى مجلس الدولة<sup>1</sup>، كما يمكن لإدارة الضرائب إستئناف أحكام صادرة من المحكمة الإدارية في منازعات الضرائب والرسوم على إختلاف أنواعها أبدأءاً من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم للمدير الولائي للضرائب، وتسجل العريضة بأمانة ضبط المجلس بحسب تاريخ ورودها ويمنح لها رقم ويسلم للمستأنف وصل بذلك يتضمن مبلغ الرسم القضائي المدفوع ورقم القضية وتاريخ تسجيلها، لبدأء الخصومة بتبليغ الخصم المستأنف ضده ومنحه أجل شهرين لإيداع مذكرة جوابية في الدعوى .

### ملخص الفصل الثاني:

من خلال ما تم التطرق إليه يمكن القول أنه إذا ما تم إيداع الوثائق والمحركات الخاضعة للتسجيل في الأجل القانونية التي حددها القانون، من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً لإعدادها ومتى إستوفت هذه الوثائق على البيانات اللازمة والتي تتمثل في الكشوف الإجمالية والنسخ الأصلية والملخصات، فإن عملية تنفيذ إجراءات تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية تسهل على مفتش التسجيل، سواء كانت هذه التصرفات بعوض أو دون عوض، إلا أنه في حالة الإخلال بإجراءات التسجيل والالتزامات الواقعة في حق الخاضعين لحقوق التسجيل، تترتب جزاءات جبائية في حق كل من المكلف الحقيقي بدفع حقوق التسجيل والمكلف القانوني بتحصيل الضريبة ودفعها إلى قابض الضرائب، ونجد أن المشرع منح ضمانات وامتيازات للدولة من أجل إستيفاء حقوق التسجيل، ومن بين هذه الضمانات الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة وحق الشفعة كإمتياز لها بسبب التصاريح الكاذبة الصادرة من طرف الأطراف.

عند تعرض المكلف بأداء الضريبة إلى عقوبات جبائية نتيجة إخلاله بالالتزامات الواقعة على عاتقه، فإنها تنشأ منازعات ضريبية بين المكلف والإدارة الجبائية، ويتم الفصل في هذه المنازعات على مستوى لجان إدارية مختصة، وفي حالة لم يتم فض النزاع بالطرق الودية فإن هذا النزاع ينتقل إلى المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.

<sup>1</sup> انظر : القانون العضوي رقم 01-98 المؤرخ في 30-09-1998 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وسيره ، (ج ر عدد 37 ، لسنة 1998).

الخطمة

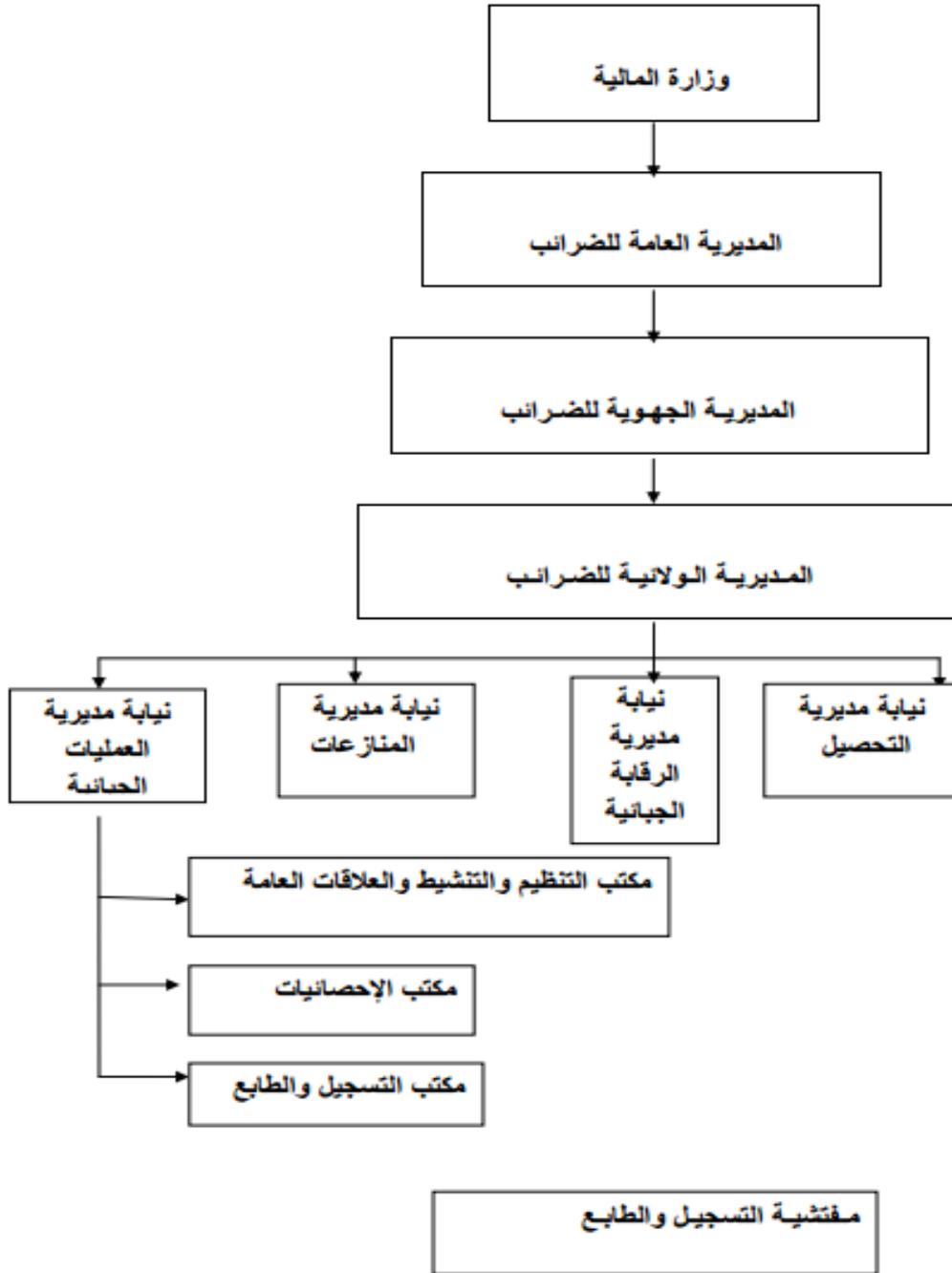
من خلال ما تم التطرق إليه نستخلص أن الهيئة القائمة على تسجيل العقارات هي مفتشية التسجيل والطابع، ويقوم بهذه العملية مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات والوثائق والتصرفات القانونية الواردة على العقارات، فالتسجيل إجراء إداري وإجباري حيث يعتبر وسيلة لضخ الأموال في الخزينة العامة، ولتسهيل عملية إجراءات التسجيل يجب أن تحرر العقود والوثائق والتصرفات المقدمة للتسجيل من طرف اشخاص مؤهلين قانون للقيام بهذه العملية بحيث تحرر في قالب رسمي، واشتراط الرسمية الدافع من ورائه هو محاربة الغش والتهرب الضريبي ويجوز لمفتش التسجيل رفض تسجيل العقود عند إخلالها بالقواعد القانونية المشترطة لتحريرها، والهدف الأساسي من وراء فرض التسجيل هو بحث الدولة عن مورد اقتصادي يدعم الخزينة العمومي، إلا انه رغم كل ما فرضته الدولة من إجراءات وعقوبات للردع من التهرب الضريبي، نجد هناك تجاوزات في التصريح بالثمن الحقيقي للعقار وهذا لنقص الوعي والمسؤولية لدى المتصرفين القانونيين بحيث نجد أروقة العدالة ممتلئة بالمنازعات المتعلقة بالضرائب.

ومنه فإن ما يمكن استخلاصه من نتائج في هذه الدراسة يتمثل فيما يلي:

- مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية وجبائية تؤدي مهامها تحت وصاية وزارة المالية، وهي المكلفة بتسجيل التصرفات الواردة على العقار تم إستحداثها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-07-1999.
- المسؤول عن عملية تسير مفتشية التسجيل والطابع هو مفتش التسجيل، وهو يتمتع بعدة صلاحيات حيث يجوز له رفض التسجيل، وذلك عند عدم احترام قواعد وإجراءات التسجيل في الوثائق المقدمة.
- عدم تجسيد العقوبات المفروضة في حق المتصرفين القانونيين حيث يتم التصريح بأثمان وقيم لا تتطابق مع القيم الحقيقية والعقارات.
- نقص الكفاءات بالنسبة للأعوان المساعدين لمفتش التسجيل.
- عدم التطبيق الكلي لإجراءات وقواعد قانون التسجيل.
- بالرغم والإجراءات والتعديلات التي يتعرض لها قانون التسجيل مرتين من كل عام بموجب قانون المالية الأول والتكميلي نجده لا يتماشى والغرض المنشود من تنظيم هذه العملية ألا وهو التحصيل الجبائي.
- وعليه من أجل ان تتم هذه العملية على أحسن وجه ومحاصرة التهرب الضريب وتجنب الانتقادات الموجهة لمفتشية التسجيل والطابع نقترح جملة من التوصيات والإقتراحات:
- التنسيق مع وزارة المالية لرفع مستوى موظفي مفتشية التسجيل والطابع وتدعيمها بالكفاءات اللازمة لتتم عملية التسجيل على أكمل وجه، وإعادة رسكلة الموظفين القدامى من أجل الزيادة في فعالية أدائهم.

- إعادة النظر في تعديل قانون التسجيل بحيث لم يتم تعديله منذ ان تم صدوره باستثناء بعض المواد التي تم تعديلها بموجب قانون المالية.
- جمع جميع المواد التي تم تعديلها او إحالتها في قانون التسجيل وذلك لتسهيل مهمة مفتش التسجيل في أداء مهامه.
- تشديد العقوبات المقررة عن الغش والتهرب الضريبي من أجل القضاء على هذه الأعمال.
- الرفع من الإمكانيات المادية والقانونية الممنوحة لمفتش التسجيل من أجل أدائه لمهامه على أكمل وجه.

الملاحق



الملحق رقم 01: المتعلق برسم بياني للجهة الوصية لمفتشية التسجيل والطابع







الملحق رقم 03: نموذج خاص بالملخص التحليلي الوجه الثاني

خُلاصَةُ الْمَوْضُوعِ

### ملخص الموضوع

التسجيل هو إجراء قانوني يقوم به موظف عمومي طبقاً لأحكام و!القواعد التي تضمنها الأمر 105-75 المتضمن قانون التسجيل، وهو إجراء يهدف إلى تحقيق عدة أهداف مالية وقانونية وللقيام بهذه العملية هناك هيكل بشري وقانوني كبير يسهر على نجاح هذه العملية ويتمثل هذا الهيكل في مفتش التسجيل القائم على تسير مفتشية التسجيل والأطراف الذين خول لهم القانون إعداد المحررات والوثائق الرسمية، والغرض من تنظيم هذه العملية توفير فرص أكبر للتحصيل المالي ومنع طرق الغش والتهرب الضريبي، ولمحاربة هذا الغش فرض المشرع مسؤوليات والتزامات تقع على عاتق كل من الإدارة والمكلف بالتسجيل كالتظلم الإداري أو اللجوء إلى القضاء في حالة فشل الطرق الودية لفض المنازعات.

### Résumé :

L'enregistrement est une procédure légale effectuée par un fonctionnaire de l'état conformément aux disposition et règles de l'ordonnance 75-105 portant code de l'enregistrement, cette procédure vise à atteindre plusieurs objectifs financiers et juridiques, pour mener à bien cette opération, une importante structure humaine et juridique est placée afin de garantir le succès de ce processus. Cette structure se compose de l'inspecteur d'enregistrement chargé du fonctionnement de l'inspection de l'enregistrement, et les parties autorisées par la loi à élaborer des rapports et documents officiels, le but de cette opération d'enregistrement est d'offrir plus de possibilités de recouvrement fiscal et de prévenir la fraude et l'évitement fiscal, le législateur, pour lutter contre cette fraude a imposé des responsabilités et engagements à la fois à l'administration et au chargé d'enregistrement. Telles que le grief administratif ou le recours à la justice en cas d'échec des méthodes amicales de règlement.

**Mots-clés :** enregistrement, fraude, procédure légale, inspection de l'enregistrement, évitement fiscal .

# قائمة المصادر والمراجع

- دستور 1996 المؤرخ في 08-12-1996 المعدل والمتمم، بموجب المرسوم الرئاسي 02 رقم 438-96 المؤرخ في 15-11-1996 المعدل والمتمم، بالقانون رقم 03-02 المؤرخ في 10-04-2002 والقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15-11-2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري (ج.ر، عدد 14 الصادرة في 7-03-2016).

1- الأوامر والقوانين العضوية والقوانين:

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1996 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1966.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18-11-1995 ص 994، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 19-05-1993.
- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 22-12-1976.
- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-07-1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005.
- القانون 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 11-10 المؤرخ في 22-06-2011.
- القانون 90-25 المؤرخ في 18-12-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.
- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26-07-2011ن الجريدة الرسمية عدد 43.

- القانون العضوي رقم 02-98 المؤرخ في 30-05-1998 المتضمن إنشاء المحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998.
- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 (ج.ر. العدد 83 المؤرخة في 29-12-2003 ص 13).
- القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17-07-2005 المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2005.
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في 08-03-2006 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-84 المؤرخ في 05-03-2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ في 03-08-2008 المحدد لشروط ممارسة مهنة التوثيق ونظامها التأديبي وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 07-03-2018.
- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14.
- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 16-07-2006.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.
- القانون رقم 18-04 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06-03-2011.
- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27-12-2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج.ر. عدد 79، المؤرخة في 30-12-2018).

## 2- النصوص التنظيمية :

- المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19-10-1971 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية الجريدة الرسمية، عدد 90، المؤرخة في 05-11-1971.
- المرسوم التنفيذي رقم 87-212 المؤرخ في 29-09-1987 المتضمن إنشاء مفتشية التسجيل للمصالح الخارجية لوزارة الاقتصاد، الجريدة الرسمية، عدد 40 المؤرخة في 30-09-1987.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المالية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-02-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية ومهامها.

- المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08-03-1992.

### 3- القرارات والتعليمات:

- القرار 312 المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية، عدد 54، المؤرخ في 11-08-1999.
- القرار المؤرخ في 10-10-1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديرية الجهوية والمديريات الولائية للضرائب الجريدة الرسمية، عدد 94 المؤرخة في 06-12-1999.
- القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998 المعدل والمتمم للقرار المتعلق بتحديد النطاق الإقليمي للمديريات الجهوية والولائية للضرائب، الجريدة الرسمية عدد 93 الصادرة في 06-12-1999.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28-12-1975 المتضمن تنظيم وسير مديرية المصالح المالية للولايات.

### 4- قائمة المؤلفات:

- 1- آسيا دورة خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2009.
- 2- أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، در الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 3- أنور طلبة العقود الصغيرة الهبة والوصية، دار نشر المكتبة الحديثة، مصر، 2004
- 4- إسماعيل شامة، النظام القانوني، للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.
- 5- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية د ط ، الجزائر، سنة 2001.
- 6- برحمان محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، طبعة 2009.
- 7- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 8- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2016.
- 9- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2001.

- 10- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، على ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
- 11- حسن كبيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي القاهرة، طبعة 3 1994.
- 12- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006.
- 13- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1994.
- 14- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- 15- عبد الحفيظ بوعبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.
- 16- فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2008.
- 17- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2008.
- 18- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري نظرية الالتزام، الجزء الثاني، دار الهدى الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 1991-1992.
- 19- محمد عباس محرز، إقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003
- 20- القاموس القانوني، فرنسي عربي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر.

#### 5- 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- قان عبد الكريم، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة وهران 2011-2012.

الفهرس

| الصفحة | قائمة المحتويات   |
|--------|---|
| 01     | مقدمة   |
| 05     | الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعملية تسجيل العقارات                  |
| 06     | المبحث الأول: مفهوم التسجيل   |
| 06     | المطلب الأول: تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة له |
| 06     | الفرع الأول: تعريف التسجيل  |
| 08     | الفرع الثاني: خصائص التسجيل   |
| 10     | الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له         |
| 14     | المطلب الثاني: أهداف وقواعد تسجيل العقارات                          |
| 14     | الفرع الأول: أهمية التسجيل  |
| 17     | الفرع الثاني: قواعد تسجيل العقارات                                  |
| 20     | الفرع الثالث: شروط تسجيل العقارات                                   |
| 25     | المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل                    |
| 25     | المطلب الأول: مفتشية التسجيل والطابع                                |
| 25     | الفرع الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع                           |
| 30     | الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع             |
| 31     | المطلب الثاني: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها    |
| 31     | الفرع الأول: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع                           |
| 38     | الفرع الثاني: صلاحيات مفتش التسجيل والطابع                          |
| 39     | الفرع الثالث: السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع              |
| 42     | ملخص الفصل الأول  |
| 44     | الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها        |
| 45     | المبحث الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات   |

|    |   |
|----|---|
| 45 | المطلب الأول: الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع                 |
| 46 | الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة                      |
| 48 | الفرع الثاني: الأجل القانونية لإيداع الوثائق                          |
| 50 | الفرع الثالث: المصالح المختصة بعملية التسجيل                          |
| 52 | المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل                                  |
| 52 | الفرع الأول: نقل الملكية العقارية بعوض                                |
| 62 | المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بتسجيل العقارات والمنازعات المتعلقة بها |
| 62 | المطلب الأول: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات                    |
| 62 | الفرع الأول: العقوبات الجبائية  |
| 65 | الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة                    |
| 69 | المطلب الثاني: المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات              |
| 70 | الفرع الأول: التسوية الإدارية   |
| 75 | الفرع الثاني: التسوية القضائية  |
| 78 | ملخص الفصل الثاني   |
| 80 | الخاتمة   |
|    | الملاحق   |
|    | قائمة المصادر والمراجع  |
|    | خلاصة الموضوع   |
|    | الفهرس  |

