



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مطبوعة بيداغوجية في قانون التسجيل

لفائدة طلبة السنة الثانية ماستر *تخصص قانون عقاري*

إعداد الدكتور: الوافي فيصل

السنة الجامعية: 2023/2022

مقدمة :

نظم المشرع الجزائري أحكام التسجيل في العديد من القوانين و منها القانون المدني و القانون التجاري و قد فصل في أحكامه في قانون خاص و هو الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل و الذي فرض رسوم على كل المعاملات منها المنقولة و العقارية، و بما أن الممتلكات العقارية معيار على غناء الذمة المالية للأفراد إذ يعتبر العقار من أهم ما يسعى إليه الأفراد و حتى الدول إلى اكتسابه، بكافة الوسائل ولقد اختلفت هذه الطرق بين طرق مشروعة كالبيع، والهبة والوصية.

فالتسجيل المنصب على العقارات هو من بين الإجراءات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم حركة المعاملات العقارية والحفاظ عليها كما يعتبر من الإجراءات المرتبطة بنقل الملكية العقارية إذ يعتبر التسجيل مرحلة وسطية بين التوثيق و الشهر ، ويعتبر التسجيل موردا هاما في تدعيم الخزينة العمومية عن طريق الرسوم التي تفرضها الدولة لإتمام إجراءات نقل الملكية العقارية عن طريق إجراء التسجيل، وهذا نظرا لتزايد قيمة العقار المستمر، و العمل على اكتسابه بكافة الوسائل المشروعة قانونا.

و قد 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 حماية لكافة المتعاملين بالعقار، ولنقل 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 و هذا قصد إعطائها تاريخ ثابت و حماية للعقود المحررة بشأنها من التزوير .

و سيتم تناول التسجيل العقاري من خلال الإطار المفاهيمي للتسجيل العقاري وتم تقسيمه إلى مبحثين يتم التطرق في المبحث الأول إلى مفهوم التسجيل، وفي المبحث الثاني إلى الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل.

و النظام التنظيمي للتسجيل العقاري، 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 المفاهيمي للتسجيل العقاري

سيتم في هذا الفصل المعنون بالإطار المفاهيمي للتسجيل العقاري

ببيان القواعد التي تحكم عملية التسجيل العقاري و ذلك من خلال ما يلي :

المبحث الأول : مفهوم التسجيل

المبحث الثاني : الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للتسجيل العقاري

التسجيل هو عملية قانونية أوجبها المشرع الجزائري وفقا للأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل ولقد تضمن هذا القانون الإجراءات والمبادئ التي تدير عملية التسجيل فالتسجيل يعطي تاريخا ثابتا للتصرفات الواردة على العقارات 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، و قد خص المشرع الجزائري عملية التسجيل في قانون خاص ، 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

للتسجيل أهمية وقانونية و جبائية كبيرة إذ يلعب دورا كبيرا 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

إن الأحكام الملحقة بالأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل¹ تشكل في مجملها قانون التسجيل و يمكن أن يشمل قانون التسجيل ، فضلا عن أحكامه التشريعية ملحقا تنظيميا يتكون من التقنين طبقا لأحكام المادة 02 من النصوص المتعلقة به و المتخذة في شكل مراسيم و قرارات تم نشرها بالجريدة الرسمية فالنصوص التشريعية و التنظيمية المعدلة أو المتممة للأحكام المتعلقة برسوم التسجيل ، تكون عند الحاجة موضوع تقنين بواسطة مراسيم تتخذ على تقرير وزير المالية، فإن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا 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.

1 / أنظر : الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 22-12-1976.

الفرع الأول : تعريف التسجيل

المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية الواردة في قانون التسجيل لم يعطي تعريفا جامعاً مانعاً للتسجيل العقاري كمرحلة وسطية بين التوثيق و الشهر العقاري وعليه سيتم تعريف التسجيل لغة ثم تعريفه اصطلاحاً و هذا من خلال ما يلي :

أولاً : تعريف التسجيل لغة :

من فعل سجل، سجل الرجل تسجيلاً وسجل به رمى به من فوق، وسجل القاضي كتب السجل، ومنه تسجيل الأوراق لتقييدها في المحاكم والمجالس¹.

ثانياً : تعريف التسجيل اصطلاحاً:

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

ويعرف التسجيل على أنه:

" إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون "

¹ 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.

و يتخذ التسجيل في التشريع الجزائري طابعا إجباريا ، مع مراعاة بعض الإعفاءات القانونية في بعض التصرفات و هي على كل إعفاء من دفع الرسوم و ليست إعفاء من إجراء التسجيل.

كما يعرف على أنه :

" إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة وهناك من يعرفه كذلك انه إجراء يتمثل في تبيين عقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا"¹.

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 ترتيب آثار قانونية على التصرفات المسجلة يجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله حسب نص المادة 328 من القانون المدني وإضفاء الشرعية أو

¹ - أنظر: دوة أسيا وخالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر الطبعة الثانية، 2009، ص 18.

الحجية على بعض الأعمال مثل القرارات التحكيمية عقود الرهن الرسمي حسب نص المادة 904 و905 من القانون المدني¹.

و تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العامة للدولة.

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

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"².

الفرع الثاني: خصائص التسجيل

أولا - التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي :

و هو إجبار المكلف بحقوق التسجيل بأدائها بطرق إدارية، وفي هذا الشكل يبرز مبدأ سيادة الدولة ، لان حقوق التسجيل هي بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة وفي حالة التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جبائية، بهدف إلزامه بدفعها إضافة إلى أن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات كما أن مفتش

¹ - أنظر: برحمانى محفوظ ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2009، ص 149.

² - أنظر: قان عبد الكريم نقل، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة وهران 2011/2012، ص 78.

التسجيل يرفض إجراء التسجيل إلى غاية دفع حقوق التسجيل، و هذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل¹.

ثانيا - التسجيل يقوم به موظف عمومي :

إن عملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل طبقا للمادة 180 من الأمر 76-105 المتعلق بقانون التسجيل، و التي تنص على أنه : " لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال و لو كان الأمر بإجراء خبرة ، أن يؤجلوا تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة و لا يمكنهم كذلك أن يوقفوا أو يعطلوا الإجراءات عن طريق إحتجاز عقود أو أوراق ، غير أنه إذا كان عقدا له نسخة أصلية أو ورقة، يتضمن معلومات من الممكن أن تفيد في إكتشاف رسوم مستحقة ، فإن المفتش له الحق أن يستخرج نسخة عنها و أن يصدقها طبقا للأصل من قبل الموظف الذي قدمها و في حالة الرفض يمكنهم الإحتفاظ بالعقد طيلة أربع و عشرين ساعة² فقط لكي يتمكنوا من مراجعته من حيث الشكل ما عدا التكرار عند الاقتضاء، ولا يجوز لأي موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء ويقع في هذه الحالة تحت طائلة البطلان³.

ونقصد بالموظف العمومي الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا لنص المادة 04 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثاني عام 1427

¹ - أنظر: المادة 82 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

² / أنظر: المادة 180 من الأمر 76-105، مرجع نفسه.

³ / أنظر: المادة 180 ، مرجع نفسه.

الموافق لـ15 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..."¹.

ثالثا -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 أنه:

" لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم....."².

¹ - أنظر: 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).

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

رابعاً - 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 82 من دستور 2020، والتي تنص على : "كل المكلفين بالضريبة متساوون أمام الضريبة، و يحدد القانون حالات و شروط الإعفاء الكلي أو الجزئي منها.

الضريبة من واجبات المواطنة .

لا تحدث بأثر رجعي أية ضريبة أو جباية أو رسم أو أي حق كيفما كان نوعه .

كل فعل يهدف إلى التحايل على مبدأ المساواة بين المكلفين بالضريبة ، يعد مساسا بمصالح المجموعة الوطنية.

يعاقب القانون على التهرب و الغش الضريبي " ¹ 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 من قانون التسجيل.²

الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له

إن 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 تاريخا ثابتا .

¹ - أنظر: المادة 82 من التعديل الدستوري 2020 للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

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

وسوف يتم تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له، وهذا نظرا 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 الرسم، الشهر العقاري، ، التوثيق، القيد، الضريبة.

أولا - تمييز التسجيل عن الرسم : يمكن تسديد مبلغ نقل رسوم الملكية عن طريق الوفاة الممنوحة للخزينة العمومية بموجب نص المادة 85 و يمكن تسديد مبلغ رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة الممنوحة للخزينة العمومية و إن الرسوم تؤدي مقابل خدمة مقدمة و مقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسوم.

فالرسم هو اقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة، فبالنسبة 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 طبقا لنص المادة 02 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل¹.

ثانيا- تمييز التسجيل عن الضريبة :

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.

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

فحقوق التسجيل تعتبر ضريبة غير مباشرة لأنها لا تمس المداخيل والثروات، بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة لأن 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 ومتقطعة¹.

فالضريبة هي مبلغ من المال تفرضه الدولة بصورة جبرية ونهائية ودون مقابل في سبيل تدخل الدولة فقط أو في سبيل تغطية النفقات العمومية ، 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.

ثالثا - 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

¹ - أنظر: دوة أسيا ، خالد رمول ،مرجع سابق ،ص 25.

المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006¹، المتضمن مهنة التوثيق، أما التسجيل نظمه الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل والموثق يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصيغة الرسمية طبقا 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 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 الجزائري².

رابعا - تميز التسجيل عن القيد:

الفرق 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.

¹ - أنظر : القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-06-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق (ج ر عدد 14 الصادرة في 08-03-2006) .

² - أنظر: المادة 328 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني (ج ر عدد 78 (1975) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005 المعدل والمتمم.

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 عقار¹.

خامسا - 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 و هذا في ظل الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري وفقا للقانون 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري² و 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، الذي يقوم بعملية الشهر التي لها حجية فيما بين الأطراف المتعاقدة بشرط أن تكون مشهورة في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة طبقا لنص المادة 16/15 من القانون 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ وهي نفس الحجية التي يكتسبها

¹ - أنظر: بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 114.

² - أنظر: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006، ص 13.

⁽³⁾ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للتوزيع و النشر الجزائر، 2003، ص 49.

العقد التوثيقي، فملكية العقارات في التشريع الجزائري لا تنتقل بين الأطراف المتعاقدة إلا إذا تم شهر التصرف في المحافظة العقارية .

و لا يكون للسند محل الشهر له أي حجية إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري و تم إشهارة في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة طبقا لنص المادتين 15- 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمواد 165- 792- 793 من القانون المدني والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 28/02/2001 رقم 206555 (غير منشور) علاوة على أن القرار المطعون فيه لم يكرس الاعتداء والاستيلاء على ملكية الدولة، وذلك أن قضاة المجلس لاحظوا أن ملكية القطعة المتنازع عليها، لم تنتقل للطاعن، لعدم شهر دعواه الرامية إلى طرد المطعون ضدهما من القطعة الأرضية المتنازع عليها⁽¹⁾.

فمن خلال ما سبق ذكره نستطيع القول بأنه لا تكتمل ولا تكون لها حجية مطلقة إلا بعد استكمال الإجراءات المتعلقة بالتسجيل و الشهر العقاري.

والتسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف كما انه لا يعتبر إشهار للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية²، عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 المؤرخ في 09-

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 49.

² - أنظر: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية 2008، ص

12-1976، أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-1975-11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، 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 و هناك أوجه تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري حيث أن في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة وهذه الأخيرة نوعان:

01/ رسم التسجيل : وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل يخضع لرسم قدره 5% مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و258 ، المزادات والبيع وإعادة البيع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل مالي، و تخضع العمليات المنجزة تطبيقا لنص المادة 02 من المرسوم 344/83 المؤرخ في 1983/05/21 و المتعلق بحرية المعاملات لرخصة الوالي المسبقة بعد الأخذ بالرأي التقديري للمصلحة المختصة في الإدارة المالية.²والذي يأخذ بالتعريف الواسع لمصطلح التصرف في الأرض إذا تعد التصرفات الخاضعة لرسم التسجيل كل أنواع البيع

¹ - أنظر: الأمر 74-75 المؤرخ في 09-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد92 لسنة 1975).

² / أنظر : المادة 247 المعدلة بموجب المادتين 58 قانون المالية لسنة 1986 ، و المادة 46 من قانون المالية لسنة 1994.

والتنازلات والسحوب والتي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها وكذا حق استرداد

المبيع وهذا مهما كانت طبيعة السند المثبت لذلك.¹

2/ رسم الشهر العقاري : هو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات

الشهر ونقل ملكية الأرض لدى المحافظات العقارية، هذا وتقدر نسبة الرسم من قيمة ثمن

العقار هذا مالم يتم الإعفاء من دفع الرسم صراحة .

أولا - 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 العقاري² على انه تثبت الملكية العقارية الخاصة والحقوق

1 - أنظر: إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د ط ، دار هومة الجزائر، 2002 ص 155 .

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

العينة بعقد رسمي و تخضع لإجراءات الشهر العقاري¹، كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريرها الأطراف فيما بينهم، دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي، فقد نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه: " 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...."².

المطلب الثاني: أهداف وقواعد تسجيل العقارات

للتسجيل العقاري أهداف كثيرة من حيث تمويل الخزينة العمومية، وتتمثل هذه الأهمية في أهمية أهمية قانونية و جبائية ظهرت بعد تطور مهام الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية منها و 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 ما نصت 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.

¹ - أنظر: قان عبدالكريم، مرجع سابق، ص 84.

² - أنظر: المادة 398 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

الفرع الأول : شروط تسجيل العقارات

من أجل تحقيق أهداف التسجيل العقاري كان من الضروري التأكد من أن كل الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات تتضمن معلومات صحيحة من حيث التصرفات والأطراف القائمين بها¹، وعليه سيتم التطرق في هذا الفرع إلى: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات و بعدها بالشروط المتعلقة بالأطراف.

أولا - الشروط المتعلقة بتعيين العقارات:

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني أنه: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا 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 بالتخصيص².

حيث يذكر الموثق كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار الذي هو محل التصرف، وعليه فان 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 و لتعيين العقارات دور كبير لتسيير عملية التسجيل و على أساسها يمكن لمفتش التسجيل تحصيل حقوق التسجيل، لذلك لابد من وصف العقار وصفا دقيقا منافيا للجهالة من حيث

¹ - أنظر: جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 61.

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

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 المادة 324 مكرر 1 منه¹، و أن تحديد الرسوم تختلف من عقد لآخر كالبيع، الهبة، القسمة المبادلة، الإيجار، القرض، الشركة التجارية أو المدنية فأي 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."

حيث نصت المادة 113 من قانون التسجيل على حالة إخفاء ثمن بيع العقارات أو تنازل عن محل تجاري و في معدل مقايضة أو قيمة حيث يكون بزاد بينهم بالتساوي و هذا ما يبين لنا أهمية تحديد الثمن² و 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

¹ - أنظر: المادة 324 مكرر 1 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

² - أنظر: دوة أسيا، خالد رمول، مرجع سابق، ص 44

ثانيا - الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف :

باستقراء نص المادة 138 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل فإنه يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم و ذلك تحت طائلة رفض الإجراءات و بالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية ، فإن البيان يكون متبوع بذكر رقم هذه البطاقة و مكان تسليمها و فضلا عن ذلك فإن المصريحين المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة الضرائب¹، و 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 التسجيل².

1- 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

¹ - أنظر نص المادة 138 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق.

² - أنظر: المادة 138 من الأمر 105-76، مرجع نفسه.

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 الجزائري¹ 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 01 من قانون البلدية² 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 المعمول بها، و المادة 133 و 134 من نفس القانون تنص على الهبات و الوصايا³، 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، وعليه فبالنسبة للجماعات المحلية لا بد أن يذكر في عقد التصرف تسمية البلدية أو الولاية حتى يتم إجراء التسجيل و هذا بالنسبة

¹ - أنظر: المادة 49 من الأمر 58-75، مرجع نفسه .

² - أنظر: المادة 1 من القانون 10-11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق ل22 يونيو، المتعلق بالبلدية .

³ - أنظر: المواد 132-133-134 من القانون 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق ل21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية .

للشخصية المعنوية العامة أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة منها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية وتنص 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 ومنه 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.

2- 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 وتنتهي بوفاته ومن خصائصه : الاسم، الحالة، الأهلية، الذمة المالية والموطن¹، و تطبيقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل نستخلص أن الوثائق المقدمة للتسجيل يجب أن تشمل على أسماء و ألقاب، و موطن وتاريخ، 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، ويقصد بها اسم ولقب وتاريخ ومكان و مقر سكناه و مكان و تاريخ وفاة المالك مع ذكر وراثته الشرعيين و تاريخ و مكان الازدياد و تاريخ و مكان، ازديادهم و مقر سكنهم² 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.

الفرع الأول : أهمية التسجيل

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

¹ - أنظر: إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية د ط ، الجزائر، سنة 2001، ص221.

² - أنظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص40.

أولاً- 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 والادخار ، 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 ما نصت عليه المادة 272 مكرر 3 من قانون التسجيل¹.

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 التبادل²، وشراء الأموال والقسمة مع الخواص وذلك طبقا للمادة 271 من قانون التسجيل³.

ثانيا - الأهمية الجبائية :

تصنف رسوم التسجيل ضمن الضرائب غير المباشرة، إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة، ويتطوير طرق أساليب الجباية العقارية أضحي لها أهداف

¹- أنظر: المادة 272 مكرر 3 من نفس الأمر.

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

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

اقتصادية واجتماعية مالية¹ ، حيث يؤديها المكلف بالضريبة نظير خدمات يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني وهذه الضريبة ترمي إلى تحقيق عدة أهداف وفي مقدمتها الهدف التمويلي .

1- الهدف الاجتماعي لتسجيل العقارات :

تعفى من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية والاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية و كما نعلم أن النظام الجبائي جزء من السياسة العامة للدولة فهو يرتكز على مبدأ العدالة ويسعى إلى تحقيقها باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة محدودة الدخل ، فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة أو الإرث، واقتطاع حقوق التسجيل هي أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية، والهدف المالي ليس الهدف الوحيد ولكنه الهدف الأساسي دون أن ننسى كذلك الأهمية القانونية².

2 - الهدف المالي لتسجيل العقارات :

إن الأولوية في تسجيل العقارات تعطى للهدف المالي الذي تسعى من خلاله الدولة إلى تمويل الخزينة العمومية ويظهر الهدف المالي جليا من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976

¹ - أنظر: قان عبد الكريم ، مرجع سابق ، ص 82 .

² - أنظر: دورة أسيا خالد رمول ، مرجع سابق، ص 31.

حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول والتكميلي و إعطائها 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 الممتلكات¹، 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.

الفرع الثاني : قواعد تسجيل العقارات

أولاً- قاعدة الرسمية: 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 و طبقا لنص المادة 59 من القانون المدني تعتبر الرضائية المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد، 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 ، حيث أنه يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتان دون الإخلال بالنصوص القانونية الواردة على العقارات، حيث

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

فأصبحت بذلك قاعدة الرسمية ركن مشروط وملزم في كل المحررات الخاضعة لعملية التسجيل.

1- مدلول قاعدة الرسمية:

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 كانت التصرفات تسجل لدى مصلحة التسجيل، وتعتبر بمثابة عقود عرفية تكتسب تاريخ ثابت ولها حجية على الغير، وحسب نص المادة 326 مكرر 02 فإن المشرع الجزائري 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 صحته¹.

يقصد بقاعدة الرسمية إفراغ تصرف قانوني في شكل معين من طرف أشخاص أقر لهم القانون هذه الصفة، وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني²، 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"،

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

2- أنظر: المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

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" و إنه يتم تحرير عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار¹ وبالرجوع إلى نص المادة 351 من قانون التسجيل² .

الأشخاص المؤهلون قانونا لإعداد المحررات الرسمية:

تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة".
والعقد الرسمي يعتبر ما ورد فيه حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كل التراب الوطني ويعتبر أيضا حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن.

وعقد البيع الرسمي الوارد على العقار لا تكون له حجية على الغير إلا من يوم الشهر والتسجيل حيث لا يترتب على البيع غير المسجل سوى التزامات شخصية بين البائع والمشتري ولو أن العقد موثق، ذلك أن التوثيق لا يغني عن التسجيل فالتوثيق ركن في العقد لكنه لا ينتج أثره الناقل للملكية سوى فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالشهر عملا بنص المادتين 16/15 من القانون المتضمن السجل العقاري.

1- أنظر: 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) المعدل و المتمم.
2 - أنظر: المادة 351 من الأمر 76-105، مرجع سابق .

ويجب أن لا يغيب عن الأذهان أن إثبات ما يخالف ما جاء في العقد الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة يجب أن يكون أساساً بواسطة الكتابة، وإذا اشتمل العقد الرسمي على خطأ في التحرير فإن ذلك لا يستلزم القيام بإجراءات الطعن بالتزوير¹، وبالرغم من أن الحجية التي يعطيها القانون للعقد الرسمي فإن ذلك لا يمنع القاضي من أن يقوم بتفسيره ولا يعتبر تفسيره ماساً بتلك الحجية لأنه يبحث عن نية المتعاقدين وعن محتوى الاتفاق المبرم بينهما، ولكن يجب أن لا يتعرض للشكل الذي صيغ فيه ذلك الاتفاق، وإن الحجية التي يضيفها القانون على العقد الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة هي نفس الحجية التي تكون في مواجهة الغير، ومعنى ذلك لكل شخص يمكن أن يسري في حقه التصرف القانوني الذي يثبت ذلك العقد ويحتج به عليه ولا يكون أمام هذا الغير الذي له مصلحة في إثبات عكس ما ورد فيه إلا أن يطعن بالتزوير وذلك بالنسبة للبيانات التي قام الموثق بتحريرها⁽²⁾.

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:

أولاً- الموظف العام:

1 - د/ أحمد أبو الوفاء، التعليق على قانون الإثبات، دار المعارف والنشر، مصر، دون ذكر تاريخ النشر، ص 182.

2- أنظر : بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، البلدة، 2001/2002، ص 39.

هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال مهني إذ يطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية تسمية موظف، حيث بمجرد التثبيت في المنصب، يبدأ فعلا المسار الوظيفي للموظف 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 . **ثانيا - الأشخاص المكلفون بخدمة عامة:**

وهم الأشخاص الذين يساهمون بشكل مباشر، أو غير مباشر، في تسيير 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 المنتخبون¹ .

ثالثا - الضابط العمومي: هو كل شخص حامل لأختام الدولة و له صلاحيات إعداد مختلف المحررات حيث يكتسب الصفة الرسمية مثل المحاضر و الأوراق التي يعدها المحضر القضائي طبقا لنص المادة 04 من القانون 03-06 المتضمن تنظيم مهنة

¹ - أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2001، ص20.

المحضر القضائي¹، و يلحق بهذه الفئة كذلك الموثق حسب نص المادة 03 من قانون

06 - 02 المتضمن مهنة التوثيق².

المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل

إن 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 و 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، ، 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

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.

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

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

الفرع الأول: مفهوم مفتشية التسجيل و الطابع

للقوف على مفهوم مفتشية التسجيل والطابع سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريفها ومراحل نشأتها.

أولا - تعريف مفتشية التسجيل والطابع:

مفتشية التسجيل و الطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل و كذلك الطابع، غير أن الموضوع الذي بصدد دراسته مرتبط بتسجيل العقارات وسيتم تسليط الضوء على مفتشية 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 لمفتشية التسجيل:

مفتشية التسجيل مكونة من لفظين:

- مفتشية بمعنى فتش ،تفقد، فحص، تفتيش، مفتشية.

- التسجيل بمعنى سجل، يسجل، تسجيلاً، تدوينا في مدونة والقائم بعملية التسجيل هو

مفتش التسجيل، مفتش، مراقب، ملاحظ¹.

¹- أنظر: القاموس القانوني عربي فرنسي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص173.

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 تاريخاً ثابتاً، و القائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل¹.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع

" تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديريات الضرائب ..."² 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 اللائحي و علاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم 334-93 المؤرخ في 27-01-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأموال الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية³.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل و هي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية فهي خاضعة

¹ - أنظر: جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 71.

² - أنظر: المادة 1 من القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث و البطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي (ج ، ر عدد 54 المؤرخ في 11-08-1999).

³ - أنظر: 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).

للتسلسل الإداري تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب هذه الأخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي.

الفرع الثاني: مراحل نشأة مفتشية التسجيل و الطابع:

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

1/ مرحلة الاحتلال الفرنسي :

حيث أنه في مرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر و التي امتدت من 1830 إلى 1962، ظهرت للوجود قوانين فرنسية دخيلة 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 المفرنسة¹.

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

2/ مرحلة ما بعد الاستقلال :

إن إجراءات 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 إقليميا¹.

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 الطابع 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 المالية²، 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

¹ - أنظر: دورة أسيا ، خالد رامول ، مرجع سابق ، ص 50.

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

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 والطابع 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
الطلبات باستثناء العقود القضائية وغير القضائية التي لاتهم الملكية العقارية.
- مراقبة تنفيذ بعض الالتزامات للموثقين طبقاً للأمر 02-06 المتعلق بتنظيم التوثيق
و بصدر المرسوم 212-87 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 وهذا حسب ما
نصت عليه المادة 02 من المرسوم 212-87¹، و يشرف على المصالح المحلية و
الخارجية من بينها المفتش العميد للتسجيل و الطابع و تتجلى مهامه فيما يلي:

¹ - أنظر: المادة 02 من المرسوم 212-87 المؤرخ في 29-09-1987 المتعلق بالتنظيم الهيكلي للمصالح
الخارجية لوزارة المالية، (ج ر عدد 40 المؤرخ في 30-09-1987) .

- 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.

أنهيت 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 برمج نظاما جديدا لتكوين المفتشيات¹، 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

¹ - أنظر: 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).

ضمن المفتشيات المتعددة الاختصاصات تحت إشراف رئيس مفتشية الضرائب، و بعد تلاشي مفتشية التسجيل و الطابع نتيجة تقليصها و دمجها ضمن مصلحة الجباية العقارية و نظرا للتعقيد في المعاملات خاصة فيما يتعلق ب مواد التسجيل بخصائص 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 المديريات الولائية للجزائر و باقي الولايات: وهران، قسنطينة، ما عدا ولاية سعيدة و تمنراست و اليزي و البيض و النعامة و تندوف.

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

إن مفتشية التسجيل بصفتها الجهاز القائم على عملية التسجيل و على حسن تنظيمه استلزم بالضرورة مسايرتها 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

تقوم مفتشية التسجيل و الطابع بمهمتها في التسجيل بموجب التعليمات 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.¹

أولا -التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع :

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

1-بالنسبة لولايات الجزائر ووههران و قسنطينة: 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 التركات والبطاقية وهذه الأخيرة مكونة من مكتبين: مكتب التركات ومكتب البطاقية، وتجدر الإشارة أنه في كل مفتشية هناك رئيس مفتشية التسجيل والطابع وهناك رئيس مفتشية التركات والبطاقية الذي بدوره يشرف على مكتب التركات والبطاقية.

¹ - أنظر: دورة أسيا خالد رامول، مرجع سابق، ص 53.

2- بالنسبة للولايات الأخرى: استثناء ونظرا لظروف خاصة تتمثل في بعد المسافة بين مقر محري 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 وتحتوي مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات على مكاتب التسجيل والتركات والبطاقية ومكتب آخر هو مكتب الطابع، وهذه المكاتب بدورها يشرف عليها رئيس هو مفتش التسجيل.

ثانيا - المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل و الطابع:

إن عملية التسجيل يقوم به 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. إجراءات 01/ 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.

02/ شروط تعيين مفتش التسجيل:

من بين الشروط الواجب توفرها أنه لابد 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 .

و 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، وتتص المادة 07 من هذا المرسوم على: "يعين رؤساء مفتشيات الضرائب ورؤساء مفتشيات مخازن الطابع من بين مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمسة سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية، ومراقبي الضرائب الذين يثبتون ثماني سنوات من الأقدمية"¹.

¹ - أنظر: المادة 07 من المرسوم 120-92 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).

03 - المهام الموكلة لمفتش 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 التسجيل¹.

- 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 وأعاون 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 .

- لا يمكن لأي سلطة أن تمنح تخفيضا في الرسوم أو إيقاف التحصيل من دون إن تكون مسؤولة شخصيا عن ذلك.

- تسجيل العقود التي تم دفع رسومها حسب طبيعة كل محرر و هذا تطبيق لنص المادة 180 فقرة 01 من قانون التسجيل².

¹ - أنظر: المادة 180 فقرة 2 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

² - أنظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 57.

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، ويترتب على كل موظف في مديرية الضرائب المسؤولية المدنية و المسؤولية الجزائية و التأديبية و الإدارية¹.

01- المسؤولية الإدارية: إذا تبين أن خطأ الموظف غير مثبت الصلة 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 ، و

- المادة 180 فقرة 2 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

¹ - أنظر: مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

إذا 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.

فأساس هذه المسؤولية ليس خطأ شخصيا 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 علاقة التبعية وكذلك خطأ التابع أثناء تأدية وظيفته أو بسببه¹، حيث لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته وهذا تطبيقا لنص المادة 129 من القانون المدني بحيث تنص على أنه: " لا يكون الموظفون و العمال العاملون مسؤولين شخصيا عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا 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 تنفيذا لأمر صادر إليه من رئيس و لو كان هذا الرئيس غير مباشر و تكون طاعته واجبة.

02/ المسؤولية المدنية :

تقوم المسؤولية المدنية لمفتش التسجيل على أساس المسؤولية الشخصية والأساس القانوني لهذه المسؤولية ، تنص المادة 124 من القانون المدني على أن: "كل عمل أي كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض"،

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

فمسؤولية مفتش التسجيل في هذه الحالة ناتجة عن عمل غير مشروع ، بسبب الإخلال بالتزام قانوني 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 بالمصلحة 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.

أ/ **الخطأ** : تثبت مسؤولية مفتش التسجيل، إلا بثبوت الخطأ، تماشياً مع القواعد العامة.
ب/ **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 وغالب يكون هذا الشخص المكلف بأداء الضريبة.

ج / **العلاقة السببية** : لا تقوم المسؤولية الشخصية لمفتش التسجيل ، إلا بتوافر علاقة سببية بين الخطأ والضرر الذي تسبب به مفتش التسجيل

03/ 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 إجراءات للطعن، هما الطعن الإداري و الطعن القضائي.

04/ المسؤولية الجزائية:

تقرر المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل بمناسبة ارتكاب جناية أو جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات مثل 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 المقدرة قانونيا ، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وهذا ما نصت 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 جزائري¹.

- 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 العقوبات².

- 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 ما

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

² - ألغيت هذه المادة بموجب القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته المؤرخ في 20 فبراير 2006 وعوضت بالمادة 32 منه (ج ر عدد 14 ، ص 09) .

نصت عليه المادة 119 من قانون العقوبات الملغاة بالمادة 29 من القانون 06-01

المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته¹ التي تنص على أن :

" كل من وعد موظفا عموميا أو أي شخص آخر بأية 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 ، 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 ".

الفرع الثاني: 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 والمواريث والبطاقة وتحديد اختصاصها الإقليمي ، فهي تابعة للمديرية الولائية على خمس نيابات مديريات وهي:

- نيابة مديرية الوسائل.

- نيابة مديرية التحصيل.

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

- نيابة مديرية الرقابة الجبائية.

- نيابة مديرية المنازعات.

- نيابة مديرية العمليات الجبائية .

هذه الأخيرة بدورها تحتوي على أربع مكاتب من بينها مكتب التسجيل¹ والطابع الذي يقوم بمراقبة أعمال مفتشية التسجيل والطابع و تقويم أعمال المفتشين وتقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهامها ويقوم كذلك بشهر على مسك بطاقة الأملاك العقارية و ملخصات العقوبة و جداول الوفيات و متابعة التصريح بالوفيات على المجالس الشعبية البلدية.

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 الجبائين 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

¹ - أنظر: 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).

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 للضرائب¹.

الفرع الثالث: صلاحيات مفتشي التسجيل والطابع

- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.
- 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.
- تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل .
- إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها.
- دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل.
- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود، الاتفاقيات و ذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية والثابتة.

¹ - انظر: دوة آسيا ، خالد رمول ،مرجع سابق، ص 70

مسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات 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)¹.

¹ - انظر: المادة 259 من الأمر 76-105 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي و التنظيمي لتسجيل العقارات

سيتم في هذا الفصل المعنون بالإطار الإجرائي و التنظيمي لتسجيل العقارات

ببيان الإجراءات القانونية التي تحكم عملية التسجيل العقاري و ذلك من خلال ما يلي :

المبحث الأول : الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات

المبحث الثاني : جزاءات الإخلال بتسجيل العقارات و المنازعات المتعلقة بها

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي و التنظيمي لتسجيل العقارات

سيتم تناول هذا الفصل من خلال ما يلي :

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 الأعوان، 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 المدني¹ التي نصت على الرسمية في العقود والمحركات التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو عقود إيجار و إلا كان العقد باطلا، زيادة على الرسمية يلتزم محررو هذه العقود الخاضعة لعملية التسجيل بالقيام بإيداعها بمصلحة التسجيل والطابع وذلك وفق المواعيد المحددة

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

بموجب الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل وذلك حتى تكتسي هذه المحررات تاريخاً ثابتاً وسيتم تطرق في هذا المطلب من خلال ما يلي :

الفرع الأول : البيانات اللازمة في الوثائق المودعة

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

أولاً- الكشوف الإجمالية:

يعتبر إيداع الكشوف الإجمالية لدى مفتشية التسجيل والطابع إجراء ضروري بحيث يقوم الأشخاص المكلفون بتحريز العقود والوثائق بإيداعها، وقد تم النص على الكشوف الإجمالية في نص المادة 153 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل¹ ويقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، ويذكر فيها المعلومات التالية :

- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قراراً بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

¹ - أنظر: المادة 153 من الأمر 76-105، مرجع سابق .

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس .

- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم .

- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم .

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:

تختلف 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 و 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 والجنح والمخالفات ".

ثالثا - الملخصات:

إضافة إلى النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية يلتزم محررو العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود أو الأحكام وهذا ما نصت 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 التسجيل¹.

الفرع الثاني: 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 إقليميا، حيث حدد قانون التسجيل بموجب مواده مكاتب مؤهلة قانونا للتسجيل، ويختلف اختصاصها

¹ - أنظر: دورة أسيا ، خالد رمول، مرجع سابق، ص 75.

باختلاف طبيعة التصرفات فيما إذا تمت داخل الوطن أو خارجه، وكذا باختلاف الأشخاص القائمين بعملية الإيداع¹.

أولا - 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 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 الضرائب².

¹ - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 78.

² - أنظر: المادة 75 و80 من الأمر رقم 76-105 مرجع سابق.

ثانيا- التصرفات المبرمة خارج الوطن:

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 الضرائب¹.

فيتم 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 سكناه 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 الرسوم².

الفرع الثالث : الآجال 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 ،

¹ - أنظر : المادة 80 من الأمر 76-105، مرجع نفسه.

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

أيام العطل و الأعياد المحددة بموجب القانون عند الاقتضاء ، بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية، وتعلق أيام وساعة الافتتاح والغلق على باب كل مصلحة " وفي الآجال القانونية وتختلف هذه الآجال 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 نسبية¹.

أولا- التصرفات الخاضعة لرسم نسبي:

إن التصرفات الخاضعة لرسم نسبي هي تلك التصرفات التي تنقل 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 الآجال 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

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

نص المادة 64 من قانون التسجيل الملغاة بموجب المادة 15 من قانون المالية 2004¹ 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 التسجيل².

ثانياً- التصرفات الخاضعة لرسم ثابت:

تستوفى حقوق التسجيل إما بناءً على رسم ثابت أو نسبي، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، وطبقاً 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..."

¹- انظر: المادة 15 من قانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004

(ج.ر العدد 83 المؤرخة في 29-12-2003 ص 13).

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

يطبق الرسم الثابت على العقود التي لم تحدد تعريفاتها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن أن يترتب عنها رسم نسبي، وهذا تطبيقاً 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.¹

المطلب الثاني : تنفيذ إجراءات التسجيل

أخضع المشرع الجزائري التصرفات الواردة على العقار للتسجيل وجوباً 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 نظراً للكم الهائل والكبير للعقود المودعة لتسجيل، وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى نقل الملكية العقارية بدون عوض في الفرع الأول، ونقل الملكية العقارية بعوض في الفرع الثاني.

¹ - أنظر: نص المادة 59 و60 من الأمر رقم 76-105، مرجع سابق

الفرع الأول : نقل الملكية العقارية دون عوض

نقل الملكية العقارية دون عوض هو من عقود التبرعات، 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 :

أولا - حالة نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة :

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 الآجال القانونية لتسجيل هذه التصريحات وتقديم للأموال المستحقة بسنة واحدة إبتداء من يوم الوفاة.

و 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 التسجيل¹.

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 صافية².
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.

- يعفى نفس الأشخاص من دفع حقوق التسجيل الأموال المودعة لدى الصندوق الوطني
للتوفير والاحتياط أو في حسابات التوفير للسكن³

ثانيا - نقل الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة : فالهبة هي تملك عين على غير
عوض معلوم في الحياة، أو هي التبرع بالمال في حال الحياة¹، ولقد عرفها المشرع

¹ - أنظر: برحماني محفوظ ، مرجع سابق ، ص 158-159.

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

³ - أنظر: المادة 236 مكرر من الأمر 76-105، مرجع سابق.

الجزائري في المادة 202 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل 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 الأسرة².

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 الآجال المحددة قانونا ..."³

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 .

1 - أنظر: أنور طلبية، العقود الصغيرة الهبة والوصية، دار نشر المكتبة الحديثة، مصر، 2004 ص7.

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

3 - أنظر: المادة 10 من القانون 06-02، مرجع سابق.

- 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 الهبة¹ 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 التسجيل²، 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.

¹ - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 88.

² - أنظر: المواد 239 إلى 242 و 301 إلى 304 من الأمر 105/76، مرجع سابق.

- تعفى من رسوم نقل الملكية مجانا الهبات المقدمة لإقامة نصب تذكارية تخليدا لحرب التحرير.

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

الفرع الثاني : نقل الملكية العقارية بعوض

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 لجانبين، 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.

01/ - عقد المقايضة : عرفتھا 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.¹

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

¹ - أنظر : دودة أسيا ، خالد رمول ، مرجع سابق ، ص 83.

غير أنه إذ كانت العقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبتا 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 التسجيل¹.

ب - مبادلة عقار بمنقول: تعفى أيضا الدولة وجماعتها المحلية من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة العقارات².

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

02- عقد البيع : 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

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

² - أنظر: المادة 305 من نفس الأمر .

إلا أن المشرع الجزائري أشتراط الشكلية في التصرفات الواردة على البيع العقاري وهذا حسب نص المادة 324 مكرر 1 والمادة 793 من القانون المدني¹.

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 لجانبين 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 يهمننا هو عقد البيع العقاري.

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 بأملك عقارية بمقابل مالي إلى رسم نسبي قدره 5%².

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

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

إلا أن هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة للبيع العقارية وهذا حسب

نصت عليه المادة 271 و 272 من قانون التسجيل وتتمثل في الآتي:

- 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 الأولوية¹.

- 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 .

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

¹ - أنظر : المادة 271 و 272 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

الإيجار وكذلك ملكية الرقبة وحق الانتفاع، وسيتم التطرق في هذا العنصر إلى كيفية تسجيل عقد الإيجار وكذلك حق الانتفاع وملكية الرقبة.

01 - حق الانتفاع وحق الرقبة : أخضع قانون التسجيل كل عقود حق الانتفاع وملكية الرقبة إلى إجراءات التسجيل وهذا ما نصت 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 ما نصت عليه المادة 113 من قانون التسجيل، ومنه طبق عليها الرسم المطبق على بيع العقارات والمقدر بـ5% طبقاً لنص المادة 220 من قانون التسجيل.

نص المشرع على حق الانتفاع وملكية الرقبة في المواد من 844 إلى 854 من القانون المدني¹، 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.

¹ - أنظر: المواد 844 إلى 854 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

02- 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 استثناء 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 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 المهن¹.

المبحث الثاني: منازعات تسجيل العقارات و جزاءات الإخلال المتعلقة بها

أقر المشرع عقوبات جنائية في القسم الأول من الباب السادس من قانون التسجيل وهذا في حالة الإخلال بأحكام التسجيل، وباعتبار أن إجراء التسجيل يتم مقابل اقتطاع حقوق

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

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 المطالب الأول والمنازعات الضريبية في المطالب الثاني.

المطلب الأول: المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات

إن كلمة منازعات لغة تعني الخصام أو الدعوى وتهدف إلى كل شيء متخاصم فيه .
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 معينين¹:

أحدهما ضيق وتستعمل في المنازعات التي تحدث بين المكلف والإدارة الضريبة 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 إعسار المكلف أو هلاك أمواله أين يطلب المكلف على أساسها من الإدارة الجبائية أن ترفق به أو يطلب الإعفاء أو التعديل لمبالغ

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

الضريبة، كما يشمل المنازعات التي تحدث أثناء استعمال طرق احتيالية أو تدليسية بقصد التهرب من دفع كل الحقوق المفروضة عليه¹.

وما يهمننا 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 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 تباعا.

الفرع الأول : 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 التقييم 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 .

أولا - المحكمة الإدارية: 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

¹ - انظر: فارس السبتي، مرجع سابق، ص 24.

أمام المحكمة الإدارية في أجل أربعة أشهر من يوم استلام المكلف إشعار التبليغ بالقرار المتخذ من طرف مدير الضرائب بالولاية¹، وفي حالة عدم رد هذا الأخير عن قرار بالدعوى خلال الآجال القانونية ترفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، ورغم الطعن فيها لا يوقف تسديد الحقوق المحتج عليها، وعلى العكس من ذلك يبقى تحصيل الغرامات المستحق معلقا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وهذا ماجاءت به المادة 82 الفقرة 3 من قانون الإجراءات الجبائية .

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 مكتوبة²،

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 غير أنه يعفى من تقديم الوكالة المحامين وأجراء المؤسسة المعنية، كما يجب أن تكون الشكاوى فردية إلا في حالة وجود أعضاء الشركات فيمكنهم تقديم دعاوى جماعية، كما يجب أن تتضمن كل عريضة عرضا صريحا للوسائل، ولا يجوز للمدعي الاعتراض على

¹ انظر المادة 82 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

² 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) المعدل بموجب القانون 13/22.

حصص ضريبية غير واردة في شكواه ولكن يجوز له في حدود التخفيض بشرط أن يعبر عنها في عريضة الإفتتاحية.

2 - التحقيق ومراجعة التحقيق والخبرة: بالنسبة للخبرة حسب نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ و المادة 86 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية، فإنها يمكن أن تأمر المحكمة الإدارية بالخبرة وذلك إما تلقائيا وإما بناء على طلب من المكلف بالضريبة أو مدير الضرائب بالولاية، والخبير تعينه المحكمة الإدارية ويوجه الطلب معللا في أجل ثمانية أيام من يوم استلام الطرف تبليغ باسم الخبير، وفي حالة ما إذا رفض الخبير المهمة الموكلة إليه يعين خبير آخر من طرف المحكمة الإدارية، وبعد الدراسة والتحقيق يودع المحضر و تقرير الخبير لدى كتابة ضبط المحكمة وتبلغ للأطراف وذلك للإطلاع عليها خلال عشرين يوم.

يكون التحقيق الإضافي إلزاميا 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 الدائرة².

¹ - انظر: المادة 126 من القانون 08-09 المعدل بموجب القانون 13/22، مرجع سابق.

² - انظر: المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية ، مرجع سابق.

ثانياً - المحكمة الإدارية الإستئنافية :

إن الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية يمكن الطعن فيها بالإستئناف أمام المحاكم الإستئنافية كدرجة ثانية للتقاضي في القضاء الإداري وبالتالي يهدف الاستئناف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر من المحكمة الإدارية .

ثالثاً : مجلس الدولة

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، بحيث يحق للمكلف بأداء الضريبة أن يرفع إستئناف في الحكم بواسطة محامي معتمد لدى مجلس الدولة¹، كما يمكن لإدارة الضرائب إستئناف أحكام صادرة من المحكمة الإدارية في منازعات الضرائب والرسوم على إختلاف أنواعها ابتداءً 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، لبدء الخصومة بتبليغ الخصم المستأنف ضده ومنحه أجل شهرين لإيداع مذكرة جوابية في الدعوى .

الفرع الثاني: التسوية الإدارية تنشأ المنازعة الضريبية أو ما يعرف بالمنازعات المتعلقة بالوعاء بسبب الحقوق المفروضة على المكلف بالتسجيل عند امتناعه عن تسديدها،

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

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 التقويم والتي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويمات والإجراءات تختلف في كل منازعة¹.

أولاً - المنازعات المتعلقة بالوعاء : 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 الجبائية².

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

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

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

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 .

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 تضامن¹ ، 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 .

يجب أن تقدم الدعوى 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 الشكوى²، وكاستثناء فإن الآجل ينتهي في 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي علم فيها المكلف فعلا بوجود الخطأ أو الازدواج في فرض الضريبة، في حالة الخطأ في توجيه الإنذارات سواء كان الخطأ راجع للإدارة أو إلى

¹ - انظر: رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ،1994، ص 85.

² - انظر: أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2005، ص 12.

ظهور جديد في الملف فإن الآجل ينتهي في 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي تلقى فيها المكلف بالإنداز الجديد¹.

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 الجبائية²، 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 موسى عليها مع إشعار بالاستلام، لتكملة ملف الشكوى وتقديم كل وثيقة ثبوتية من طرفه وقابلة لدعم نزاعه في أجل ثلاثين يوما إعتبارا من تاريخ الاستلام³، وفي حالة عدم الرد في تلك الآجال يبلغ بقرار الرفض لعدم القبول.

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

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

² - انظر المادة 77 من نفس القانون.

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

المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب¹، وذلك في أجل أربع سنوات ابتداء من تسجيل العقد أو التصريح طبقاً لنص المادة 38 مكرر 4² 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 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 لا يثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني إقراراً بإعادة التقويم وتعهد يحرر في ثلاث نسخ بكل نسخة طابع جبائي، ويقدم له

¹ - انظر دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 108.

² - انظر: المادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية، مرجع سابق.

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 مؤسسة 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 .

- موقق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.

- ممثل عن إدارة الولاية .

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 الولاية 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 كانت الأملاك التي تشكل استغلالا واحدا، 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 التكليف بالحضور الذي هو قاطع للتقادم 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 ."

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 الجبائية¹.

المطلب الثاني: 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.

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

الفرع الأول : الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة

تلعب حقوق التسجيل دورا هاما في تمويل الخزينة العمومية وتنمية الاقتصاد وتنمية وتشجيع الاستثمار، فيلتزم المكلف بأدائها بدفعها وتعتبر بمثابة دين في ذمته للدولة، وهذا ما يمنح امتيازات وضمانات 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.

أولا - الرهن القانوني:

الرهن القانوني يتخذ عدة صور بحيث قد يكون على منقول، وهذا ما يعرف برهن الحياة 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 بموجب الرهن على حياة العقار والتمتع بمصلحة المرتهن¹، حيث نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 969 من القانون المدني².

فالرهن 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 ضمانا غير كافية للدائن من أجل استيفاء دينه، ولذلك اعتبر التأمين العيني أكثر ضمانا يكتسب بموجب الدائن على عين حقا ليس لغيره من الدائنين ويسمح له بأن يكون أكثر اطمئنانا

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

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

منهم على استيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وأن يتبع هذه العين تحت أي يد تكون .

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 بالضريبة 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 به¹.

ثانيا - حق الشفعة : 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 مزيدة 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 مزيدة فيه العشر إلى ذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38مكرر 2-أ إلى 38مكرر 2-هـ من هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد."

¹ - انظر: دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق ص 100.

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 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 ما يلي : " 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 للسكان المستغلين الذين يثبتون صفة المستأجر الدائم، أو عن طريق البيع بالمزاد. " لا يمكن التنازل إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية وبشأن لا يقل عن القيمة التجارية للملك، التي تحددها إدارة الأملاك الوطنية والعقارات".

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

فمثلا إذا باع احد الشريكين في الشيوغ حصته في عقار لغير شريكه الآخر فيه جاز للشريك أن يظهر رغبته في أخذ هذه الحصة بالشفعة باعتباره شريكا في الشيوغ ليحل محل المشتري في تملكها إذا وفي بما دفعه المشتري¹.

ويسمى الأخذ بالشفعة الشفيغ، ويسمى المشتري المشفوع منه، ويسمى العقار المبيع العقار المشفوع أو المشفوع منه، ويسمى عقار الشفيغ أو حقه الذي يشفع بموجبه العقار أو الحق المشفوع به، وبذلك يكون الشفيغ في مركز قانوني يعطيه نتيجة قيام سبب من الأسباب التي يعتد بها القانون أفضلية على المشتري المشفوع منه².

وينشأ المركز القانوني للشفيغ وفقا لما نصت عليه المادة 795 من القانون المدني الجزائري فلمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، وللشريك في الشيوغ 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 منه³، 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 .

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).

الفرع الثاني : العقوبات الجبائية

كما تم التطرق إليه فإن المشرع الجزائري أقر عقوبات جبائية جراء 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 .

أولا - العقوبات المفروضة على المكلف القانوني: وفيما يخص قانون التسجيل يعتبر المكلف القانوني الموثق الذي تم إبرام العقد في مكتبه، ودفعت له الأطراف رسوم التسجيل، والذي بدوره يقوم بأدائها لدى صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا وفق الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 من قانون التسجيل¹، 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 التسجيل².

فالمكلف القانوني هو كل شخص ألزمه القانون بتحصيل رسوم التسجيل، ودفعتها لقابض الضرائب في الآجال المحددة، دون أن يتمتع بصفة الموظف أو يكون تابع لسلطة

¹ - انظر: المادة 58 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

² - انظر: المادة 113 الفقرة 4 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

الضرائب، وتعود تسميته بالمكلف القانوني كونه يمارس عمله بمقتضى نص قانوني، وليس بموجب عقد يربطه بالإدارة الجبائية¹.

يقوم الموثق شخصيا بدفع غرامة مالية جراء عدم تسجيله للعقد في الآجال المحددة قانونا ولقد حددتها المادة 93 من قانون التسجيل هذه الغرامة والتي تنص على: "يتعين على الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا شخصيا غرامة مالية..."، وكذلك يتعرض الموثقين والموظفين وكتاب الضبط وأعوان الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال 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 تطبيقا لنص المادة 93 فقرة 2 من قانون التسجيل²، كما أنه إذا كان الموثق شريكا 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 متضامن مع الأطراف المدنيين بها فيتعرض لعقوبة نصت عليها المادة 113 فقرة 5 من قانون التسجيل والتي تنص على: " كل شخص تم التأكد بأنه كان شريكا بأي طريقة كانت في ممارسات تهدف إلى التملص من دفع الضريبة يخضع شخصيا، زيادة على العقوبات التأديبية إذا كان موظفا مؤهلا لتلقي العقود إلى

¹ - انظر : دورة أسيا خالد رمول، مرجع سابق، ص 96.

² -انظر :المادة 93 من الأمر 76-105 مرجع سابق.

غرامة تساوي أضعاف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج ."

ثانيا - العقوبات المفروضة على المكلف الحقيقي:

إن المكلف الحقيقي 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 عن غيره من أصناف التسجيل الأخرى، وعليه أخضع المشرع الأطراف المتعاقدين لعقوبات جنائية في حال انفاقهم 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 تصنيفيتها 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 جنائية تقررها 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 المشروعة¹

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

المنصوص عليها في قانون التسجيل المادة 113 الفقرة 2¹، كما أن مفتش التسجيل خوله القانون الصلاحيات الواسعة التي تمكنه من تحصيل أموال الدولة .

¹ - أنظر: المادة 113 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أولا - النصوص القانونية:

أ - الدساتير:

- 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 07-03-2016)، التعديل الدستوري
2020.

ب- النصوص التشريعية:

- الأوامر والقوانين العضوية والقوانين:

01/ الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1996 المتضمن قانون العقوبات
المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1966.
02/ 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.

03/ الأمر رقم 74-75 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.

04/ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 22-12-1976.

05/ القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-07-1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005.

06/ 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.

07/ القانون 90-25 المؤرخ في 18-12-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.

08/ القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998،

المعدل والتمتم بالقانون العضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26-07-2011ن الجريدة الرسمية عدد 43.

09/ القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 30-05-1998 المتضمن إنشاء المحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998.

10/ 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).

11/ القانون العضوي رقم 22-10 المؤرخ في 4 شوال عام 1443 الموافق 5 مايو سنة 2022 يتضمن التنظيم القضائي.

12/ القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في 08-03-2006 المعدل والتمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-84 المؤرخ في 05-03-2018 المعدل والتمتم 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.

13/ القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14.

14/ الأمر رقم 01-06 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي

العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 16-07-2006.

15/ القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل بموجب القانون

.13/22

16/ القانون رقم 04-18 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط

الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06-03-2011.

17/ القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27-12-2018، المتضمن قانون المالية لسنة

2019 (ج ر، عدد 79، المؤرخة في 30-12-2018).

1-النصوص التنظيمية :

01/ المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19-10-1971 المتضمن الإدارة المركزية

لوزارة المالية الجريدة الرسمية، عدد 90، المؤرخة في 05-11-1971.

02/ 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.

03/ المرسوم التنفيذي رقم 93-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون

الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المالية.

04/ المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-02-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية ومهامها.

05/ 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.

2-القرارات والتعليمات:

01/ 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.

02/ القرار المؤرخ في 10-10-1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديرية الجهوية والمديرية الولائية للضرائب الجريدة الرسمية، عدد 94 المؤرخة في 06-12-1999.

03/ القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998 المعدل والمتمم للقرار المتعلق بتحديد النطاق الإقليمي للمديرية الجهوية والولائية للضرائب، الجريدة الرسمية عدد 93 الصادرة في 06-12-1999.

04/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28-12-1975 المتضمن تنظيم وسير مديرية المصالح المالية للولايات.

3- المؤلفات:

- 1- أحمد أبو الوفاء، التعليق على قانون الإثبات، دار المعارف والنشر، مصر، دون ذكر تاريخ النشر.
- 2- آسيا دوة خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2009.
- 3- أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، در الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 4- أنور طلبة العقود الصغيرة الهبة والوصية، دار نشر المكتبة الحديثة، مصر، 2004
- 5- إسماعيل شامة، النظام القانوني، للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.
- 6- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية د ط ، الجزائر، سنة 2001.
- 7- بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، البليدة، 2002/2001.
- 8- برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، طبعة 2009.

- 9- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 10- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2016.
- 11- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2001.
- 12- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
- 13- حسن كبيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي القاهرة، الطبعة الثالثة، 1994.
- 14- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006.
- 15- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994.
- 16- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.

17- عبد الحفيظ بوعبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع

الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.

18- فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائي الجزائري، دار

هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2008.

19- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر،

الطبعة الثانية 2008.

20- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري نظرية الالتزام، الجزء الثاني،

دار الهدى الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 1991-1992.

21- محمد عباس محرز، إقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، طبعة

2003

22- القاموس القانوني، فرنسي عربي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر.

4-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.

المفرد

01	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية تسجيل العقارات
04	المبحث الأول: مفهوم التسجيل

05	المطلب الأول: تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم
06	الفرع الأول: تعريف التسجيل
08	الفرع الثاني: خصائص التسجيل
11	الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له
17	المطلب الثاني: أهداف وقواعد تسجيل العقارات
17	الفرع الأول: أهمية التسجيل
19	الفرع الثاني: شروط تسجيل العقارات
25	الفرع الثالث: أهداف التسجيل
32	المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل
33	المطلب الأول: مهتزية التسجيل والطابع
33	الفرع الأول: مفهوم مهتزية التسجيل والطابع
34	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمهتزية التسجيل والطابع
39	المطلب الثاني: تنظيم مهتزية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليهما
40	الفرع الأول: تنظيم مهتزية التسجيل والطابع
41	الفرع الثاني: السلطة الوصية على مهتزية التسجيل والطابع
43	الفرع الثالث: صلاحيات مهتزية التسجيل والطابع
53	الفصل الثاني: الإطار الاجرائي و التنظيمي لتسجيل العقارات
54	المبحث الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات
54	المطلب الأول: الوثائق المودعة بمهتزية التسجيل والطابع
54	الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة

58	الفرع الثاني: الأجل القانونية لإيداع الوثائق
59	الفرع الثالث: المصالح المختصة بعملية التسجيل
61	المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل
62	الفرع الأول: نقل الملكية العقارية دون عوض
66	الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية بعوض
72	المطلب الأول: المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات
74	الفرع الثاني: التسوية القضائية
77	الفرع الثاني: التسوية الإدارية
83	المطلب الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات
94	قائمة المصادر والمراجع
103	الفهرس