

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:



## منازعات التسجيل العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

د. الوافي فيصل

إعداد الطالب:

مراه محمد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفا و مقرا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم "أ"	مناقشا



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

## منازعات التسجيل العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

د. الوافي فيصل

إعداد الطالب:

مراه محمد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفا و مقرا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم "أ"	مناقشا

الكلية لا تتحمل مسؤولية  
ماورد في المذكرة من  
معلومات أو آراء أو  
إنتقادات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين  
سيدنا محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه أجمعين ومن تبعهم  
بإحسان إلى يوم الدين.

لا شكر إلا بعد شكر الله عز وجل الذي وفقني لإنجاز هذا  
العمل المتواضع فله الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه  
كما يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم **لا من لا يشكر الله من  
لا يشكر الناس** رواه البخاري  
أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير للدكتور "فهد  
الوافي" على مرافقته لنا طيلة مشوار إنجاز هذا العمل الذي لم  
يبخل علينا بتوجيهاته القيمة فجزاه الله خير الجزاء  
كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أساتذتنا الأفاضل أعضاء  
لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل.



## قائمة المختصرات:

إختصارها	الكلمة
ق إ م إ	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق إ ج	قانون الإجراءات الجبائية
ج ر	الجريدة الرسمية
ج ج	الجمهورية الجزائرية
د ج	دينار جزائري
د ط	دون طبعة
د د ن	دون دار نشر
د ب ن	دون بلد نشر
د س ن	دون سنة نشر
ص	الصفحة



حقاً حقاً

يعتبر العقار من بين أكثر الأملاك التي سعى الإنسان منذ القدم لتملكها لذلك سعت معظم التشريعات لتنظيم التصرفات الواردة عليه وذلك ضمانا لتكريس مبدأ الائتمان العقاري واستقرار المعاملات هذا من جهة ومن جهة أخرى لتحصيل إيرادات مهمة لإنعاش الخزينة العمومية متمثلة في حقوق التسجيل، حيث تعد الجباية العقارية إحدى أهم أدوات السياسة المالية التي تعتمد عليها الدولة إذ تشكل الثروة العقارية عموما مجالا خصبا لفرض الضرائب والرسوم المختلفة وعلى رأسها رسوم التسجيل العقاري.

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أن المشرع سعى جاهدا لوضع نظام قانوني وإجرائي متكامل للجباية العقارية بصفة عامة والتسجيل بصفة خاصة حيث أقر المشرع الجزائري أحكام التسجيل في قوانين عامة كالقانون المدني وقانون التسجيل، هذا الأخير فرض رسم على جميع المعاملات سواء كانت متعلقة بالمنقولات أو العقارات وذلك من خلال الأمر 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل هذا بالإضافة إلى قوانين المالية التكميلية التي تأتي بتعديلات مهمة كل سنة وهذا ما يؤكد الدور الذي يلعبه التسجيل في السياسة الجبائية والعقارية للدولة.

وقد يحدث أثناء تطبيق النصوص القانونية المنظمة لتسجيل العقاري أن تخطأ الإدارة الضريبية في حساب الرسوم العقارية أو مخالفتها للصلاحيات الممنوحة لها الممنوحة لها عند قيامها بالإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل مما يؤدي إلى نشوب نزاع ضريبي بين الإدارة الجبائية والشخص الخاضع لقيود التسجيل مما يدفع هذا الأخير إلى الطعن عبر مرحلتين.

### أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع التسجيل العقاري بصفة عامة والمنازعات التي تطرأ عنه بصفة خاصة أهمية بالغة وذلك بالنظر لكون قانون التسجيل دوما يثرى بظهور قوانين المالية التي تصدر سنويا وبهذا تحتاج الدراسات السابقة التي تناولت موضوع التسجيل العقاري ومنازعاته للتحيين خاصة مع المستجدات الأخيرة والتوجهات الاقتصادية لدولة الجزائرية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن إجراء التسجيل يخضع لإجراءات معقدة ومتشعبة في عدة قوانين سواء

بالنسبة لإجراءات التسجيل أو إجراءات الفصل في المنازعات الناتجة عنه، فعملية التسجيل لها أهمية بالغة في تصرفات الأشخاص المنصبة على العقارات لذا لا بد تسليط الضوء عليها من كل جوانبها خاصة جانب المنازعات التي تثيرها.

### أسباب إختيار الموضوع:

من بين الدوافع التي دفعتنا لإختيار هذا الموضوع منها ما هو شخصي ومنها ما هو موضوعي، فالداووع الشخصية تتمثل أساسا في أن موضوع التسجيل العقاري بصفة عامة ومنازعاته بصفة خاصة جذبت إهتمامنا أثناء دراستنا لمقياس التسجيل العقاري هذا من جهة ومن جهة أخرى إهتمامنا الشخصي بموضوع الجباية العقارية.

أما الدوافع الموضوعية تتمثل أساسا في أن الجباية العقارية تشكل موردا هاما للخزينة العمومية لذا قد يجد الخاضع لقيد التسجيل العقاري نفسه أحيانا أما تعسف الإدارة المكلفة بهذا الإجراء لذا إرتأينا تسليط الضوء على موضوع منازعات التسجيل العقاري وكيفية الفصل فيها.

### الإشكالية:

بناء على ماتم ذكره وللوقوف على موضوع منازعات التسجيل العقاري نطرح الإشكالية الآتية:

ما مدى توفيق المشرع الجزائري في وضع نظام إجرائي للفصل في منازعات التسجيل يكفل حماية الملزم بالتسجيل من تعسف الإدارة الضريبية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية لا بد من الإجابة على بعض التساؤلات والتي نذكر منها:

- ما هو مفهوم التسجيل العقاري؟
- ماهي الإجراءات المتبعة للقيام بهذا الإجراء؟
- كيفية الفصل في المنازعات التي يثيرها التسجيل العقاري؟

## المنهج المتبع:

نظرا لأن موضوعنا هذا تغلب عليه الجانب الإجرائي أكثر من الجانب الموضوعي، إعتدنا على المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية التي تناولت منازعات التسجيل وعلى رأسها قانون التسجيل وقانون الإجراءات الضريبية، وهذا لا يمنع من إستعانتنا بالمنهج الوصفي وذلك من خلال التعريف ببعض المفاهيم التي تم تناولها في الموضوع.

## أهداف الموضوع:

نستهدف من وراء إختيارنا لهذا الموضوع بلوغ جملة من الأهداف يمكن إيجازها في مايلي:

- تحديد أنواع المنازعات التي يثيرها التسجيل العقاري.
- التطرق لمراحل الفصل في هذه المنازعات و الإجراءات المتبعة في ذلك ومعرفة مدى نجاعة المشرع الجزائري في وضع نظام إجرائي وموضوعي للفصل في هذه المنازعات.

## الدراسات السابقة:

سبقنا لهذا الموضوع العديد من الباحثين بعدد الدراسات ولو بطريقة غير مباشرة حيث يمكن القول أن هذا الموضوع غني بالدراسات السابقة التي إعتدنا عليها في نقطة الإنطلاقة في الموضوع ونذكر منها مايلي:

- توفيق زيدان، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015 ، 2016
- بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر ونقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2005
- بوقرة العميرية: تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007

## صعوبات البحث:

لا يخلو موضوعا من صعوبات تعيق الباحث أثناء إعداده له فمن بين الصعوبات التي واجهتنا، فكما أشرنا سابقا فإن موضوعنا هذا إتسم بالجانب الإجرائي و منه فالإجراءات التي تناولت الموضوع تميزت بالطول و تشعب الموضوع في عدة قوانين فمثلا قانون الإجراءات الضريبية تم إستحداثه في قانون المالية لسنة 2001 ومنذ ذلك الحين يخضع لتعديلات دورية حتى يومنا هذا.

## الخطة المتبعة:

لمعالجة الإشكالية المطروحة و بلوغ الأهداف المنشودة من هذا البحث تم تقسيمه وفق خطة ثنائية إلى فصلين كل فصل بدوره يضم مبحثين إذ تم تخصيص **الفصل الأول** للإطار المفاهيمي للتسجيل العقاري أما **الفصل الثاني** تم تخصيصه المنازعات الضريبية الناتجة عن الإخلال بأحكام التسجيل العقاري.

# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للتسجيل

العقاري

لقد فرض المشرع الجزائري على كل عقد أو تصرف قانوني وارد على عقار إضافة إلى الأركان العامة في كل العقود ركن الشكلية، كما أوجب لتسجيل هذه العقود لدى مصلحة التسجيل الطابع، فبعد إتمام إجراءات توثيق المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية أمام الموثق، فإنه يجب على هذا الأخير القيام بعملية تسجيل هذا المحرر على مستوى هيئة مختصة بذلك.

فالتسجيل هو مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية وهو يرتبط بجميع المعاملات، وقد أقر المشرع الجزائري التسجيل في قوانين عامة ولكنه فصله بشكل كبير في قانون خاص هو قانون التسجيل<sup>1</sup> وفق إجراءات وقواعد مضبوطة.

حيث تم التطرق من خلال هذا الفصل تحت عنوان الإطار المفاهيمي للتسجيل العقاري إلى مبحثين وفقا لما يلي:

### المبحث الأول: مفهوم التسجيل العقاري

### المبحث الثاني: إجراءات التسجيل العقاري

<sup>1</sup> الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج، عدد 81 المؤرخة في

**المبحث الأول: مفهوم التسجيل العقاري**

إن عملية تسجيل العقارات ومنه تحصيل حقوق التسجيل إجراء يكتسي أهمية بالغة سواء من الناحية الجبائية أو الناحية القانونية كما أنه يعد إجراء جوهري في إنتقال الملكية العقارية، فقبل التطرق إلى إجراءات التسجيل العقاري لابد من التعرّيج على مفهوم التسجيل العقاري وذلك من خلال تعريفه في **المطلب الأول** وبيان دوره ومن ثم التطرق إلى الإدارة المكلفة بهذا الإجراء وذلك في **المطلب الثاني**

**المطلب الأول: تعريف التسجيل العقاري و تميزه عن المفاهيم المشابهة له**

المشرع الجزائري وإن كان قد خص التسجيل بقانون خاص وضمنه مختلف المسائل القانونية الخاصة بالملكية العقارية إلا أنه لم يعرفه كإجراء عام أو خاص لذا سيتم ومن خلال هذا المطلب تناول تعريف التسجيل العقاري من خلال الفرع الأول و تميزه عن المفاهيم الأخرى المشابهة له وذلك في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري**

سيتم التطرق من خلال هذا الفرع أولاً إلى تعريف التسجيل لغة ومن ثم إصطلاحاً ثانياً و أخيراً إستنتاج خصائص التسجيل العقاري **ثالثاً**

**أولاً: تعريف التسجيل لغة**

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

**ثانياً: تعريف التسجيل العقاري اصطلاحاً**

كما سبق و أشرنا أن المشرع الجزائري لم يتناول تعريف التسجيل العقاري لذا حاول عديد فقهاء وشراح القانون تعريف هذا الإجراء ومن أبرز هذه التعاريف ما يلي:

<sup>1</sup> بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، د ط، مكتبة لبنان، 1993، ص 297



التسجيل هو إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية، لاسيما منها الواردة على عقارات أو حقوق عينية عقارية. كما يفرض التسجيل على العقود والاتفاقات الرسمية والعرفية وتستوفى بموجبه ضريبة تسمى رسم التسجيل، وهو عبارة عن مبلغ مالي محدد بموجب قوانين المالية والتسجيل، يدفع لصالح الخزينة العمومية.<sup>1</sup>

ويمكن تعريفه بأنه «إجراء ضريبي يتمثل في ادراج بعض الاجراءات والتصريحات والتصرفات في سجلات رسمية، بشرط دفع حقوق أو رسوم مالية محددة قانونا لفائدة الإدارة المكلفة بهذه المهمة».

وعرف أيضا بأنه: عملية أو إجراء اداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ إثر العملية القانونية التي تقوم بها الاشخاص الطبيعية أو المعنوي، والتي ينجم عنها دفع ضريبة الى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل<sup>2</sup> في الملكية خاصة العقارية وإعادة تقويمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها. ويترتب عن القيام بإجراء التسجيل هذا ضمان حفظ المحررات والاتفاقات الرسمية، كما أنها تؤدي إلى اكتساب العقود العرفية تاريخا ثابتا بمجرد تسجيلها في المصلحة المعنية. ويعتبر إجراء التسجيل صحيحا فيما يخص تعيين أطراف العقد أو الإتفاق أو المحرر، وتحليل بنوده ما لم يثبت عكس ذلك.<sup>3</sup>

ومنهم من عرفه على أنه وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة و في هذا الاتجاه عرفت المديرية العامة للضرائب التسجيل بأنه

<sup>1</sup> مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون

العقاري و البيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد03، عدد02، لسنة 2015، ص 02

<sup>2</sup> رمول خالد دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2011 ص 19

<sup>3</sup>توفيق زيدان، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة،

2015 ، 2016 ، صفحة 72

شكالية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون، و يمكن أن تطبق الشكالية إما على العقود أو التحويلات التي لا تنتج عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل<sup>1</sup>

بناء على ما سبق من تعريفات يمكننا إستنتاج خصائص التسجيل العقاري و التي تتمثل فيما يلي:

1. **التسجيل العقاري إجراء يقوم به موظف عمومي:** وهو مفتش التسجيل وهذا على مستوى الإدارة المكلفة بالتسجيل و المتمثلة في مفتشية التسجيل و الطابع بالمديرية الولائية للضرائب، وبهذا لا يمكن لأي موظف عمومي آخر أن يقوم بهذا الإجراء وذلك تحت طائلة البطلان.
2. **التسجيل العقاري إجراء يتم في مقابل نقدي:** حيث يقوم مفتش التسجيل بهذا الإجراء في مقابل دفع حقوق التسجيل مع مراعاة بعض التصرفات والوقائع المعفاة من رسوم التسجيل.
3. **التسجيل العقاري إجراء ذو طابع إجباري ونهائي:** ويعني ذلك أن المكلف بهذا الإجراء مجبر على دفع رسوم التسجيل تحت طائلة المتابعة بعقوبات جبائية محددة قانون في حالة التخلف أو التهرب من دفعها، إضافة إلى أن لمفتش أن يرفض إجراء التسجيل حتى تدفع له الرسوم المستحقة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> توفيق زيدان، مرجع سابق، ص 74

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 74

## ثالثا: تمييز التسجيل عن المفاهيم المشابهة له

قد يتداخل مصطلح التسجيل العقاري مع غيره من المفاهيم القانونية الأخرى على غرار الشهر و القيد و التوثيق لذا سيتم المحاولة من خلال هذا الفرع تمييزه عن هذه المفاهيم وذلك من خلال مايلي

## 1. تمييز التسجيل و الشهر

الشهر العقاري سواءا كان عيني أو شخصي هو أحد اجراءات نقل الملكية و الحقوق العينية العقارية وذلك طبقا لما ن عليه المادة 793 من ق م.<sup>1</sup>

ويختلف التسجيل عن الشهر العقاري ، كون التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل (الضرائب) أما الشهر العقاري فيتم في المحافظة العقارية و المكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل أما المكلف بعملية الإشهار العقاري هو المحافظ العقاري.<sup>2</sup>

والتسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل يقتصر دوره على إعطاء تاريخ ثابت للتصرف فقط كما أنه لا يعتبر اشهارا للحق.<sup>3</sup>

كما أن عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم،<sup>4</sup> في حين عملية الشهر العقاري نظمها الأمر

<sup>1</sup> المادة 793 الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر ج ج عدد78، لسنة 1975

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، د ط، ديوان المطبوعات الأشغال التربوية، الجزائر، د ط، سنة 2003 ص 30

<sup>3</sup> عبد اللطيف فاصلة، محمد أمين مزيان، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، مجلد 52، عدد 02، ص 359

<sup>4</sup> الأمر رقم76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج، عدد 81 المؤرخة في 22-12-1976.

رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

وأخيرا فالتسجيل يولد حق شخصي أما الشهر فيولد حق عيني و به تنتقل الملكية.

## 2. تمييز التسجيل عن القيد:

القيد هو إجراء قانوني يتبع عملية الشهر العقاري، بحيث يتم قيد التصرفات القانونية لدى المحافظة العقارية، و يكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الامتياز.

في حين التسجيل هو إجراء مستقل بذاته، إذ هو إجراء شكلي يقوم به مفتش التسجيل. هذا و تجب الإشارة الى أن المشرع الجزائري في بعض القوانين أخطأ باستعمال عبارة شهر بدال من كلمة قيد و العبارة الأصح هي قيد و مثاله قيد الوعد بالبيع و ليس شهر الوعد بالبيع ، و قيد عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة بدال من شهر العقد و عبر عن الشهر بالتسجيل كما هو الحال في المادة 807 مدني فاستعمل عبارة تسجيل عقد البيع بدال من شهر عقد البيع.<sup>2</sup>

## 3. تمييز التسجيل عن التوثيق:

التسجيل يتوسط مرحلتي التوثيق و الشهر، إذ أن الموثق هو من يتكلف بدفع الرسوم و الحقوق المالية لدى قباضات الضرائب المختصة.

فالموثق طبقا للقانون رقم 06 \_ 02<sup>3</sup> هو من يقوم بإضفاء الصبغة الرسمية على المحررات و العقود، في حين أن مفتش التسجيل يقوم بتسجيل جميع التصرفات القانونية

<sup>1</sup> الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 92 المؤرخة، في 11-18-1995، ص 994،

<sup>2</sup> عبد اللطيف فاصلة، مرجع سابق ص 359

<sup>3</sup> القانون رقم 06 \_ 02 المؤرخ في 08 مارس 2006 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14

مقابل اقتطاع رسوم التسجيل، فهو لا يضيف الصبغة الرسمية على المحررات العرفية، بل يعطيها تاريخاً ثابتاً<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهمية التسجيل

إضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، أوجب قانون التسجيل على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً في أجل شهر واحد تحت طائلة المتابعة التأديبية، و من هنا تظهر وظيفة و أهمية التسجيل، و ذلك من خلال مايلي:

### أولاً: الدور الجبائي للتسجيل

إن الهدف الأساسي للتسجيل يتمثل في حصول الدولة على المداخل التي تغطي بها نفقاتها و حاجاتها عن طريق فرض ضرائب و رسوم و حقوق على الأفراد بمناسبة معاملاتهم العقارية ، و هذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة.

فمفهوم الضريبة لم يعد كما كان في السابق، بل تطور مفهومها و لا سيما مع تبني الجزائر نظام توجيه السوق العقارية، وهذا بهدف المساهمة في تمويل الحزينة العمومية، و ذلك عن طريق فرض ضرائب ثقيلة. وهذا ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل 21 و كذا المادة 93 من نفس القانون<sup>2</sup>، فهذه المهمة المفروضة على الموثق تتجسد من خلال هذه المادة بواسطة تسجيل العقود المحررة من طرفه<sup>3</sup>.

وهذا ما يعني أن الجباية العقارية عموماً و رسوم التسجيل خصوصاً تعد من ضمن المصادر الأساسية لتمويل ميزانية الدولة، و ما دامت تلك الرسوم مخصصة في توزيعها

<sup>1</sup> فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011، 2012، ص 81

<sup>2</sup> المادة 58 و 93 من الأمر 76-150 السابق ذكره

<sup>3</sup> صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور، بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد 06، عدد 02، ص 05

على الحساب المعد لتمويل الميزانية، فأثناء تحرير هذه المحررات أمام الموثقين فإن الزبون غالبا هو من يقوم بدفع رسوم التسجيل التي قد تكون إما ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقد و لا سيما ما يتعلق بالمعاملات العقارية.<sup>1</sup>

وجدير بالملاحظة أن المشرع الجبائي في مادة حقوق التسجيل لا تهمة صحة المعاملة من عدم رسميتها، و من صحتها أو بطلانها. إذ أن الهدف المالي للتسجيل يظهر بوضوح من خلال التعديلات المتكررة للقانون المنظم له، فهو يعدل و يتم مرتين في السنة بموجب قانوني المالية الأول و التكميلي.<sup>2</sup>

ومهما يكن من أمر لا يستهدف تسجيل العقارات مقابل اقتطاع رسوم التسجيل هذه مالي فقط المتمثل في تمويل صناديق الخزينة العمومية، فهو يمكن أن يستعمل لتحقيق أغراض اقتصادية، كما يعمل على تجسيد أهداف اجتماعية.

ثم إن رؤوس الأموال هي من أهم أساسيات التنمية الاقتصادية، أين تسعى الدولة لتوفيرها بجميع السبل، و تعتبر رسوم التسجيل من بين تلك الطرق التي توفر لخزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة، و هذا يظهر من خلال تشجيع الادخار، الاستثمار، توسيع الإعفاءات الجبائية، و تقرير بعض الامتيازات كما هو الحال بالنسبة للدولة التي تعفى من جميع رسوم التسجيل.

غير أن هذا لا يعني أن الدولة في تطبيقها لهذه السياسة أنها لا تسعى إلى تحقيق العدالة الاجتماعية، فهي تستعمل هذه المداخل في تحسين وضعية أفراد المجتمع.

<sup>1</sup> توفيق زيدان، مرجع سابق، ص 75

<sup>2</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 06

## ثانيا: الدور الإثباتي للتسجيل

إن إجراء التسجيل هو إجراء إلزامي على إعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل، و هذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل<sup>1</sup> و كذا التقنين المدني الجزائري في المادة 593 منه<sup>2</sup>

مما لا شك فيه أن القفزة النوعية للمشرع من الرضائية إلى الرسمية قد خلقت فراغا بالنسبة للعقود المحررة قبل تاريخ العمل بمبدأ الرسمية، فمن أجل منع التحايل على الغير، قد تدخل المشرع و وضع قرائن تدل على صحة التاريخ الذي تحمله الورقة العرفية غير ثابتة التاريخ، و ذلك عن طريق تسجيلها، و هذا ما يدل على أنه تاريخ ثابت و أكيد وقد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما. فيكتسب المحرر العرفي تاريخا ثابتا إما بنقل صورة كاملة منه في سجل عام معد لذلك أو عن طريق إعادة مضمونه أو ملخصه في سجل معد لذلك أو عن طريق التصديق على التوثيق<sup>3</sup>.

ويتم التسجيل هنا بمعنى عن طريق إيداع نسختين أصليتين من الورقة العرفية لدى موظف التسجيل بمصلحة الضرائب، و هذا شرط لازم لانتقال الحقوق العينية الأصلية العقارية، و بهذا يصبح للورقة العرفية المثبتة للتصرف العقاري تاريخا ثابتا 30 ، و هو تاريخ التسجيل و ليس تاريخ تحريرها.

وفي هذا الإطار، فإن التصديق على توقيعات الأطراف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يعد من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق

<sup>1</sup> المادة 82 من القانون رقم 76-105 السابق ذكره

<sup>2</sup> المادة 593 من الأمر رقم 58-75 السابق ذكره

<sup>3</sup> أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، د ط، 2005، ص

عليه، ذلك أن التصديق لا يستهدف إثبات شرعية أو صحة العقد أو الوثيقة، إنما يثبت فقط هوية الموقع هنا.<sup>1</sup>

### ثالثاً: الأهمية القانونية لتسجيل العقارات

يضاف الى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات و هو دور أساسي ، أهمية أخرى قانونية حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية فبعد تحرير العقد لدى الموثق و تسجيله لدى مصالح الضرائب، وهذا ما يولد حق شخصي. يجب اجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات التي أخضعها القانون سواء تعلق الامر بشهادة الحياة أو حق الشفعة و ايداع الاحكام القضائية الناقلة للملكية أو عقد الإيجار كما أن للتسجيل العقارات أهمية بالنسبة للعقود العرفية المنصبة على التصرفات العقارية حيث تعرف على تاريخ العقد و مدى صحة ثبوته التي يصبح لها تاريخ ثابت<sup>2</sup> ، و تظهر الأهمية القانونية فيما يلي :

**1. بيع العقارات :** تعتبر العقارات عنصر أساسيا في الذمة المالية تتعلق خصوصا بالملكية المبنية وغير المبنية و يخضع بيع العقارات لإجراءات قانونية تتمثل في تحرير العقد بطريقة رسمية لدى الموثق و الزامية الدفع الثمن على مرأى و بين ايدي الموثق والمحدد ب 1 / 5 من سعر المصرح به طبقا للمادة 256 من قانون التسجيل ثم اجراء مزدوج : يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل، و شهر العقد لدى محافظة الرهن العقاري، هذا الإجراء يسمح بتحصيل رسم يسمى برسم الإشهار العقاري بنسبة 1% المادة 353 / 2 من قانون التسجيل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> توفيق زيدان، مرجع سابق، ص 75

<sup>2</sup> فاصلة عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 361

<sup>3</sup> المادة 353 / 2 من الأمر 76-105، السابق ذكره



2. مجال التطبيق الرسم العقاري: لا تخضع لرسم التسجيل فقط التحويلات بعوض أو الإنتفاع بالعقارات و لكن ايضا كل عقد حتى و بدون اصفائه لشكل البيع بشرط أن يتم تحويل الملكية بعوض، كعقود تبادل العقارات، وهبة العقار، والمقايضة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الإدارة المكلفة بالتسجيل العقاري

إن الجهة أو الهيئة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة والتي أخضعها المشرع لإجراء التسجيل بصفة إجبارية أو تلك التي أراد أصحابها إعطائها تاريخ ثابتا بتسجيلها إضافة إلى تسجيل الأحكام القضائية.<sup>2</sup>

حيث سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى مفهوم مفتشية التسجيل والطابع من خلال الفرع الأول وكذا الشخص المكلف بتسيير هذه الإدارة المتمثل في شخص مفتش التسجيل وذلك في الفرع الثاني

### الفرع الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطبع

سيتم من خلال هذا الفرع تناول تعريف مفتشية التسجيل أولا ومن ثم تحديد طبيعتها القانونية ثانيا وأخيرا التطرق إلى علاقة مفتشية التسجيل بالمصالح الجبائية الأخرى ثالثا

### أولا: تعريف مفتشية التسجيل والطابع

مفتشية التسجيل و الطابع هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي

<sup>1</sup> وناس علي، تسجيل عقود المبادلة، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 06، 1999، ص 29

<sup>2</sup> ناصر مراد، فعالية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص

أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا و تسجيل الأحكام القضائية تحت إشراف مفتش التسجيل.<sup>1</sup>

### ثانيا: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل

بالرجوع إلى المادة الأولى من المادة الأولى من لقرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 1999/07/14 التي تنص على مايلي: "تحدث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب..."<sup>2</sup>، نجد أن المشرع الجزائري لم يبين الطبيعة القانونية للمفتشية التسجيل.

غير أنه و بإعتبار أن مفتشية التسجيل والطابع محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب وهي خاضعة للتبعية الإدارية حيث يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري فهو يخضع للقانون اللائحي وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي علاقة قانونية.<sup>3</sup>

وبالتالي فإن مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي بعد أن أعيد لها الاعتبار بناء على القرار المؤرخ في 19990714 فهي تابعة للمديرية الولائية للضرائب التي يسيرها مفتش الضرائب الولائي ويباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل والطابع وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخض السلطة المديرية العامة للضرائب.<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> أنظر: المادة الأولى من القرار الوزاري رقم 312 الممضي من طرف وزير المالية في 1999/7/14، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي، ج ر ج ج، عدد 54 المؤرخة في 1999/08/11

<sup>3</sup> ناصر مراد، مرجع سابق، ص 25

<sup>4</sup> بوقرة العمرية: تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة

سعد دحلب، البليدة، 2007، مرجع سابق، ص 15

### ثالثاً: علاقة مفتشية التسجيل مع المصالح الجبائية الأخرى

ترتبط مفتشية التسجيل أثناء أدائها للمهام الموكلة لها بغيرها من المصالح الجبائية الأخرى حيث سيتم من خلال مايلي تحديد علاقة مفتشية التسجيل بهذا المصالح

#### 1. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع قباضة الضرائب:

تتولى قباضات الضرائب على مستوى مديريات الضرائب مهمة تحصيل الحقوق من المفتشيات سواء تعلق الأمر بالضرائب المباشرة والرسوم المماثلة أو الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال.

حيث تقبض هذه الأخيرة حقوق التسجيل بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل تمكين الفياضات من تحصيل هذه الحقوق والتكفل بما طبقا لمخطط المحاسبة الوطني.

وعلاقة مفتشية التسجيل مع قباضات الضرائب أكدتها المادة 82 من قانون التسجيل بنصها على مايلي "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات"<sup>1</sup> أي لا يمكن إتمام إجراء

التسجيل إلا بعد دفع الرسوم المستحقة بقباضات الضرائب.<sup>2</sup>

#### 2. علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات

من خلال القرار 484 المؤرخ في 12/07/1998 تتضح لنا علاقة مفتشية التسجيل

<sup>1</sup> المادة 82 من القانون من الأمر 76-105، السابق ذكره

<sup>2</sup> رمول خالد، دوة آسيا، مرجع سابق، ص 66/65

والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات<sup>1</sup>

حيث يتم من خلال مكتب الشكاوي تلقي الطلبات الرامية إلى الإعفاء من الضرائب أو تخفيضات التي أست وعاءها مفتشيات الضرائب أو عند التحقيق في المحاسبة ومراقبة الأسعار والتقويمات في مجال دراستها والبت فيها.<sup>2</sup>

إذ يتم تكليف مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن تلق ودراسة الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وعرضها على لجنة المنازعات الخاصة.<sup>3</sup>

### 3. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع نيابة مديرية الرقابة الجبائية

من خلال القرار 484 يحدد الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم السابق ذكره، تتضح لنا علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات.

يتضح أن مديرية الرقابة تقوم بتقييم أنشطة المكتب والمفتشيات وتقديم الإقتراحات والآراء التي من شأنها تحسين البحث عن المعلومات الموجودة في المديرية الفرعية للرقابة، كما تقوم بحفظ رزم العقود بجميع أنواعها والخاضعة لإجراءات التسجيل، وتسليم مستخلصات منها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998، يحدد الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية

للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 79 المؤرخ في 25/10/1998

<sup>2</sup> فطبقا للمادة 49 الفقرة 01 من القرار نفسه

<sup>3</sup> أنظر: المادة 50 الفقرة 04 من رقم 484 السابق ذكره

<sup>4</sup> ناصر مراد، فعالية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 25

### الفرع الثاني: المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع

يعتبر المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع موظف عمومي معين من طرف الدولة ولكن حق يتم تعيين مفتش يجب أن تتوفر فيه عدة شروط أولاً، بعدها يتم إتباع عدة إجراءات لتعيينه ثانياً، وبالتالي تحدد المهام الموكلة إليه ثالثاً.

#### أولاً: شروط تعيين مفتش التسجيل:

يعتبر منصب مفتش التسجيل من المناصب العليا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها.<sup>1</sup>

حيث يعين مفتش التسجيل من بين مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمس سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية، أو من بين مراقبي الضرائب الذين يثبتون ثمانية سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية، كذلك من بين الشروط الواجب توفرها للقيام بمهمة التسجيل لا بد من أن يقوم مفتش التسجيل بتأدية اليمين، حيث تسلم له بطاقة تعويض الوظيفة من طرف الوزير المكلف بالمالية و يتعين عليه استظهارها أثناء ممارسته لوظيفة.

ويؤدي اليمين أمام المحكمة الإدارية لمحل إقامته قبل شروعه في العمل و يسجل كتاب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة وتسحب منه هذه البطاقة في حالة التوقف المؤقت عن العمل وترجع له عند استئنافه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14/03/1992، يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة

الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 210 الصادر بتاريخ 19/03/1992

<sup>2</sup> بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 25

**ثانيا: إجراءات تعيين مفتش التسجيل**

بعد أن يتم اقتراح مفتش التسجيل من طرف المدير الولائي للضرائب وموافقة المديرية الجهوية على هذا الاقتراح الذي تم تقديمه إلى المفتشية العامة للمصالح الجمالية لأجل التحقيق حول سيرة و كفاءة المترشح، و بعد موافقة هذه الأخيرة يتم إخطار المديرية الجهوية بالموافقة فتقوم هذه الأخيرة بإنجازه مقرر تكليف خاص بالمعنى للقيام بمهامه في انتظار الجاز القرار من طرف المديرية الولائية التي تقدمه للمراقب المالي للتأشير عليه.

وبعدها يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضي عليه بتفويض رسمي من طرف وزير.<sup>1</sup>

**ثالثا: المهام الموكلة لمفتش التسجيل:**

لقد حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة لمفتش التسجيل في الأمر 76-105 للتضمن قانون التسجيل، تحت قسم التزامات مفتشي التسجيل نظرا للدور الهام ، كونه المسؤول الأول القائم بعملية التسجيل بمساعدة بعض الأعوان. و على هذا الأساس يمكن تحديد مهامه في النقاط التالية:

- تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها بموجب القانون و لا يمكن لمفتش التسجيل التأجيل أو التأخير في هذه العملية وفقا لنص المادة 180 من قانون التسجيل
- مراجعة العقود من حيث الشكل طيلة أربع وعشرين ساعة فقط حسب المادة 180 فقرة 2 من قانون التسجيل

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

- ينقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العربي المحتفظ به في مكتب التسجيل، و يبين فيه المفتش بالأحرف و تاريخ وصفه السجل و رقم مبلغ الرسوم المدفوعة .
- يراقب مفتش التسجيل الكشوف التي تقدم له من قبل الموثقين و كتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون الكاتبات الضبط و كتاب الإدارات المركزية أو الخلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب و يعطي مخالصة عن التسجيل فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها و النسخ الأصلية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 180 من الأمر 76-105 السابق ذكره

## المبحث الثاني: إجراءات التسجيل العقاري

تتم عملية تسجيل العقد العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع كما سبق ذكره، أمام القائم على تسييرها ومسؤولها الأول المتمثل في مفتش التسجيل وأعوانه المتمتعين جميعهم بشروط أوجبها القانون لأداء مهامهم مما يخول لهم مراجعة العقد من حيث الشكل وبأن المحررات مطابقة للقانون ومستوفاة لجميع الشروط لجميع الشروط المطلوبة<sup>1</sup> حيث سيتم من خلال هذا المبحث وذلك وفق مطلبين التطرق إلى إجراءات إتمام شكلية التسجيل و الوثائق المطلوب إيداعها، وتحديد مكان ووقت التسجيل **المطلب الأول**، ومن ثم إلى كيفية تنفيذ إجراءات التسجيل وذلك من خلال نقل الملكيات بعوض، وبدون عوض، **المطلب الثاني**

### المطلب الأول: إجراءات إتمام شكلية التسجيل و الوثائق المطلوب إيداعها

تتم عملية التسجيل العقاري من خلال إجراءات وقواعد مضبوطة قانونا، حيث سيتم من خلال هذا المطلب التطرق أولا إلى كيفية التسجيل وذلك من خلال **الفرع الأول** و من ثم إلى مكان ووقت التسجيل وذلك في **الفرع الثاني**

### الفرع الأول: كيفية التسجيل

تتم عملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل مباشرة بعد تسلمه كل الوثائق اللازمة في العقد محل التسجيل. وكذلك تنص المادة 09 من قانون التسجيل في فقرتها الأولى على أنه: "تسجل العقود المدنية والعقود الغير قضائية 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". كما صارت نفس المادة على هذا النحو في فقرتها الثانية من قانون التسجيل على ما يلي:

<sup>1</sup> ناصر لباد، مرجع سابق ص 20



"غير أن فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية، والأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين من قبل هؤلاء المحررين"<sup>1</sup>

### أولاً: الوثائق المقدمة عند التسجيل

ويتم إيداع الوثائق من طرف الموثق ويلتزم في ذلك بإيداع جميع الوثائق التي نصت عليها المادة 09 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، ويجب أن تحتوي على المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراءات التسجيل، وتتمثل هذه الوثائق في:

#### 1. الكشوف الإجمالية:

نصت المادة 153 من قانون التسجيلات على أنها هي عبارة عن استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً ليقوم بإعدادها أشخاص مختصون كالموثقون ويذكر فيها: تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم، نوع العقود والأحكام المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم"<sup>3</sup>

#### 2. النسخ الأصلية

يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ، من أجل استيفاء حقوق التسجيل وهي تتمثل في طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين وصحة وتاريخ التحولات هذا بالنسبة للعقود الناقلة أو المعلنة عن الملكية العقارية<sup>4</sup>

#### 3. الملخصات

<sup>1</sup> المادة 09 من الأمر رقم 76-105 السابق ذكره

<sup>2</sup> المادة 09 نفسها من نفس الأمر 76-105 السابق ذكره

<sup>3</sup> المادة 153 من رقم 76-105 السابق ذكره

<sup>4</sup> رمول خالد، دوة آسيا، مرجع سابق، ص 75

هنا يلتزم محرر العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود والأحكام، وهذا ما نصت عليه المادة 09 فقرة 03 من قانون التسجيل، التي نصت على أنه تقدم هذا الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية والبراءات<sup>1</sup>

### ثانيا : التحقق من صحة الوثائق المتعلقة بالتسجيل

بعد إيداع كل الوثائق لدى مصلحة مفتشية التسجيل، يقوم مفتش التسجيل من تحليلها للتأكد صحتها، من أجل استيفاء حقوق التسجيل باحتساب الحقوق المستحقة. وكذلك تنص المادة 182 قانون التسجيل على أنه : " يراقب مفتش التسجيل الكشف من التي تقدم له تنقيلاً لتدابير المادة 153 أعلاه، ويعطي الكشف التي تقدم له مخالصة عند التسجيل، فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورهم والنسخ الأصلية طبقاً لأحكام المادة 181 أعلاه.<sup>2</sup>

### 1. الإعفاءات:

تنص المادة 271 من قانون التسجيل على أنه "تعفي الدولة من جميع حقوق التسجيل، فيما يخص العقود المتعلقة بمداولات وعمليات الشراء التنازل عن الأموال من كل نوع، وكذلك المتعلقة بأقسام هذه الأموال مع الخواص.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: مكان ووقت التسجيل

حدد قانون التسجيل لمكان الذي يتم فيه تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية، كما حدد لذلك الآجال الخاصة بذلك والتي لا بد من الموثق من احترامها وإلا تعرض العقوبات

<sup>1</sup> المادة 09 فقرة 03 من رقم 76- 105 السابق ذكره

<sup>2</sup> المادة 182 76- 105 السابق ذكره

<sup>3</sup> المادة 271 من 76- 105 السابق ذكره

جزاء مخالفتها لهذا تطرقنا أولاً إلى مكان التسجيل من داخل الوطن وخارجه وثانياً إلى وقت التسجيل حسب التصرفات.<sup>1</sup>

### أولاً: مكان التسجيل

بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن أو خارجه تحدد حسب قانون التسجيل، وقد خصص لها مكاتب مؤهلة قانوناً حسب امتصاص كل مكتب وطبعة هذه التصرفات المبرمة.<sup>2</sup>

#### 1. بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن:

نصت المادة 75 فقرة 01 من قانون التسجيل على أنه: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع لدائرة أو عند الاقتضاء وفي مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبه و" بالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط يسجلوا عقودهم إما في مصلحة التابعة محل إقامتهم وإما في مصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود".<sup>3</sup>

كما يسجلوا كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في المكتب التابع للدائرة وعند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم .

#### 1. بالنسبة للتصرفات المبرمة من خارج الوطن

<sup>1</sup> بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 20

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

<sup>3</sup> المادة 75 فقرة 01 من الأمر 76-105

نصت المادة 80 فقرة 01 من قانون التسجيل على أنه: "يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب الذي يتبع له محل سكن المتوفي مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها".<sup>1</sup>

كما نصت نفس المادة فقرة 02 من قانون التسجيل على أنه: "وعند عدم وجود محل منكن في الجزائر فإن التصريح يتم له مكان الوفاة، وإذا لم تكن الوفاة وقعا في الجزائر فإن التصريح يتم في الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها مكتب الذي يتبع له مكان الوفاة، ما لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب".<sup>2</sup> الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكن الموصي الرسوم المتعلقة بعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة:

بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم ثابت تسجل عقود البيع والهيئة الميرمة في الخارج على يد القنصليات والمراكز القنصلية الجزائرية فيتم تسجيلها في جميع مصالح التسجيل دون استثناء". أما بالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج فلا يمكن تنفيذها على التركات والأصول الموجودة في عند عدم وجود محل سكني في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب، الذي يتبع له مكان الوفاة وإذا لم تكن الوفاة وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب<sup>3</sup>

### ثانيا: وقت التسجيل

يقصد به الآجال القانونية الواجب مراعاتها من قبل المكلف القانوني بتسجيل العقد و لقد رهن المشرع صحة ايداع العقد المراد تسجيله بضرورة احترام المواعيد التي حددها قانون التسجيل، و الأصل في العقود أن تسجل في غضون شهر من تاريخ تحريرها أما

<sup>1</sup> المادة 80 فقرة 01 من الأمر 76-105

<sup>2</sup> الفقرة 80 من نفس القانون من الأمر نفسه

<sup>3</sup> بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 22

الاستثناءات فتختلف باختلاف طبيعة العقد و موضوعه من جهة، و حسب نوع الرسم الخاضع له من جهة أخرى، و ذلك لكون المشرع قد فرق بين العقود الخاضعة لرسم ثابت و هو ذلك الحق الذي لا بتغيير بالنسبة الى جميع العمليات من نفس النوع<sup>1</sup>، و تشمل هذه الحالة كل العقود التي لم يحدد قانون التسجيل تعريفها بمقتضى المادة 208 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، و الواجب تسجيلها خلال شهرين كاملين من تاريخ تحريرها.

كما يجب تسجيل العقود الخاضعة لرسم نسبي و المتعلقة بالتصرفات المنصوص في نص المادة 4 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، و التي يندرج في اطارها نقل الملكية عليها العقارية عن طريق عقد البيع الذي يسجل خلال مهلة شهر واحد ابتداء من تاريخ التحرير، وفقا لنص المادة 58 من قانون التسجيل<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل العقاري.

لقد نص المشرع الجزائري على ضرورة تسجيل جميع التصرفات الواقعة على العقار سواء تعلق الأمر بالتحويلات أو عمليات القسمة و التبادل ، على أساس أن مفتش التسجيل لا يمكنه تأجيل تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها، و هذا ما سنبينه في هذه النقطة كالتالي:

### الفرع الأول: التحويلات

لقد سبق و أن بيّنا أن التسجيل له دور جبائي لتدعيم الخزينة العمومية و دور إثباتي بالنسبة للعقود العرفية، و بالتالي فإن عدم التسجيل يؤدي إلى فرض غرامات مالية في

<sup>1</sup> فاصلة عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 369

<sup>2</sup> المادة 208 من الأمر 105-76

<sup>3</sup> نص المادة 4 من الأمر نفسه

<sup>4</sup> المادة 58 من الأمر نفسه

حق القائم بالتسجيل تختلف نسبتها تبعاً لمدة التأخير<sup>1</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 93 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، وتتضمن التحويلات ما يلي:

### أولاً: نقل الملكيات بعوض.

يقصد بنقل الملكيات بعوض جميع العمليات المنجزة عن طريق تقديم مقابل الملكية للمالك من طرف المالك الجديد<sup>3</sup>، و هذه التحويلات يمكن أن تكون موضوع:

- نقل الملكيات كلياً

- الانتفاع أو ملكية الرقبة

- التمتع بالحيازة.

### 1. نقل الملكية كلياً:

قد تنتقل الملكية العقارية من شخص لآخر و يتم ذلك بإحدى الصور الآتية:

أ- **عقد البيع:** و قد نصت عليه المادة 351 من التقنين المدني الجزائري<sup>4</sup> و سنعالجه من خلال:

✓ **بيع العقارات:** إذ تعتبر العقارات عنصراً أساسياً في الذمة المالية و هي تتعلق أساساً بالملكية المبنية و غير المبنية.

إذ يخضع بيع العقارات لإجراءات قانونية تتمثل في تسجيله لدى مفتشية التسجيل و إشهار ذلك البيع لدى محافظة الرهن العقاري، و وجوب أن يتم بعقد موثق أي عنصر

<sup>1</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 07

<sup>2</sup> المادة 93 من الأمر 76-105

<sup>3</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 07

<sup>4</sup> المادة 351 من الأمر 58-75 السابق ذكره

الرسمية و إلزامه دفع الثمن على مرأى و بين يدي الموثق ( 1 / 5 سعر التحويل)، وهو ما أشارت إليه المادة 256 من قانون التسجيل، و تحدد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف و التعويضات لصالح المتنازل.<sup>1</sup>

وتنتقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل و يبين فيه مفتش التسجيل بالأحرف تاريخ و رقم و مبلغ الرسوم المدفوعة حسب نص المادة 181 من قانون التسجيل.<sup>2</sup>

✓ **بيع المنقولات و العقارات معا:** فهنا عندما تتزامن عملية بيع العقارات مع المنقولات فإن رسم التسجيل يدفع عن المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات، ما لم يكن قد اشترط شيء خاص بالنسبة للأشياء المنقولة، و أن لا تكون هذه الأشياء قد تم تعيينها و تقديرها مادة بمادة في العقد.<sup>3</sup>

ب. **التنازل عن الحقوق المشاعة:** و هي تضم بيع العقارات الشائعة و التنازل عن الحقوق المتوالية.

بيع العقار الشائع: يقصد به ذلك العقار الذي تتعذر قسمته بين الشركاء فيعمد إلى بيعه عن طريق المزاد العلني أو غيره.

وفي المجال الجبائي فإن عملية بيع العقار المشاع لها خاصية ناقلة و تعتبر مبيعات عادية للحقوق المشاعة، إذ يخضع البيع المشاع بالمزايدة أو المزاد العلني للأحكام المشاعة لرسم التسجيل المنصوص عليه بالنسبة للمبيعات العقارية المشاعة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 256 من الأمر 105-76

<sup>2</sup> المادة 181 من الأمر 105-76

<sup>3</sup> صم بوعافية محمد، المرجع نفسه، ص 08

<sup>4</sup> بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل و الشهر ونقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون

2005، ص 08

وفي الحالة المتعلقة بالوعد ببيع العقار يفرق بين حالة ما إذا كان العقد متوفر على جميع البيانات المنصوص عليها في المادة 72 التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>، و بين ما إذا كان غرض أو نية المشتري الشريك في الشيوخ غير مقبول، فهنا تخضع لرسم ثابت<sup>2</sup>.

**التنازل عن الحقوق المتوالية:** يقصد به بيع الحقوق في تركة مفتوحة من طرف وارث إلى آخر أو للغير. و تطبق عليه نفس الضريبة كما في مجال البيع، و هو يخضع لرسم نسبي عن كل جزء حسب القواعد المنصوص عليها في بيع الأملاك المتعلقة بهذا الجزء.<sup>3</sup>

## 2- تحويلات الانتفاع و ملكية الرقبة:

لقد نصت عليها المادة 844 من التقنين المدني الجزائري و ما يليها<sup>4</sup>، و يقصد بحق الانتفاع حق استخدام و حيازة الملك، و عليه فإن الشخص يمكن أن يتمتع بفوائد دخل الملك حيث تكون ملكية الرقبة لشخص آخر. أما ملكية الرقبة فهي امتلاك شخص لملك ما حيث ينتفع به شخص آخر.

و فيما يخص حقوق التسجيل الخاصة بنقل ملكية الرقبة و حق الانتفاع فقد نصت عليها المادة 53 من قانون التسجيل<sup>5</sup> و هي تخضع لنفس النظام الجبائي المطبق على الملكية التامة الناجمة عنها، و في حالة اتحاد ملكية الرقبة و حق الانتفاع بواسطة تنازل أحد

<sup>1</sup> المادة 72 من الأمر 58-75 السابق ذكره

<sup>2</sup> زيداني توفيق، مرجع سابق، ص 78

<sup>3</sup> بغني الشريف، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة مفاهيم،

جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلد 03، عدد01، 2020، ص 133

<sup>4</sup> المادة 844 من التقنين المدني الجزائري

<sup>5</sup> المادة 53 من الأمر 76-105



المنتفعين عن حقه للآخر بعوض أو تنازل كلاهما معا عن حقه لصالح الغير يعتبر نقل ملكية لقاء عوض و يرتب حقوق التسجيل.<sup>1</sup>

### 3- التمتع بالحيازة:

من المعلوم أن حق الملكية قد يتجزأ و بالتالي إمكانية نقل ملكية الانتفاع مع التمتع بحيازته، و هذا ما يتمثل في:

- الإيجار: عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر عن طريقه بتزويد شخص آخر بحق التمتع بحق الحيازة مؤقتا للشيء مقابل سعر معين، فهو من عقود الخدمات.<sup>2</sup>

إذ يقوم مفتش التسجيل بإعمال نص المادة 138 من قانون التسجيل<sup>3</sup> ، ذلك أن إيجار العقارات و المحلات التجارية المثبتة في عقد تخضع إجباريا للتسجيل.

- التنازل و إلغاء عقد الإيجار: وقد نصت عليه المادة 209 من قانون التسجيل<sup>4</sup> ، و هو يخضع لرسم ثابت و نفس الشيء بالنسبة للإيجارات الثانوية فهي تخضع لنفس حقوق التنازل عن إيجار العقار.<sup>5</sup>

### ثانيا : نقل الملكية مجانا

إن نقل الملكية العقارية بدون عوض أو مجانا يمكن أن يتم بين الأحياء، كما يمكن أن ينتج بعد الوفاة، و لعل قانون الأسرة أحسن مثال على ذلك، و هذا ما سنبينه كالتالي:

<sup>1</sup> بلقاضي كريمة، مرجع سابق، ص 08

<sup>2</sup> حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء أحدث الأحكام، د ط، دار هومه، الجزائر 2015 ، ص 32

<sup>3</sup> نص المادة 138 من الأمر 76-105 السابق ذكره

<sup>4</sup> المادة 209 من الأمر 76-105 السابق ذكره

<sup>5</sup> بلقاضي كريمة، مرجع سابق، ص 09

**1- نقل الملكية عن طريق الوفاة:**

ينقل العقار وفق قانون الأسرة الجزائري بسبب الوفاة إما عن طريق الميراث و إما عن طريق الوصية، إذ أن واقعة الوفاة سبب لانتقال العقارات:

أ - **الميراث** : يطبق رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة على كل التحويلات التي تنجر عن وفاة شخص تاركا وراءه ممتلكات، إذ أن الوفاة تمثل الحدث المنشئ للرسم، و ينتج عن هذا تطبيق القانون الساري المفعول عند تاريخ الوفاة و الذي يحدد نسبة الحقوق المحصلة، و بصفة عامة يسمح بحل كل المسائل المتعلقة بتصفية الضريبة<sup>1</sup>.

و قد نصت المادة 36 من قانون التسجيل<sup>2</sup> على ضرورة تسجيل انتقال أموال التركة من المورث إلى الورثة و قد تدفع عليها رسوم و يتم تسجيلها لدى المصالح المختصة، كما قد نصت المادة 171 من قانون التسجيل<sup>3</sup> على وجوب تقديم تصريح مفصل بمشتملات التركة من طرف الورثة مع وجوب تسجيله.

و لا يترتب على عدم التسجيل سوى فرض غرامات مالية فقط تختلف نسبتها تبعاً لمدة التأخير.

ب - **الوصية** :تعرف الوصية حسب المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري<sup>4</sup> بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، و لما كانت الوصية من المحررات التي يصدرها الموثق حسب نص المادة 191 من قانون الأسرة<sup>5</sup> ، فيتوجب على الموثق

<sup>1</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 09، 10

<sup>2</sup> نصت المادة 36 من الأمر 76-105 السابق ذكره

<sup>3</sup> المادة 171 من الأمر 76-105، السابق ذكره

<sup>4</sup> المادة 184 من الأمر رقم 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر ج ج،

عدد 24 صادرة في 12 يونيو سنة 1984

<sup>5</sup> المادة 191 من نفس الأمر

تسجيلها و قد يتأخر تسجيلها إلى ما بعد وفاة الموصي في أجل 03 أشهر ابتداء من موته و لكن بناء على طلب ورثة أو الموصى له.<sup>1</sup>

و الجدير بالذكر أن الوصية تسجل مرتين، فتسجل مرة مع التركة عن طريق التصريح المفصل المتعلق بمشتملات التركة، و مرة أخرى تسجل بصفة خاصة.<sup>2</sup>

## 2- نقل الملكية بين الأحياء:

ينتقل العقار وفق قانون الأسرة الجزائري بين الأحياء عن طريق الهبة أو الوقف، و هذا ما سنعالجه في هذه النقطة تبعا:

أ. **الهبات العادية:** الهبة بين الأحياء عقد بواسطته يقوم الواهب بتقديم شيء ما بدون رجعة إلى شخص آخر يدعى الموهوب له الذي يقبله، إذ يشترط أن يتعلق الأمر بعقد مجاني، و أن يتناول الواهب أنيا الملك المعطى و أن يقبلها الموهوب له. و تسجل الهبة في مكتب التوثيق الذي حرر عقد الهبة.<sup>3</sup>

ب. **الوقف:** باعتباره تصرف تبرعي ناقل لحق عيني من نوع خاص، فالوقف ينقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف عليهم دون مقابل، فهو يشبه إلى حد ما عقد العارية.

و قد نصت المادة 44 من قانون الأوقاف<sup>4</sup> على إعفاء الوقف العام من رسوم التسجيل فقط، و هذا فيه تشجيع للوقف العام على الوقف الخاص، في حالة عدم مراعاة إجراءات

<sup>1</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 11

<sup>2</sup> بغني الشريف، مرجع سابق، ص 135

<sup>3</sup> حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 33

<sup>4</sup> المادة 44 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، ج ر ج

ج عدد 03 الصادرة في 8 ماي 1991

التسجيل فإن عقد الوقف المتعلق بعقار يكون محلاً لرفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

ج. التحويلات بدون عوض متعاقبة: إن التحويلات الخاضعة للإرث و المقبولة من طرف نفس الشخص هي مماثلة للتصريحات الجزئية و السابقة للتركة، فالتحويلات الإرثية تخضع لنفس التصريحات و تستفيد من نفس التخفيضات و التزييلات المطبقة على التركة.

### الفرع الثاني: عمليات القسمة و التبادلات

القسمة هي عقد يهدف لإنهاء حالة الشيوخ عن طريق توزيع الذمة المالية المشاعة بين الشركاء مالكي الشيوخ.

أولاً: القسمة العادية: إذ تخضع العقود المعلنة للقسمة لقواعد الرسم المتضمنة حق القسمة و أيضاً حق الفرق، فالقسمة العادية هي التي يتلقى فيها الشريك في القسمة حصته من الممتلكات التي تكون قيمتها تساوي حقوق الممتلكات المقسمة، إذ يشترط لاستحقاق دفع حق القسمة وجود عقد القسمة وجود تبرير لحالة الشيوخ، و وجود قسمة حقيقية.

ثانياً: القسمة مع وجود فرق أو فائض في القيمة: فهي الحالة التي يتلقى فيها الشريك في القسمة أملاكاً مشاعة

أعلى من قيمة حقوق و لتحقيق التساوي يجب على المستفيد أن يعرض الشركاء الآخرين في القسمة إما بدفع مبلغ من المال و إما بتحمل حصة من الديون أعلى من تلك التي

<sup>1</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 14

كان عليه تحملها<sup>1</sup>.

**ثانيا :التبادلات :**لقد نصت عليه المادة 413 من التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup> ، غير أن يجب التفرقة بين:

-تبادل عقار مقابل عقار آخر، و هنا نفرق بين فيما إذا كانت الحصص المتبادلة متساوية القيمة من عدمه، فإذا كانت غير متساوية كان فائض قيمة الحصة الأهم هي التي تضم من أجل دفع مبلغ من المال.

-تبادل عقار مقابل منقول، و هنا الأموال العقارية هي التي تعتبر أملاكا مبيعة أما المنقولة فتكون هي الثمن.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> صم بوعافية محمد، مرجع سابق، 14،15

<sup>2</sup> المادة 413 من الأمر 75-58

<sup>3</sup> وناس علي، مرجع سابق، ص 30

# الفصل الثاني:

المنازعات الضريبية الناتجة

عن الإخلال بأحكام التسجيل

العقاري

نظم المشرع الجزائري العلاقة بين إدارة الضرائب والشخص الملزم بدفع الرسوم العقارية بقواعد قانونية تحدد بدقة وعائها والمكلفين بدفعها والإعفاءات المقررة في ذلك، وبما أن إدارة الضرائب تتمتع بمركز قانوني متميز يخولها إمتيازات السلطة العامة، فقد يحدث وأن تنتهك إدارة الضرائب تلك القواعد حين مباشرتها لصلاحياتها كسلطة ضريبية.

لذلك أقر التشريع الجبائي الجزائري حق الطعن للشخص الملزم بدفع الرسوم العقارية في حال شعوره بحصول إجحاف في حقه ناتج عن سوء تطبيق القانون عند تقدير الرسم العقاري حيث أخص المشرع الجزائري إجراءات تسري على المنازعات التي يمكن أن تثار بمناسبة فرض الرسوم العقارية تسوى هذه المنازعات عبر مرحلتين إدارية تتم على مستوى الإدارة الضريبية ومرحلة قضائية تتم على مستوى المحكمة الإدارية في حال لم يتوصل الطرفين لحل للنزاع المثار.<sup>1</sup>

وهذا ماسيتم التطرق إليه من خلال هذا الفصل وفق مبحثين سيتم تناولهما كمايلي:

**المبحث الأول: تسوية منازعات حقوق التسجيل و إعادة التقويم أمام الإدارة الجبائية**

**المبحث الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل أمام القضاء**

<sup>1</sup> بلقاضي كريمة، مرجع سابق، ص60

**المبحث الأول: تسوية منازعات حقوق التسجيل و إعادة التقويم أمام الإدارة الجبائية**

يوجب المشرع الجزائري على المكلف بالضريبة أو الرسم العقاري التظلم لدى الإدارة الضريبية قبل رفع دعوى قضائية بشأن اعتراضه على أي قرار أو إجراء تتخذه في مواجهته (وذلك لما لهذا التظلم من أهمية في تقريب وجهات النظر بين المكلف المعني والإدارة الضريبية، وما يمكن أن يفضي إليه من اتفاق مباشر يئد النزاع الجبائي في مهده، ويوفر الوقت والجهد والنفقات التي تتطلبها الدعاوى القضائية على الدولة والمكلف على السواء).

والتظلم الإداري عموما هو التماس أو طلب يقدمه صاحب الشأن إلى الجهة الإدارية، بهدف مراجعتها لإلغاء أو تعديل قرارها الإداري الذي اتخذته تجاهه، بما يضمن إصلاح الضرر الذي لحق بمركزه القانوني نتيجة لذلك، أما التظلم الإداري في المجال الضريبي فيعنى به تقديم المكلف تظلما إلى الإدارة الضريبية، بشأن اعتراضه على قرار تقدير وربط الضريبة عليه، أو أي إجراء ضريبي آخر اتخذته الإدارة تجاهه وتتعدد صور التظلم الضريبي التي يتقدم بها المكلف إلى الإدارة الضريبية بحسب طبيعة النزاع، فيما إذا كان يتصل بوعاء الضريبة أو الرسم العقاري وما يتفرع عنه من تظلمات تتعلق بصحة وشرعية فرض الضريبة أو الرسم العقاري، أو حين ينصب النزاع بصفة أساسية على الإجراءات التي تلجأ إليها إدارة الضرائب لتحصيل الضريبة أو الرسم العقاري لصالح الخزينة العمومية،<sup>1</sup>

تبعاً لذلك سيتم تناول إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي من خلال **المطلب الأول**، ومن ثم إلى إجراءات تسوية منازعات إعادة التقويم والتقدير من خلال **المطلب الثاني**

<sup>1</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 240



**المطلب الأول: تسوية المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي**

ترتبط منازعات الوعاء الضريبي بصحة وشرعية فرض الضريبة أو الرسم العقاري، ويكون الغرض منها الحصول إما على استدراك الأخطاء المرتكبة في وعاء الضريبة أو في حسابها وإما الإستفادة من حقوق وامتيازات يقرها القانون الضريبي وبالتالي فهي لا تخلو من احتمالين اثنين، فقد يقر المكلف بخضوعه للضريبة أو الرسم العقاري ولكنه ينازع إدارة الضرائب في العناصر الواقعية التي اعتمدها كأساس لتحديدها، مطالبا باسقاط جزئي لمبلغها، كما وقد ينازع المكلف بشأن خضوعه للضريبة أو الرسم العقاري أصلا، إذ يعتبر أن وضعه غير مشمول بنطاق تطبيقها.<sup>1</sup>

ترتبط على ذلك، يستهل المكلف منازعته لقرار فرض الضريبة أو الرسم العقاري عليه بتقديم شكوى لإدارة الضرائب ضمن الآجال القانونية، ووفق الشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانونا، حتى يتسنى للإدارة الجبائية قبولها ثم التحقيق فيها والرد عليها.<sup>2</sup>

**الفرع الأول: الإجراءات الإلزامية****أولا: كيفية تقديم الشكوى**

إن تقديم الشكوى المتعلقة بالضرائب والرسوم والحقوق والغرامات المعدة من قبل مصلحة الضرائب إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوّاري للضرائب التابع له مكان فرض الضريبة تشكل المرحلة الأولى من الإجراءات وهي مرحلة لازمة وإجبارية هدفها تصحيح الأخطاء المرتكبة في وعاء الضريبة أو في حسابها وكذا تمكن من الإستفادة من إمتيازات قانونية تم إقرارها أو لإعادة النظر في القاعدة الضريبية حيث أن قواعد التظلم الإداري المسبق هي قواعد منظمة في نصوص قانونية خاصة غير

<sup>1</sup> فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائري، د ط، دار هومه الجزائر 2008، ص 30

<sup>2</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 243

قانون إ م إ<sup>1</sup>، وبالتالي يكون على المعني أن يلتزم بها تحت طائلة عدم قبول تظلمه كما يجب على القاضي أن يطبق هذه المواد الخاصة المذكورة في قوانين الضرائب طبقاً للقواعد القانونية التي تشير إلى أن القانون الخاص يقيد العام.<sup>2</sup>

تقدم الشكوى في شكل رسالة عادية مكتوبة إلى الجهة التي قامت بتنفيذ الضريبة أو الرسم العقاري، مقابل وصل يسلم للمكلف المعني وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من ق إ ج،<sup>3</sup> وهي تهدف إلى تصحيح الأخطاء المرتكبة من قبل الإدارة في تحديد قيمة الضريبة أو الرسم العقاري أو لحماية حق المكلف الناتج عن حكم تشريعي أو تنظيمي.<sup>4</sup>

تفيد الشكوى في سجل خاص بحسب تاريخ وصولها، ويسلم للمكلف المشتكي وجوباً وصل يثبت استلام الشكوى، ليقدمه لاحقاً من أجل إثبات المدة التي ينتظر فيها رد الإدارة الجبائية، فضلاً عن إثبات الآجال المتعلقة برفع الدعوى القضائية<sup>5</sup>. ولكي تقبل الشكوى لابد أن تقدم ضمن آجالها المحددة وفي شكلها المطلوب، وأن تحتوي على المعلومات والبيانات التي تمكن إدارة الضرائب من دراستها، وهو ما سنتطرق إليه من خلال ما يلي:

### 1. آجال تقديم الشكوى:

الأجل يسري على الشكاوى المتعلقة بالضرائب التي تحصل عن طريق الجداول، كالضريبة العقارية على الملكيات المبنية وغير المبنية، ويلزم تقديم الشكوى في هذه الحالة

<sup>1</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 21، لسنة 2008

<sup>2</sup> رشيد مخلوفي، قانون المنازعات الإدارية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994، ص 86

<sup>3</sup> المادة 71 من القانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم المؤسس بموجب القانون رقم 01-21 المؤرخ في 23/12/2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج ج، عدد 79 المؤرخة في 23-12-2001

<sup>4</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، 244

<sup>5</sup> حسين فريحة، إجراءات المنازعات الضريبية في الجزائر، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 15

قبل الحادي والثلاثين ديسمبر من السنة التي تلي سنة إدراج الجدول في التحصيل أو حصول الأحداث التي كانت سببا في النزاع.

وتطبيقا للمادة 72 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات الجبائية ينتهي الأجل في 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي علم فيها المكلف فعلا بوجود خطأ أو وجود ضرائب مطالب بها بغير أساس قانوني.<sup>1</sup>

كما أنه يجوز إستدراك كل خطأ يرتكب سواء في نوع الضريبة أو مكان فرضها وذلك إلى غاية إنتهاء السنة الثانية التي تلي السنة التي يصدر فيها القاضي قرار بالإعفاء من الضريبة الأولى وكل إغفال أو نقص في الضريبة يتم إكتشافه بدعوى أمام المحاكم الجزائية إلى غاية إنقضاء السنة الثانية التي تلي السنة التي تم فيها التصريح<sup>2</sup>

## 2. شكل الشكوى ومحتواها:

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup>، جملة شروط شكلية وأخرى موضوعية، يتعين أن تتوفر في الشكوى حتى يتم قبولها من طرف الإدارة الجبائية.

فمن جانب الشروط الشكلية، يلزم أن تقدم الشكوى مكتوبة فلا يمكن قبول الشكوى الشفهية، وهي معفية من أي حق مالي، فلا تخضع لحقوق الطابع، كما يجب أن تكون الشكوى فردية تخص مكلفا واحدا فقط، إلا إذا كانت الضريبة أو الرسم العقاري يشمل مجموعة من الأشخاص كما هو الشأن على سبيل المثال لمالكي العقار على الشيوخ، فيحق لهم تقديم شكوى جماعية، كونهم ملزمون قانونا بالتضامن فيما بينهم بدفع الضريبة على

<sup>1</sup> للمادة 72 الفقرة الثانية من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

<sup>2</sup> حسين طاهري، المنازعات الضريبية- شرح قانون الإجراءات الجبائية، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 11

<sup>3</sup> المادة 73 من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

عقار مورثهم مع حقوق التسجيل حتى تنتقل إليهم الملكية غير مثقلة بحقوق الخزينة العمومية.<sup>1</sup>

فضلا عما سبق، يجب أن تتضمن الشكوى مجموعة من البيانات تحت طائلة رفضها، فيعد بيانا أساسيا ذكر اسم المكلف بالضريبة أو الرسم العقاري وموطنه، فإذا كان مقيما خارج الجزائر، فعليه أن يختار موطنه بالجزائر، كما يتعين بيان الضريبة أو الرسم العقاري المعترض عليه، مع بيان رقم المادة من الجدول عند تعذر تقديم الإنذار أو أن ترفق الشكوى بما يثبت المبلغ المدفوع أو المقتطع، عندما يتعلق الأمر بالضرائب التي لا تستلزم وضع جدول التكاليف، كما يجب أن تكون الشكوى موقعة باليد من قبل المشتكي أو ممثله القانوني.<sup>2</sup>

أما عن الشروط الموضوعية، فقد اشترط المشرع من خلال الفقرة الرابعة من المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup>، أن تحتوي الشكوى على عرض موجز لوسائل وطلبات المكلف المشتكي والأسانيد التي بنيت عليها، التي تتنوع في الحقيقة حسب الحالة بين طلب تصحيح أخطاء بسيطة في حساب الضريبة أو الرسم العقاري أو طلب إعادة النظر في تقدير الوعاء الضريبي أو الدفع بتقادم الضريبة أو الرسم المطالب بتسديده.<sup>4</sup>

### ثانيا: الفصل في الشكوى

يتم الفصل في الشكوى من خلال التحقيق فيها ومن ثم الرد عليها وهذا ما سيتم تبينه من خلال مايلي:

<sup>1</sup> حسين فريجة، مرجع سابق، ص 16

<sup>2</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 246

<sup>3</sup> المادة 73 الفقرة 04 من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

<sup>4</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 247

## 1. التحقيق في الشكاوى:

يتم النظر في الشكاوى من قبل إدارة الضرائب، بحيث يجوز البت فوراً برفض الشكاوى التي يشوبها عيب جوهري في الشكل، وفق الفقرة الأولى من المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>1</sup> بينما تقبل الشكاوى المستوفية للشروط القانونية، ويجرى بشأنها تحقيق يباشره مفتش الضرائب المختص المكلف لهذا الغرض، الذي يتولى دراسة الشكاوى في جانبيها الشكلي والموضوعي، بالتأكد فيما إذا قدمت الشكاوى ضمن آجالها القانونية، ومدى توفرها على البيانات الجوهرية اللازمة والوثائق التي يجب أن ترفق مع الشكاوى، فضلا عن فحص الإثباتات التي يجب أن يتم تقدير الضريبة أو الرسم العقاري بمقتضاها، وله في ذلك استدعاء المكلف للحصول منه على كل التوضيحات الضرورية المتعلقة بالموضوع، كما يمكنه إجراء تحقيقات في عين المكان، ويمكنه أن يمارس حق الإطلاع المخول قانوناً لإدارة الضرائب فيما يخص الوثائق التي تكون بحوزة الهيئات والمؤسسات العامة أو الخاصة التي يرى أنها مفيدة للتحقيق في الشكاوى.<sup>2</sup>

بعد أن يفرغ مفتش الضرائب من التحقيق في الشكاوى في جانبيها الشكلي والموضوعي، يحرز تقريراً يضمنه ملخصاً لها والمقترحات التي يراها مناسبة لحل النزاع، وفقاً للمعطيات الموجودة لديه وطبقاً للنصوص القانونية سارية المفعول، مع ذكر كل الأسانيد التي تم بموجبها تقدير الضريبة أو الرسم العقاري محل النزاع، ثم يرسله إلى الجهة المعنية المختصة بالرد على الشكاوى ممثلة في المدير الولائي للضرائب أو مدير مركز الضرائب أو مدير المركز الجوّاري للضرائب حسب الحالة، دون أن تكون ملزمة بما توصل إليه المفتش المحقق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 76 من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم، السابق ذكر

<sup>2</sup> حسين فريحة، مرجع سابق، ص 18

<sup>3</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 247

## 2. الرد على الشكوى

تتوفر إدارة الضرائب على أجل مدته أربعة أشهر للبت في الشكاوى التابعة لاختصاص مركز الضرائب أو المركز الجوارى للضرائب، تسري اعتبارا من تاريخ استلامها، ويحدد هذا الأجل بستة أشهر عندما تكون الشكاوى تابعة لاختصاص المدير الولائي للضرائب، على أن يمدد هذا الأجل إلى ثمانية أشهر بالنسبة للشكاوى التي تتطلب الرأي الموافق للإدارة المركزية، حسب الفقرة الثانية من المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية.<sup>1</sup>

ويتم تبليغ القرارات الصادرة إلى المشتكي أو إلى وكيله من طرف الهيئة المختصة، حسب الحالة، بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى العنوان المحدد في الشكوى،<sup>2</sup> وقد كان المشرع الجزائري يشترط أن يتضمن قرار الفصل في الشكوى مهما كانت طبيعته الأسباب والأسس القانونية التي بني عليه<sup>3</sup> ، حسب الفقرة الثالثة من المادة 79 من قانون الإجراءات الجبائية.

## الفرع الثاني: الإجراءات الاختيارية

للمشتكي الحق في الطعن أمام لجان الطعن الإدارية بعد الرفض الكلي أو الجزئي من قبل مدير الضرائب أو في حالة إنقضاء أجل أربعة أشهر من تقديم الشكوى من دون أي قرار، تتمثل لجان الطعن في:

## أولا: لجنة الطعن للدائرة

لقد نصت المادة 81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيل لجنة الطعن للدائرة حيث تبدي لجنة الطعن على مستوى الدائرة هذه، رأيها حول الطلبات التي تتعلق بالعمليات

<sup>1</sup> الفقرة الثانية من المادة 76 من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

<sup>2</sup> حسين فريجة المرجع السابق ، ص 24

<sup>3</sup> الفقرة الثالثة من المادة 79 من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

التي يقل مجموع مبلغها من الحقوق والغرامات عن مليونين 2.000.000 دج أو يساويها والتي سيقت و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرار بالرفض الكلي أو الجزئي وكذا الطلبات التي يقدمها المكلف بالضريبة التابعون لإختصاص المراكز الجوارية للضرائب كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس المركز الجوازي في أجل عشرة أيام.<sup>1</sup>

### ثانيا: لجنة الطعن للولاية

لقد نصت المادة 81 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة لجنة الطعن للولاية، حيث تبدي هذه الأخيرة رأيها حول الطلبات التي تتعلق بالعمليات التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق والغرامات عن مليوني دينار 2.000.000 وتقل عن عشرين مليون 20.000.000 دج أو تساويها والتي شيق أن أصدرت الإدارة بشأنها قرار بالرفض الكلي أو الجزئي وكذلك الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لإختصاص مراكز الضرائب كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب خلال أجل عشرة أيام.

### ثالثا: اللجنة المركزية للطعن

لقد نصت المادة 81 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>2</sup> على تشكيلة لجنة الطعن للولاية حيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لمديرية المؤسسات الكبرى والتي سبق أن أصدرت هذه الأخيرة بشأنها قرار بالرفض الكلي أو الجزئي وكذا القضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق والغرامات عن عشرين مليون دينار 20.000.000 والتي تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب المختص أو مدير المؤسسات الكبرى في أجل عشرين يوما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 81 مكرر من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

<sup>2</sup> المادة 81 مكرر 2 من القانون نفسه

<sup>3</sup> المادة 81 مكرر 3 من القانون نفسه

## المطلب الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بإعادة التقدير والتقييم

تعرف منازعة إعادة التقدير بأنها تلك المنازعة التي تنشأ عن ممارسة حق الإدارة في تصحيح الأخطاء التي إرتكبها المكلف بالضريبة في تقديراته وتصريحاته الخاطئة في أثمان المادة الخاضعة للضريبة والتي تكون نتيجة عمل الرقابة والمعاينة التي تقوم بيها الإدارة الجبائية المخول لها سلطة ذلك.<sup>1</sup>

فبعد كل عملية تسجيل عقد أو تصريح خاضع لرسم نسبي يخضع إلى عملية مراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف وتقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات ومراقبة التقييمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة وذلك في أجل أربع سنوات ابتداء من تسجيل العقد أو التصريح طبقاً لنص المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية<sup>2</sup>، وبموجب هذه المادة تستطيع الإدارة الجبائية إجراء إعادة التقييم للأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية وفي هذا الشأن تنشأ منازعات.<sup>3</sup>

وبناء على ذلك سيتم التطرق إلى إجراءات إعادة التقييم المتبعة على مستوى مكتب التحقيقات و إعادة التقييمات في الفرع الأول، ومن ثم إلى كيفية الطعن أمام لجنة التوفيق وذلك في الفرع الثاني

## الفرع الأول: إجراءات إعادة التقييم

يشمل إجراء إعادة التقييم للعقار عدة مراحل ولهذا سوف يتم من خلال هذا الفرع تبين الإجراءات العملية المتبعة من أجل إعادة التقييم العقاري على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات العقارية الموجودة على مستوى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية بالمديرية الولائية للضرائب

<sup>1</sup> فارس السبتي، مرجع سابق، ص 45

<sup>2</sup> المادة 38 مكرر من القانون رقم 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكر

<sup>3</sup> حسين طاهري، مرجع سابق، ص 19



### أولاً: إستدعاء المالك الأخير الذي بحوزته الأموال العقارية

يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات العقارية الموجود على مستوى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية بمديرية الضرائب الذي يعمل في شكل فرق بتحويل الملف إلى فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات العقارية وهذه الأخيرة بدورها تقوم بإستدعاء مالك العقار موضوع إعادة التقييم من أجل إعادة تقييمه.<sup>1</sup>

### ثانياً: الإنتقال لمعاينة العقار

يقوم مالك العقار بالإنتقال الى الإدارة الجبائية بناء على الإستدعاء الذي وصله، ثم تعمل هذه الإدارة على تحديد موعد للخروج الميداني من أجل معاينة العقار محل إعادة التقييم، بحيث يجب على فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات أخذ جميع مواصفات العقار وخصائصه للتمكن من الإطلاع على مختلف عوامل التقييم العقاري والمتمثلة في العوامل المادية الإقتصادية والقانونية وكذا طرق التقييم المناسبة لنوع العقار محل التقييم من أجل تحديد القيمة الحقيقية للعقار في السوق العقارية الحرة.

### ثالثاً: تحرير نسخة التدوين

بعد الزيارة الميدانية التي قامت بها الإدارة الجبائية قصد إعادة تقييمه وتحديد قيمته الحقيقية يتم تحرير وثيقة تسمى نسخة التدوين تتضمن القيمة الحقيقية للعقار محل إعادة التقييم وتمضى هذه الوثيقة من طرف رئيس مكتب التحقيقات و إعادة التقييمات ثم ترسل إلى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية من أجل المصادقة عليها ومن ثم تدوينها في سجل خاص.

<sup>1</sup> حرز الله كريم، المرحلة الإدارية للمنازعات العقارية المتعلقة بالجباية العقارية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة

## رابعاً: تبليغ المكلف

في هذه المرحلة وبعد المصادقة على القيمة الحقيقية للعقار موضوع عملية إعادة التقييم والمنجز من طرف فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات العقارية، تبلغ هذه القيمة للمكلف عن طريق إشعار بالقيمة التجارية الحقيقية للعقار والحقوق الواجبة الدفع.

وفي حالة إقتناع وقبول المعني بالأمر بهذا التقييم لا يثور نزاع فيمضي على تعهد قانونياً إعترافاً بإعادة التقييم وهذا التعهد يحزر في ثلاثة نسخ بكل نسخة طابع جبائي بقيمة عشرين دينار جزائري ويقدر له كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية، أما في حالة عدم إقتناعه ورفضه لإعادة التقييم، يكون للمعني بالأمر الإختيار بين أمرين إما اللجوء إلى الطرق الإختيارية أو القضاء.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: الطعن أمام لجنة التوفيق

تعد لجنة التوفيق فكرة جديدة في إجراءات المنازعات الجبائية، حيث لجأ المشرع إلى تنظيم تعاون ما بين الإدارة الجبائية حيث لجأ المشرع إلى تنظيم تعاون ما بين الإدارة الجبائية والمكلف من أجل أن يعطي هذا التعاون نتائج إيجابية أنشئت لجنة تسمى لجنة التوفيق أو ما تسمى بلجنة المصالحة والتي كانت محل انشاء اول مرة بموجب الأرقم 105- السابق ذكره 76 و أدخل عليها عدة تعديلات فيما بعد، والهدف من أنشاء هذه اللجنة هو محاولة وضع حد للنزاع الجبائي في بدايته دون وصوله للقضاء وهذه اللجنة مجرد تنظيم اداري لمحاولة التقريب بين وجهات نظر الادارة الجبائية والمكلف.<sup>2</sup>

الا أن اللجوء الى هذه اللجنة اعتبره المشرع اجراء غير الزامي فإذا لجأ المكلف الى القضاء مباشرة فإنه لا يجوز له بعد ذلك الرجوع إليها، حيث تختص هذه الأخيرة في النظر في

<sup>1</sup> حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 11

<sup>2</sup> بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 52

الشكاوي أو الطعون التي ترفع إليها من طرف المكلف في حالة رفضه للتقييم العقاري المعد من طرف الإدارة الجبائية وعليه سنتطرق إلى هذه اللجنة من خلال التعرض لتكوينها واجراءات التظلم امامها<sup>1</sup>

### أولاً: تكوين لجنة التوفيق

لقد أدخل المشرع الجزائري عدة تعديلات على هذه اللجنة من حيث التسمية والتكوين بموجب قوانين المالية المتعاقبة، فكانت هذه اللجنة تارة تسمى لجنة التوفيق وتارة أخرى تسمى لجنة المصالحة. فوفقاً لقانون التسجيل فإنه توني لدى المديرينات الفرعية للضرائب بالولايات، اللجنة للتوفيق مشكلة مما يلي: نائب مدير الضرائب للولاية رئيساً، مفتش التسجيل مفتش الضرائب المختلفة، مفتش الضرائب المباشرة موثق يعينه الغالب العام للولاية، ممثل عن الحزب وممثل عن إدارة الولاية.<sup>2</sup>

وبعد صدور القانون رقم 84/21 المؤرخ في 24/12/1984 الخاص القانون المالية لبنة 1985<sup>3</sup> أضاف هذه التشكيلة عضواً آخر هو مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارات ، ثم أصبحت هذه اللجنة تسمى بلجنة المصالحة والمشكلة من المفتش القسمي للعرائب على مستوى الولاية رئيساً، مفتش التسجيل، مفتش الضرائب المختلفة مفتش الضرائب المباشرة، موثق يعينه النائب العام للولاية، ممثل عن الحزب، وممثل عن إدارة

<sup>1</sup> حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 12

<sup>2</sup> عيسى سماعيل، إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل و رسوم الإشهار العقاري الناجمة عن

مراقبة النقص في الثمن وإعادة التقدير للممتلكات، مجلة القانون العقاري، العدد14، 2021، ص 13

<sup>3</sup> المادة 40 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ج ج، عدد

72 المؤرخة في 31-12-1984

الولاية، وهذا موجب أحكام القانون رقم 90/36 المؤرخ في 31/12/1990 الخاص بقانون المالية لسنة 1991<sup>1</sup>.

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19/01/1993 الخاص بقانون المالية لسنة 1993<sup>2</sup> أضاف هذه التشكيلة بموجب المادة 281 مكرر 3 عضوين من المجلس الشعبي الولائي للإدلاء برأيهم، وغير اسم اللجنة وأصبحت تسمى بلجنة التوفيق تم تغيير اسم اللجنة كذلك إلى لجنة المصالحة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 29/12/1993 الخاص بقانون المالية لسنة 1994<sup>3</sup> وبقيت التشكيلة نفسها.

أما بعد صدور القانون رقم 10-80 المؤرخ 2010/12/30 الخاص بقانون المالية لسنة 2011<sup>4</sup> حول الأحكام الخاصة بهذه اللجنة من قانون التسجيل إلى قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 20 وأصبحت هذه اللجنة منصوصاً عليها في القسم الرابع تحت عنوان عدم كفاية الثمن أو التقديرات من قانون الإجراءات الجبائية، والتي نصت عليها المادة 38 مكرر 02 وأصبحت هذه اللجنة تسمى بلجنة التوفيق وباتت تتشكل من مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيساً، مفتش التسجيل، مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارية، قابض الضرائب المختلفة، مفتش الضرائب المباشرة، موثق يعينه رئيس العرفة الجهوية للموثقين المعنية، ممثل عن إدارة الولاية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 40 من القانون رقم 90/36 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر ج ج، عدد 57، المؤرخة في 1990-12-31

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر ج ج، عدد 04، المؤرخة في 1993-01-20

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ج ج، عدد 88، المؤرخة في 1993-12-30

<sup>4</sup> القانون رقم 10-80 المؤرخ 2010/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، ج ر ج ج، العدد 80 لسنة 2010

<sup>5</sup> المادة 38 مكرر 02 من القانون نفسه

وما يلاحظ على هذه التشكيلة بعد التعديل الأخير أنه يغلب عليها الطابع الإداري، والشروط التي يجب توافرها في أعضاء هذه اللجنة حددها قانون الإجراءات الجبائية، وتخضع أعضاء هذه اللجنة للالتزامات السر المهني كما أوكلت مهام كاتب اللجنة إلى مفتش التسجيل الذي يحضر الجلسات بصوت استشاري، ويعين الأعضاء غير الموظفين اللجنة لمدة عامين تكون وكالتهم قابلة للتجديد ويخضعون أيضاً للالتزامات السر المهني، وبخصوص انعقاد اجتماعاتها فتكون بناء على استدعاء من رئيسها ولا يصح اجتماعها إلا إذا بلغ عدد الأعضاء الحاضرين النصاب القانوني المحدد بخمسة أعضاء على الأقل بما فيها الرئيس.<sup>1</sup>

### ثانياً : إجراءات التظلم أمام لجنة التوفيق

بخصوص إجراءات التظلم أمام لجنة التوفيق ففي حالة رفض المكلف التقييم العقاري يقوم بتحرير شكوى في ورقة عادية، ويكلف بالحضور أمام لجنة التوفيق المختصة إعلام موسى عليه مع إشعار بالاستلام، ويتم إخطاره على الأقل عشرين يوماً قبل تاريخ الاجتماع فيقوم المعني بالأمر عند انعقاد اللجنة بالإدلاء بأقواله أو إرسال ملاحظاته مكتوبة، كما يمكن له أن يستعين بمستشار يختاره أو يعين وكيلاً مؤهلاً قانوناً ، وفي حالة عدم الاتفاق بين المكلف والإدارة أو عدم حضوره، أو لم يرسل ملاحظاته مكتوبة تصدر اللجنة رأياً يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام

وبعد تبليغ رأي اللجنة في أجل عشرين يوماً، يحدد التبليغ زيادة تلقائية عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالوصول، وفقاً لأحكام قانون الإجراءات الجبائية وتقدر هذه الزيادة بـ 10% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 50.000 دج أو يقل عنه، و 15% إذا

<sup>1</sup> حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 13

كان مبلغ الحقوق المتملص منها أكثر من 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج، و25% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يفوق 200.000 دج.<sup>1</sup>

وفي حالة عدم دفع المكلف الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها خلال عشرة أيام، ولكن تقدم من أجل دفع الحقوق التي هي محل إعادة التقييم، فيمضي في هذه الحالة على تعهد قانوني دون زيادة في الغرامة، أما في حالة الرفض وانقضت مدة عشرة أيام يتم تحرير سند التحصيل بزيادة غرامة تقدر بـ 25% من الحقوق ويتم التأشير عليه من قبل المدير الولائي للضرائب ونائب المدير المكلف بالمراقبة الجبائية و يبلغ المدين عن طيق تبليغ سند التحصيل" ، وفي حالة قبول تسديد الحقوق يمكنه طلب تخفيض في الغرامة المقدرة 25%، أما في حالة رفضه، فله أجل أربعة أشهر من يوم، تبليغ سند التحصيل للجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الجبائية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 38 مكرر 02 من القانون 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكره

<sup>2</sup> حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 14

## المبحث الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل أمام القضاء

إذا لم تتجح الوسائل الإدارية المختلفة في تسوية النزاع بين المكلف و إدارة الضرائب حينها يحق للمكلف بالتسجيل اللجوء إلى القضاء، فمن خلال هذه المرحلة التي تسمى بالمرحلة القضائية يحق للمكلف بالتسجيل العقاري التقاضي على درجتين حيث تبدأ هذه المرحلة برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية والتي بدورها تفصل في النزاع بقرار يحق للمكلف إستئنافه في حال عدم رضاه به على مستوى مجلس الدولة.<sup>1</sup>

وبناء على ذلك سيتم من خلال هذا المبحث التطرق في **المطلب الأول** إلى إجراءات رفع الدعوى إلى المحكمة الإدارية وفي **المطلب الثاني** إلى كيفية الفصل في النزاع

**المطلب الأول: رفع الدعوى إلى المحكمة الإدارية**

ترفع الدعوى الضريبية المتعلقة بمنازعات التسجيل العقاري أمام المحاكم الإدارية شأنها شأن الدعوى الإدارية الأخرى وفقا للشروط المعتادة بمقتضى عريضة إفتتاحية للدعوى تكون مستوفية للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون إ م إ السابق ذكره وكذا القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون الإجراءات ، وكذا القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة إختصاصها مكان فرض الرسوم.<sup>2</sup>

حيث سنتناول من خلال هذا المطلب شروط رفع الدعوى وذلك في **الفرع الأول** وفي **الفرع الثاني** إلى إجراءات التحقيق والخبرة المتخذة من قبل المحكمة الإدارية

<sup>1</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 280

<sup>2</sup> حسين فريجة، مرجع سابق، ص 20

## الفرع الأول: شروط رفع الدعوى

إضافة إلى الشروط العامة الواجب توافرها في المدعي لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة وأن يثبت وجود مصلحة له لإقامة الدعوى والمتمثلة في أهلية التقاضي وإحترام الإجراءات القانونية وكذا الإختصاص المحلي والنوعي، هنالك شروط خاصة لقبول الدعوى المتعلقة بالتسجيل العقاري تتعلق أساسا بمواعيد الطعن القضائي وشكل ومحتوى العريضة الضريبية<sup>1</sup>، وهذا ما سيتم تناوله من خلال هذا الفرع حيث سيتم التطرق أولا إلى الشروط الشكلية و ثانيا إلى الشروط الموضوعية

## أولا: الشروط الشكلية

تتمثل الشروط الشكلية فيما يلي:

## 1. شرط الاختصاص القضائي

مفاد هذا الشرط أن يرفع المدعي دعواه أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا

أ. بالنسبة للاختصاص النوعي: فإنه لما كان أحد أطراف منازعات الجباية العقارية، شخصا معنويا عاما ممثلا في إدارة الضرائب، فإنه تطبيقا للمعيار العضوي المكرس من قبل المشرع بموجب المادة 800 من قانون إ م إ فإن الفصل في منازعات الجباية العقارية يكون من اختصاص القضاء الإداري<sup>2</sup>، وبالرجوع للمواد 801 من قانون إ م إ<sup>3</sup> والمادة 82 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>4</sup>، فإن الاختصاص النوعي في المنازعة

<sup>1</sup> يامة إبراهيم، الإجراءات القضائية للفصل في الدعوى الضريبية أمام المحاكم الإدارية، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 02، العدد 01، 2014، ص 234

<sup>2</sup> المادة 800 من القانون 08-09 السابق ذكره

<sup>3</sup> بقمي ريمة، خصوصية منازعات الجباية العقارية في القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 06 العدد 01، 2022، ص 501

<sup>4</sup> المادة 82 من القانون 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكره



الجبائية العقارية، يعود إلى المحاكم الإدارية، حيث نصت المادة 801 قانون إ م إ على أنه: تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في ...2 دعاوى القضاء الكامل.<sup>1</sup>

إذ تعتبر الدعوى الضريبية من دعاوى القضاء الكامل وذلك لاختصاص المحاكم الإدارية في الفصل فيها مهما كانت الجهة مصدرة القرار، وبهذه الصفة يمكن للقاضي تعديل مقدار الضريبة المتنازع فيها، حيث لا تقف سلطته عند حد الإلغاء، بل تتعداه إلى تحديد المبالغ التي يلتزم بها المكلف بالضريبة.<sup>2</sup>

ب. وبالنسبة للاختصاص الإقليمي: فمنازعات الجباية العقارية تخضع من حيث الاختصاص الإقليمي لقاعدة مكان النشاط وذلك على عكس القاعدة العامة المعمول بها في الاختصاص الإقليمي والمتمثلة في قاعدة موطن المدعى عليه،<sup>3</sup> وذلك حسب نص المادة 804 فقرة 01 من قانون إ م إ: "في مادة الضرائب أو الرسوم أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان فرض الضريبة أو الرسم."<sup>4</sup>

**1. شرط الميعاد:**

بالرجوع للمادة 82 من قانون الإجراءات الجبائية السابق ذكره، نجد أنها حددت ميعاد رفع الدعوى الضريبية أمام المحكمة الإدارية بأجل أربعة أشهر من استلام الإشعار الذي من خلاله يبلغ الحالة المدير الولائي للضرائب رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوارى للضرائب المكلف بالضريبة بالقرار المتخذ بشأن شكواه، أما في حالة عدم حصول المكلف بالضريبة ردا على شكواه خلال الأجل المحدد للرد، فإنه في هذه الحالة يعتبر بمثابة رفض

<sup>1</sup> المادة 801 من القانون 08-09 السابق ذكره

<sup>2</sup> بدائية يحي، الإطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري

و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2012، ص 175

<sup>3</sup> بوقرة العمري، ص 45

<sup>4</sup> بقمي ريمة، مرجع سابق، ص 502

ضمني، فيمكن له رفع دعواه في أجل أربعة أشهر من تاريخ نهاية الأجل المحدد للرد على الشكوى.<sup>1</sup>

وفي الحالة التي لا تقوم فيها إدارة الضرائب بالرد على الشكوى خلال المدة المحددة قانونا للرد، وهو ما يشكل رذا ضمنيا بالرفض، يكون حينئذ للمكلف بالضريبة أو الرسم العقاري أن يرفع دعواه خلال أربعة أشهر، تسري من نهاية الأجل المحدد للرد على الشكوى من قبل إدارة الضرائب<sup>2</sup>، وهذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 3776 الصادر بتاريخ 18/02/2002: حيث أن الطعن القضائي يكون خلال أربعة أشهر الثابتة ابتداء من تاريخ تبليغ قرار رفض الإدارة للشكوى أو السكوت عنها<sup>3</sup>.

أما بشأن ميعاد رفع الدعوى في النزاع المتعلق بالتحصيل الضريبي، فقد حدده المشرع الجزائري بموجب المادة 153 مكرر 1 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>4</sup>، بشهر واحد يسري من تاريخ تبليغ المكلف بقرار إدارة الضرائب أو من تاريخ انقضاء الأجل المحدد لإدارة الضرائب للفصل في اعتراض المكلف في حالة عدم الرد عليه<sup>5</sup>.

وعليه ينبغي التفرقة بخصوص أجال رفع الدعوى الضريبية فيما إذا كانت تتعلق بالوعاء أو ترتبط بالتحصيل، وهو ما جسده التطبيق القضائي لمجلس الدولة الذي أقر صراحة في قراره رقم 25486 بتاريخ 25<sup>6</sup>/02/2006، أنه لا يجوز الخلط بين أجل دعوى التحصيل المحددة بشهر واحد وميعاد دعوى الوعاء المحددة بأربعة أشهر، إذ جاء في قراره: "... حيث أن المادة 82 من قانون الإجراءات الجبائية تنص على أنه يجب أن تحرك الدعوى في

<sup>1</sup> بقمي ريمة، مرجع سابق، ص 502

<sup>2</sup> زيداني توفيق، مرجع سابق، ص 282

<sup>3</sup> قرار رقم 3776 الصادر بتاريخ 2008/07/16، صادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2008

<sup>4</sup> المادة 153 مكرر 1 من القانون 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكره

<sup>5</sup> يامة إبراهيم مرجع سابق، مرجع سابق، ص 221

<sup>6</sup> قرار رقم 25486 مؤرخ في 25/02/2006، الصادر عن الغرفة الثانية بمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 08،

2006، ص 190 191

مدة أربعة أشهر ابتداء من استلام الإشعار الذي من خلاله يبلغ مدير الضرائب المكلف بالضريبة بالقرار المتخذ بشأن شكواه، وأن قضاة أول درجة قد أخطأوا في تطبيق القانون بتصريحهم بعدم قبول الدعوى كون الدعوى الحالية تتعلق بالوعاء وليست دعوى تحصيل حتى يطبق في شأنها مهلة شهر مما يعرض قرارهم للإلغاء والفصل من جديد.

إن إهمال المكلف بالضريبة أو الرسم العقاري لميعاد رفع الدعوى، يؤدي لا محالة إلى رفض دعواه، سواء بسبب رفعها بعد فوات الميعاد القانوني أو حتى حين رفعها قبل حلول ميعادها.<sup>1</sup>

## 2. رفع الدعوى بعريضة مكتوبة:

جاء هذا الشرط تبعاً للخاصية الكتابية للإجراءات القضائية الإدارية، لذلك دعوى الجباية العقارية بموجب عريضة مكتوبة تتضمن البيانات الواجب توافرها في أي عريضة والمنصوص عليها بموجب المادة 15 و 816 قانون إ م إ<sup>2</sup>، بالإضافة لذلك يجب أن تكون عريضة دعوى الجباية العقارية موقعة من قبل محام في حالة رفعها من قبل المكلف بالضريبة العقارية أما في حالة تقديم هذه العريضة من قبل وكيل المكلف بالضريبة العقارية فهنا يشترط توقيع العريضة من قبل صاحبها.<sup>3</sup>

## ثانياً: الشروط الموضوعية

تتمثل الشروط الموضوعية لقبول دعوى المنازعة الضريبية المتعلقة بالتسجيل العقاري فيما يلي:

<sup>1</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق، ص 283

<sup>2</sup> المواد 15 و 816 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره

<sup>3</sup> بقمي ريمة، مرجع سابق، ص 503

**1. أن تتضمن عرضا صريحا للوقائع:**

نص المشرع الجزائري في المادة 83 فقرة 02 من قانون الإجراءات الجبائية على أن عريضة دعوى الجباية العقارية يجب أن تتضمن عرضا صريحا للوسائل، أي عرضا موجزا للوقائع المتصلة بالنزاع والأدلة التي تثبت ادعاءات المكلف بالضريبة العقارية،<sup>1</sup> وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 24/06/2002 والذي جاء فيه: "... حيث أنه تتضمن العريضة عرضا واضحا وموجزا للوقائع وأن تكون مرفقة بالإشعار المتضمن تبليغ القرار المعترض عليه وسند التحصيل المفروض على المكلف بالضريبة عملا بأحكام المادة 83 فقرة 02 من قانون الإجراءات الجبائية."<sup>2</sup>

**2. أن تتضمن بيان الضريبة العقارية:**

يجب أن تتضمن العريضة الضريبة العقارية التي كانت محل الشكوى المقدمة إلى المدير الولائي للضرائب، فإذا كانت الشكوى تتعلق أساسا بالضريبة على القيمة الزائدة على العقار عند التنازل عنه، فلا يمكن أن يكون موضوع دعوى الضريبة العقارية، الرسم العقاري على الملكيات المبنية، وإنما يجب أن تكون الدعوى متعلقة بالضريبة على القيمة الزائدة التي كانت موضوعا للضرائب بالولاية. للطعن أمام مدير.<sup>3</sup>

**3. إرفاق إشعار القرارات المعترض عليها مع عريضة افتتاح الدعوى**

<sup>1</sup> المادة 83 فقرة 02 من القانون 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكره

<sup>2</sup> قرار رقم 004061 المؤرخ في 24/06/2002 الصادر عن الغرفة الثانية بمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، 2003

<sup>3</sup> بقبمي ريمة، مرجع سابق، ص 504

## الفرع الثاني: إجراءات التحقيق والخبرة

منح المشرع الجبائي للقاضي الإداري للفصل في منازعات الجباية العقارية صلاحيات واسعة، فبالإضافة إلى سلطة التحقيق العامة المنصوص عليها في قانون إ م إ، فقد خصه بصلاحيات مستمدة من طبيعة المنازعة الجبائية، تتمثل هذه الصلاحيات في إجراءات التحقيق الخاصة المنظمة بموجب قانون الإجراءات الجنائية.<sup>1</sup>

وقد نظم المشرع الجزائري إجراءات التحقيق في الدعوى الضريبية ضمن القسم الرابع من الفصل الثالث من قانون الإجراءات الجبائية، والذي جاء تحت عنوان: التحقيق الإضافي ومراجعة التحقيق والخبرة، وتجدر الملاحظة حول هذا العنوان أنه كان يتماشى مع محتوى الفقرة الأولى من المادة 85 قبل تعديلها بموجب المادة 49 من قانون المالية لسنة 2017<sup>2</sup>، حيث بعد التعديل أصبحت تنص على: "إن إجراءات التحقيق الخاصة الوحيدة التي يجوز الأمر بها في مجال الضرائب المباشرة والرسوم على رقم الأعمال هي مراجعة التحقيق والخبرة..." والملاحظ هنا أنه لم يرد النص على إجراء التحقيق الإضافي، بما يفهم منه تخلي المشرع عن هذا الإجراء في المنازعات الجبائية، بعكس ما كان معمول به قبل تعديل المادة، لذا فإنه يجب على المشرع تعديل عنوان القسم الرابع من الفصل الثالث يحذف عبارة التحقيق الإضافي والإبقاء فقط على مراجعة التحقيق والخبرة، بما يتماشى مع محتوى المادة 85 سالف الذكر، وبذلك يمكن القول أن إجراءات التحقيق الخاصة في دعوى الجباية العقارية تتمثل في مراجعة التحقيق والخبرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حشود نسيم، إجراءات التحقيق في المنازعة الجبائية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 02، العدد 01، ديسمبر 2015، ص 407

<sup>2</sup> قانون رقم 16-14 مؤرخ غي 2016/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج ج، العدد 77 الصادرة بتاريخ 2016/12/29

<sup>3</sup> بقمي ريمة، مرجع سابق، ص 503

## أولاً: التحقيق والتحقيق الإضافي

## 1. التحقيق الإضافي

يجوز للقاضي أن يأمر قبل الفصل في الموضوع بإجراء تحقيق إضافي أو مراجعة التحقيق الأول، حسب الفقرة الأولى من المادة 85 من قانون الإجراءات الجبائية المنوه عنها، إذ يكون التحقيق الإضافي إلزامياً حين يقدم المكلف بالضريبة أو الرسم العقاري دفوعاً جديدة، فيحال إثر ذلك ملف القضية إلى المدير الولائي للضرائب، لإجراء التحقيق الإضافي وتحرير تقرير عن ذلك يضمنه طلباته ودفوعه، ثم يرسل الملف إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية، على أن يبلغ المكلف عن جميع الوقائع والأسباب التي لم يسبق له العلم.<sup>1</sup>

إلا أنه ومن خلال استقراء نص المادة 285 من نفس القانون نجدها تتضمن بعض الأحكام الخاصة بهذا الإجراء فهذا التحقيق من الإجراءات الهامة الخاصة بالدعوى الضريبية التي يجب على القاضي اللجوء إليها قبل قفل التحقيق عندما تتوفر إحدى الحالتين

## أ. إثارة المكلف بالضريبة لوسائل جديدة في الدعوى:

فكلما أثار المكلف بالضريبة لبعض الوسائل الجديدة التي تخدم ملف القضية يكون القاضي ملزماً بإجراء هذا التحقيق ويتجرد من السلطة التقديرية التي يتمتع بها القاضي الإداري بصفة عامة . وهذا ما يميز إجراءات التحقيق المتبعة للفصل في الدعوى الضريبية عن مختلف إجراءات التحقيق المعمول بها للفصل في الدعوى الإدارية بصفة عامة، كما أن أعمال هذه القاعدة يجعل القاضي الإداري يُعيد النظر في عملية التحقيق ويمنح للمكلف بالضريبة الحق في إثارة كل وسائله ويجعل المدعى عليها الإدارة الضريبية في موقف المتهم الذي يجب عليه إيجاد وسائل مضادة للوسائل التي قدمها المكلف بالضريبة.

<sup>1</sup> فريحة حسن، مرجع سابق، ص 102

إلا أن ما يُعاب على هذا الإجراء أن المشرع لم يبين نوع هذه الوسائل التي يقدمها المكلف بالضريبة وتجعل القاضي الإداري مضطر إلى إعادة إجراءات التحقيق في الدعوى، وهناك من فسر هذا الأمر على أن المشرع فتح المجال أمام المكلف بالضريبة لتقديم أي دليل أو وثيقة مهما كانت أهميتها في النزاع وهذا بهدف البحث عن الحقيقة القضائية والحفاظ على الحق في الدفاع وتسهيل عملية الفصل في النزاع الضريبي وللحفاظ أيضا على حقوق المكلف بالضريبة الذي يسعى لإثبات صحة ادعاءاته، كما أن عدم تحديد هذه الوسائل يقيد أيضا سلطة القاضي الذي يجب عليه الأمر بإجراء هذا التحقيق مباشرة بعد تقديم هذه الوسائل ولا يكون له رفض إجراء التحقيق بسبب عدم جدية هذه الوسائل.<sup>1</sup>

#### ب. إثارة المدير الولائي للضرائب لوسائل جديدة:

يحق للمدير الولائي إثارة بعض الحجج والوسائل التي على أساسها أثير النزاع بين الطرفين وللحفاظ على حق المكلف في الدفاع وتكريسا لمبدأ الوجاهية فإنه يجب إعلامه بهذه الوقائع الجديدة التي أثارها المدير الولائي في مذكرته الجوابية ويجب أن يخضع الملف الإيداع جديد.

ما يميز كلا من الحالتين أن القاضي الإداري يكون دوره فقط موجه للإجراءات وليس مقرا لما يجب القيام به، لأن نص المادة 85/2 من قانون الإجراءات الجبائية الزمته على إجراء التحقيق الإضافي كلما وجدت إحدى الحالتين. هذا ما يبرر خصوصية المنازعة الضريبية بالنظر إلى خروج المشرع عن القواعد العامة في إجراءات التحقيق وتبادل المذكرات، فحسب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بلول فهيمة، الخبرة القضائية كإجراء أساسي للتحقيق، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 01، 2017،

ص 353

<sup>2</sup> بلول فهيمة، مرجع نفسه، ص 353، 354

## 2. مراجعة التحقيق

يمكن للمحكمة الإدارية عند إقتضاء الأمر بمراجعة التحقيق الذي أجرته إدارة الضرائب بالرجوع إلى قانون الإجراءات الجبائية تجده قد نص على أنه في حالة إذا ما رأت المحكمة الإدارية ضرورة الأمر بمراجعة التحقيق فإن هذه العملية تتم من خلال الإجراءات التالية:

- يعين المدير الولائي للضرائب أحد الأعوان بشرط ألا يكون نفس العون الذي قام بالمراقبة الأولى، وذلك للقيام بإجراء مراجعة التحقيق

- يحدد الحكم القاضي بينا الإجراء مهمة العون والمدة التي يجب عليه أن يقوم خلالها بمهمته تتم هذه العملية بحضور الشاكي أو وكيله.

- يقوم العون المكلف بالمراجعة بتحرير تقرير يتضمن ملاحظات الشاكي ونتائج المراقبة التي قام بها ويبيدي رأيه.

- يقوم المدير الولائي للضرائب بإبداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية التي أمرت بهذا الإجراء.<sup>1</sup>

ويتجه بعض الفقه القانوني إلى أن مراجعة التحقيق، يعتبر مجرد إجراء شكلي لا يكون في صالح المكلف، لأنه لا يضيف الجديد، طالما أن القائم به من الإدارة الضريبية التي تعتبر في هذه الحالة خصم وحكم في آن واحد، مما قد يؤثر على مصداقية التحقيق ومبدأ الحياد، لذا يقترح إلغاء المشرع العملية مراجعة التحقيق بأسوة بالمشرع الفرنسي والإبقاء فقط على إجراء الخبرة فقط على إجراء الخبرة، كإجراء للتحقيق في المنازعات الجبائية وذلك بالنظر لاستقلالية الخبراء في الإدارة الجبائية بما يضيف مصداقية أكثر على التحقيق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بقمي ريمة، مرجع سابق، ص 505

<sup>2</sup> حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 411، 412



## ثانيا: الخبرة القضائية

تثير المنازعات الجبائية لاسيما منها المتعلقة بالضرائب والرسوم العقارية العديد من المسائل الفنية والتقنية التي تخرج عن نطاق القانون، بحيث يتحتم على القاضي الإستعانة بأهل الإختصاص من ذوي الخبرة حتى يتسنى لهم بناء قناعته القانونية للفصل فيها بجدية وإنصاف<sup>1</sup>، فالخبرة تهدف إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي حسب ما نصت عليه المادة 125 ق إ م إ<sup>2</sup> وتتم وفق الإجراءات التالية:

## 1. تعيين الخبير:

المحكمة الإدارية عندما تأمر بإجراء الخبرة فإنها تقوم بتعيين الخبير ضمن القائمة المعتمدة، و تسند له المهمة سواء كان هذا التعيين قد تم تلقائيا أو بناء على طلب أحد أطراف الخصومة، غير أنه وكاستثناء يمكن للمحكمة أن تسند هذه المهمة إلى ثلاث خبراء: خبير تعيينه المحكمة خبير يعينه المكلف بالضريبة العقارية، وآخر تعيينه الإدارة الضريبية، ومهمة الخبير هذه لا يمكن إسنادها إلى أحد الموظفين الذين شاركوا في إعداد الضريبة: المتنازع فيها، كما لا يمكن أن يعين كخبير كل من أدلى بره في القضية. كما يحق لكل طرف في النزاع سواء المكلف بالضريبة العقارية أو الإدارة الضريبية رد الخبير، يوجه طلب الرد هذا إلى المحكمة الإدارية في أجل ثمانية أيام كاملة اعتبارا من اليوم الذي يستلم فيه الطرف المعني تبليغ اسم الخبيرة وجب أن يكون طلب الرد مغللا أو مساء وريت في هذا الطلب بنا عاجله

<sup>1</sup> توفيق زيداني، مرجع سابق ص 290

<sup>2</sup> المادة 125 من القانون 08-09 السابق ذكره

بعد إعلان الخبير أو الخبراء بالمهام المسندة إليهم يتوجه إلى مكان إجراء الخيرة بحضور ممثل عن الإدارة. الجمالية وكذلك المدعي المكلف بالضريبة العقارية أو ممثله، وإذا اقتضى الأمر بحضر رئيس لجنة الطعن على مستوى الدائرة عملية إجراء الخيرة.<sup>1</sup>

**إنجاز الخيرة:** وبعد أن يفرع الخبراء من إنجاز عملية الخيرة، يقوموا بتحرير تقريراً مفصلاً عن ذلك يكون مشترك بين الخبراء وإما بتقارير منفردة، بعدها يتم إيداع محضر إجراء الخيرة وتقارير الخبراء وكذا كشف عن مصاريف وأتعاب الخبراء لدى فلم كتاب المحكمة الإدارية، ويمهل الأطراف مدة 20 يوماً للإطلاع عليها، غير أن التقارير المودعة بعد مرور أكثر من ثلاثة أشهر من غلق المحضر لا يؤخذ ما عند تحديد الأتعاب.

ويحق للخبراء أو للأطراف المنازعة في قرار رئيس المحكمة الإدارية المحدد للأتعاب خلال ثلاثة أيام من تاريخ تبليغهم به، وإذا رأت المحكمة الإدارية بأن الخيرة غير قانونية أو غير كاملة فيمكنها الأمر بإجراء خيرة جديدة تكميلية تتم حسب نفس الشروط السابقة.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الفصل في النزاع

يتم الفصل في منازعات الجباية العقارية عامة ومنازعات التسجيل العقارية خاصة من طرف المحكمة الإدارية طبقاً لقانون إ م إ<sup>3</sup>، وهذا حسب ما نصت المادة 89 من قانون الإجراءات الجبائية وذلك وفق إجراءات تتسم بالدقة و الطول وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب وذلك وفق فرعين حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى حكم المحكمة الإدارية وفي الفرع الثاني إلى إستئناف الحكم أمان المحكمة الإدارية للإستئناف.

<sup>1</sup> بوكروش فوزية، زهدور كوثر، الطعن القضائي كآلية لتسوية منازعات الضريبة العقارية في القانون الجزائري، مقال منشور

بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد 05، عدد 02، 2017، ص 13

<sup>2</sup> بوكروش فوزية، زهدور كوثر، المرجع نفسه، ص 14

<sup>3</sup> بلول فهيمة، مرجع سابق، ص 356

## الفرع الأول: حكم المحكمة الإدارية

إن الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية هو النهاية الطبيعية للمنازعة الإدارية بصفة عامة ومنازعات التسجيل العقاري بصفة خاصة، والحكم بمعناه الخاص هو القرار الصادر من محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا في خصومة رفعت إليها وفق قواعد الإجراءات المتخذة أمام المحكمة الإدارية سواء كان صادرا في موضوع الخصومة أو في جزء منها أو في مسألة متفرعة عنها.<sup>1</sup>

حيث سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى كيفية صدور الحكم أولا ومن ثم إلى شكل الحكم ومضمونه ثانيا و أخيرا إلى إجراءات تبليغ الحكم و الآثار المترتبة عنه ثالثا

## أولا: صدور الحكم

بالرجوع إلى ق إ م أ، نلاحظ أن الأحكام الواجبة التطبيق على القرار الصادر عن المحاكم الإدارية منصوص عليها في المواد 874 إلى 887.<sup>2</sup>

فعندما تصبح القضية مهياًة للفصل فيها وبعد إنقضاء المواعيد الممنوحة لتبادل المذكرات بين الأطراف وإتخاذ كافة الإجراءات الضرورية يقوم رئيس المحكمة الإدارية بإيداع تقرير مكتوب ويحال ملف الدعوى إلى محافظ الدولة النيابة العامة الذي يتولى بدوره تحضير طلباته التي يقدمها بجلسة المرافعة خلال أجل شهر، وإذا إنقضى أجل شهر سواء قدم محافظ الدولة مذكراته أو لم يقدمها فإن العضو المقرر بالإتفاق مع رئيس الغرفة المعنية يحددان تاريخ الجلسة قبل إنعقادها بثمانية أيام على الأقل، وعندما تفتتح الجلسة يسمع تقرير المستشار المكتوب وملاحظات الأطراف الشفهية لتعزيز مذكراتهم، وتسمع كذلك طلبات محافظ الدولة أو ممثله وبعدها تحال الدعوى على المداولة، وبعد المداولة تصدر حكمها في

<sup>1</sup> رشيد مخلوفي، مرجع سابق، ص 73

<sup>2</sup> أنظر: المواد 874 إلى 887 القانون 08-09 السابق ذكره

القضية في جلسة علنية من طرف ثلاثة أعضاء مستشارين، مالم ينص القانون على خلاف ذلك، بحيث يجب أن يتضمن قرار المحكمة الفاصل في المنازعة الضريبية مجموعة من البيانات المقررة قانونا ويتم تبليغه إلى الأطراف لكي يحدث آثاره القانونية.<sup>1</sup>

### ثانيا: شكل الحكم ومضمونه

يسبق منطوق الحكم في الدعوى الإدارية عموما بكلمة يقرر، بالإضافة إلى أن حكم المحكمة الإدارية الفاصل في الدعوى الضريبية يجب أن يشمل تحت طائلة البطلان عبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية إضافة إلى عبارة بإسم الشعب الجزائري، كما يجب أن يتضمن الحكم القضائي الإداري مثلما عليه الحال في الحكم القضائي المدني<sup>2</sup>، مجموعة من البيانات تضمنتها المادة 276 من ق إ م إ وهي:

- الجهة القضائية التي أصدرته.
- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية.
- اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء.
- اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.
- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم.
- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.<sup>3</sup>

ولا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسببيه وكما يجب أن يكون هذا التسبب من حيث الوقائع والقانون، مع الإشارة إلى النصوص المطبقة وكما يجب أن يستعرض بإيجاز وقائع

<sup>1</sup> يامة إبراهيم، مرجع سابق، ص 234

<sup>2</sup> محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2013، ص 194

<sup>3</sup> المادة 276 من القانون 08-09 السابق ذكره

القضية وطلبا وإدعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم مع الرد على كل الطلبات والأوجه المثارة وكما تتم أيضا الإشارة إلى الوثائق المعتمد عليها وإلى أنه تم الإستماع إلى القاضي المقرر و إلى محافظ الدولة وعند الإقتضاء إلى الخصوم وممثلهم وكذا إلى كل شخص تم سماعه بأمر من الرئيس.<sup>1</sup>

أما بخصوص منطوق الحكم فهو الجزء الأساسي وهو النص الذي حكمت به المحكمة في طلبات الخصوم ويختلف منطوق الحكم في الدعوى الضريبية حسب نوع المنازعة.

فإذا كانت المنازعة تدور حول وعاء الضريبة فإن منطوق الحكم قد يرفض الدعوى شكلا أو لعدم التأسيس وهذا نتيجة بقاء مبلغ الضريبة على عاتق المكلف وليس بإمكان القاضي أن يحكم على المكلف بتسديد الضريبة أو دفعها أو أن يأمر بإدارة الضرائب بإعادة فرض الضريبة.

أما إذا قبل القاضي دعوى المكلف شكلا ونظر في موضوعها وكان هذا الأخير مؤسسا لدعواه فإنه ينطق بالإعفاء أو التخفيض من الرسوم المتنازع فيها وفي هذه الحالة وعند الإقتضاء يجدد أسس جديدة لفرض رسوم التسجيل أو يحدد في المنطوق مبلغ التخفيض بدقة.

أما إذا كانت المنازعة متعلقة بمادة التقويم و التقدير فقد يكون منطوق الحكم برفضها شكلا و إما الحكم بإلغاء قرار إدارة الضرائب لعدم إحترام إجراءات التقويم أو لعيب في شكل سند التقدير أو إجراء المتابعة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بدائية يحي، مرجع سابق، ص 182 183

<sup>2</sup> بوكروش فوزية، زهدور كوثر، ص 11 12

## ثالثا: تبليغ الحكم و آثاره

بعد صدور الحكم يجب تبليغه مما ينتج عن عنه آثار سواءا بالنسبة للمكلف بالتسجيل أو الإدارة الضريبية وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مايلي:

## 1. تبليغ الحكم:

بعدما تتخذ المحكمة الإدارية قرارها الفاصل في الدعوى الضريبية فإنها تقوم بتبليغه إلى أطراف الخصومة أي المكلف بالضريبة والإدارة الجبائية بواسطة كاتب الضبط لدى المحكمة الإدارية وهذا بخلاف الأحكام في المواد المدنية والجزائية التي تبلغ إلى المعني بطلب من الخصم الذي صدر لصالحه الحكم عن طريق المحضر القضائي.<sup>1</sup>

وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 12045 الصادر بتاريخ 2002/11/08 في قضية والي الجزائر ضد م-ع ومن معه والذي قضى فيه بأن تبليغ القرارات عن طريق المحضر القضائي يشكل إجراءات تكميلية عند الحاجة فقط و أن الإجراء الأصلي والقانوني هو الذي يتم عن طريق كتابة الضبط.<sup>2</sup>

ويجب أن ينفذ القرار المبلغ من أطراف الخصومة مالم يطعن فيه، فإذا كان قرار المحكمة في صالح المكلف بالتسجيل فعلى الإدارة الضريبية أن تضع تحت تصرف المكلف بالتخفيضات والإعفاءات التي أقرها قرار المحكمة الإدارية، أما إذا كان في صالح الإدارة الضريبية فإنها تطلب من المكلف بالتسجيل تسديد الغرامات والعقوبات الضريبية في حالة ما إذا أجلت تحصيلها إلى غاية الفصل في الدعوى الضريبية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> يامة إبراهيم، مرجع سابق، ص 236

<sup>2</sup> قرار رقم 12045 الصادر بتاريخ 2002/11/08، الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة عدد 03، 2003، ص 179

<sup>3</sup> حسين فريحة، مرجع سابق، ص 106، 107

## 2. آثار الحكم:

متى حاز حكم المحكمة الإدارية على حجية الشيء المقضي فيه إذا لم يطعن فيه خلال المواعيد القانونية فإنه يحدث آثاره على طرفي النزاع على النحو التالي:

أ. بالنسبة للإدارة الضريبية: عندما يعدل قرار المحكمة ما إتخذت الإدارة الضريبية فليس من حقها التصل من نتائجه، أما إذا كان لصالحها فإن الإجراءات التي تكون قد إتخذتها لتحصيل الضرائب ضد المكلف تعتبر صحيحة وتستمر في مباشرتها لغاية تحصيلها كاملة.

ب. بالنسبة للمكلف بالتسجيل: إذا كان قرار المحكمة في صالح المكلف بالتسجيل، فإن له أن يطلب من الإدارة الجبائية رد الأموال المحصلة منه دون وجه حق، وإذا ما تمادت الإدارة الجبائية في إبقاء الأموال غير المستحقة لديها بعد تبليغها بالقرار القضائي، ففي هذه الحالة يمكن للمكلف بالضريبة رفع دعوى إسترجاع المبالغ المدفوعة من دون وجه حق مع حقه في طلب الحصول على تعويض عن هذا التأخر.<sup>1</sup>

أما إذا لم يكن في صالح المكلف بالضريبة فله أن يطعن فيه، كما للإدارة الضريبية هذا الحق كذلك أمام المحاكم الإدارية الإستئنافية.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: إستئناف الحكم أمام المحكمة الإدارية للإستئناف

نصت المادتين 90 و153 مكرر 1 من قانون الإجراءات الجبائية على إمكانية الطعن في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية امام مجلس الدولة عن طريق الإستئناف ضمن

<sup>1</sup> يامة إبراهيم، مرجع سابق، ص 236

<sup>2</sup> حسين فريحة، مرجع سابق، ص 108

الشروط ووفق الإجراءات المنصوص عليها في ق إ م وإ والقانون رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة.<sup>1</sup>

كما أجازت المادة 91 من قانون الإجراءات الجبائية للمدير الولائي للضرائب الإستئناف أمام مجلس الدولة ضد القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية في مجال الضرائب المباشرة والرسوم على إختلاف أنواعها والمؤسسة من قبل مصالح الضرائب.<sup>2</sup>

لكن وبعد إستحداث المحاكم الإدارية للإستئناف بموجب القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 2022/06/09 المتضمن قانون التنظيم القضائي مؤخرًا ، أصبحت هذه الأخير درجة ثانية للنقاضي في المادة الإدارية.<sup>3</sup>

حيث جاءت في المادة 29 من القانون 10-22 المتعلق بالتنظيم القضائي المؤرخ في 2022/06/09 أن المحكمة الإدارية للإستئناف تعتبر درجة إستئناف بحيث تختص بالنظر في الطعون بالإستئناف المتعلقة بالأحكام والأوار الصادرة عن المحاكم الإدارية وبالتالي فإن هذه المحاكم تعتبر درجة إستئناف لجميع احكام و أوامر المحاكم الإدارية بإعتبار أن هذه الأخيرة درجة أولى للنقاضي في المادة الإدارية.<sup>4</sup>

ومن هذا المنطلق فإن إستئناف الأحكام المتعلقة بمنازعات التسجيل المتعلقة بالوعاء العقاري أو منازعات إعادة التقويم الصادرة من المحكمة الإدارية تتم أمام المحاكم الإدارية للإستئناف الجهوية وليس مجلس الدولة كما كان قبل صدور القانون المتعلق بالتنظيم

<sup>1</sup> المادتين 90 و 153 مكرر 1 من القانون 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكره

<sup>2</sup> المادة 91 من القانون 01-21 المعدل والمتمم السابق ذكره

<sup>3</sup> قانون رقم 22-07 مؤرخ في 2022/05/05، المتضمن التقسيم القضائي ج ر ج ج، عدد 32 الصادرة بتاريخ 2022/05/14، ص 06 /05

<sup>4</sup> القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 2022/06/09 المتضمن قانون التنظيم القضائي، ج ر ج ج، عدد 41 الصادرة بتاريخ 2022/06/16، ص 09/06



القضائي، فمثلا الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية لولاية تبسة تستأنف أمام المحكمة الإدارية للإستئناف الكائن مقرها بولاية قسنطينة.

ويجب الإشارة أنه في السابق لما كان الإستئناف يتم أمام مجلس الدولة، يودع طلب الإستئناف لدى كتابة الضبط من طرف محامي أحد الأطراف المتخاصمة حيث يقوم كاتب الضبط بتسجيل القضية تبعا لتاريخها وتسلسلها الزمني في سجل خاص معد لذلك مع تبليغ طلب الإستئناف إلى المستأنف ضده بالإضافة إلى إخطاره بإيداع مذكرة مصحوبة بعدد مساوي لعدد الخصوم وبعد دراسة ملف طلب الإستئناف يقوم رئيس غرفة الإستئناف بإتخاذ قرار نهائي يتم تبليغه إلى وزير المالية الذي يعمل على تبليغه إلى أطراف النزاع ممثلين في محامين الأطراف وعندها تنقضي المنازعة المتعلقة بالتسجيل العقاري.

لكن وتماشيا مع توجهات رقمنة قطاع العدالة وتبني المشرع الجزائري لنظام التقاضي الإلكتروني أصبح الإستئناف أمام المحكمة الإدارية للإستئناف يتم بطريقة إلكترونية وذلك تقليلا للجهد والوقت وهذا ما يحسب للمشرع الجزائري و قطاع العدالة.

الخصائص الفنية

وفي الختام نخلص القول إلى أن التسجيل العقاري هو عملية إدارية تكتسي طابع إجباري تتم على مستوى مفتشية التسجيل والطابع التابعة لوزارة المالية، حيث يكتسي تسجيل التصرفات العقارية أهمية بالغة على اعتبار أنه من مراحل إنتقال الملكية العقارية لما يتميز به من إزدواجية من حيث الوظيفة فله من جهة وظيفة جبائية تتمثل في تحصيل الدولة للحقوق وبالتالي تمويل الخزينة العمومية ومن جهة أخرى له وظيفة قانونية تتمثل في إمكانية الإحتجاج بالعقود العرفية التي تم تسجيلها لدى مفتشية التسجيل والطابع والتي يصبح لها تاريخ ثابت، و تجب الإشارة إلى أن التسجيل يقع على جميع التصرفات الواقعة على العقار سواء تعلق الأمر بنقل الملكية العقارية بعوض أو عن طريق الوفاة أو في حالة إذا تعلق الأمر بعمليات القسمة أو التبادل.

تتم عملية التسجيل وفق إجراءات دقيقة ومضبوطة قانونا حيث يتلقى مفتش التسجيل المسؤول عن مفتشية التسجيل والطابع المحررات والعقود الواردة على العقار قصد تسجيلها إماما على أساس رسم ثابت أو نسبي إذ يجب أن تتم هذه المحررات والعقود في شكل رسمي وتودع في آجال محددة قانونا المحددة بموجب قانون التسجيل المعدل والمتمم حيث يجب أن تحتوي هذه الوثائق على البيانات اللازمة وذلك بغية التسهيل لمفتش التسجيل عملية تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوض أو بغير عوض وبعد أن تتم عملية الإيداع القانوني يقوم هنا مفتش التسجيل بالتحقق من مدى توفر الشروط والقواعد القانونية المطلوبة في التسجيل وفي حالة عدم توفرها يحق له رفض التسجيل.

وفي حالة الإخلال بالأحكام القانونية للتسجيل العقاري سواء من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا للقيام بهذه العملية أو من طرف المكلف بالتسجيل، تنشأ عديد المنازعات حيث تتسم هذه المنازعات بخصوصية تميزها عن باقي المنازعات الأخرى حيث أنها تسوى عبر طريقتين طريق إداري والمتمثل في الطعن الإداري لدى الإدارة الضريبية وطريق قضائي وذلك من خلال رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية.

حيث في المرحلة الإدارية يقوم المكلف بالضريبة بتقديم شكوى وفق قواعد و إجراءات منصوص عليها قانونا وذلك أمام لجان الطعن الولائية وفي حالة عدم الرد أو صدور قرار لا يرضى به المكلف هنا ينتقل النزاع إلى الجهات القضائية.

ففي المرحلة القضائية للمنازعات التسجيل العقاري يسعى من يرى أن إدارة الضرائب أجهت في حقه للمطالبة بحقوقه وذلك بموجب طعن قضائي يرفع أمام جهات القضاء الإداري وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية والإجراءات الجبائية السابقين الذكر حيث تنتهي بصدور قرار من المحكمة الإدارية قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية للإستئناف المستحدثة مؤخرا.

وبناء على ذلك توصلنا لجملة من النتائج يمكن إيجازها في مايلي:

**1** إن الإجراءات المتعبة في الفصل في المنازعة الضريبية نوعان إجراءات إدارية تبدأ بتقديم شكوى إلى الإدارة الضريبية ثم الطعن في قرار الإدارة الضريبية أمام اللجان الإدارية، وإجراءات قضائية تبدأ برفع دعوى أمام المحاكم الإدارية ثم الطعن في قرارات المحاكم الإدارية أمام المحكمة الإدارية للإستئناف.

**2** إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بإعادة التقييم والتقدير كانت في السابق تتم وفق ثلاثة مراحل بدءا بعرض الملف على لجنة التوفيق الولائية مرورا بالتظلم المسبق ومن ثم تحريك الدعوى أمام القضاء الإداري إلا أن قانون المالية لسنة 2021 ألغى التظلم المسبق في مثل هذا النوع من المنازعات بحيث أصبح المكلف بالضريبة بعد مثوله أمام لجنة التوفيق الولائية بإمكانه اللجوء مباشرة إلى المحكمة الإدارية بدون إشتراط المرور على التظلم المسبق.

**3** إن الصلاحيات التي يتمتع بها القاضي الإداري في الفصل في المنازعات الضريبية بصفة عامة ومنازعات التسجيل بصفة خاصة ضيقة نوع ما وهذا راجع إلى طبيعة المنازعة

الضريبة التي تتسم بالتشعب و تعقيد العمليات القانونية والحسابية المرتبطة بها وهذا ما يدفع القاضي في أغلب الأحيان من اللجوء إلى الخبرة وحتى هذه الأخيرة تعجز في كثير من الأحيان بإمداد القاضي بالقدر الكافي بالمعلومات وذلك راجع لكون الخبراء متكونين في الجانب المحاسبي أكثر منه من الجانب الجبائي.

4) إن القواعد الإجرائية المنظمة للمنازعات الضريبية المنصوص عليها بموجب قانون الإجراءات الجبائية السابق ذكره تمتاز بالتعقيد والتشعب وعدم إستقرار قواعده جراء التعديلات المستمرة لنصوصه والمتناثرة عبر قوانين المالية منذ سنة 2001 إلى غاية يومنا هذا.

وبناء على ما تم التوصل من نتائج نقترح المقترحات الآتية:

1) تعديل القواعد الإجرائية المنظمة للدعوى الضريبية عامة والدعاوى المتعلقة بالتسجيل خاصة وذلك من خلال تسهيل إجراءات رفعها فمثلا فيما يتعلق بالآجال التي تعد ضيقة والتي يجب رفعها، هذا إضافة إلى فرض ضمانات إجرائية أكثر لمصلحة المكلف بالضريبة في مواجهة إدارة الضرائب.

2) لابد من إستحداث هيئات قضائية متخصصة في المسائل الجبائية كالغرف الجبائية على مستوى المحاكم الإدارية تتولى النظر في القضايا الجبائية.

3) كما يجب تكوين قضاة متخصصين في المواد الجبائية إذ أن الواقع الحالي يبين قصور الجهاز القضائي وعجزه في تسوية المنازعات الجبائية المعروضة عليه الأمر الذي يضطرهم في كثير من الأحيان إلى اللجوء إلى الخبرة أو التحقيق الإضافي لإصدار أحكامهم والتي قد تكون منحازة لطرف من الأطراف.

4) ضرورة إعادة النظر في القوانين المنظمة للتسجيل العقاري سواء الموضوعية أو الإجرائية المتمثلة في قانون التسجيل وقانون الإجراءات الجبائية وهذا الأخير لا بد من إعادة

صياغته، وتحيينها بما يتماشى والمستجدات الحالية خاصة فيما يتعلق بالمحاكم الإدارية للإستئناف و نظام التقاضي الإلكتروني مع ضرورة تفادي وزارة المالية التعديلات في القوانين الجبائية كل سنة وهو الأمر الملاحظ عنها وذلك ضمانا للتطبيق الأمثل والصحيح للقوانين الجبائية.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً : المصادر

ا. المعاجم

- بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان، 1993

ii. الأوامر والقوانين

- الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج ر ج ج، العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975
- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ج ر ج ج، العدد 92 الصادرة في 18/11/1975
- الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، ج ر ج ج، عدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977
- الأمر رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، ج ر ج ج، عدد 24 صادرة في 12 يونيو سنة 1984
- القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ج ج، عدد 72 المؤرخة في 31-12-1984
- القانون رقم 36/90 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر ج ج، عدد 57، المؤرخة في 31-12-1990
- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 03 الصادرة في 8 ماي 1991
- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية ، العدد 65 ، المؤرخة في 18 ديسمبر 1991



- المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر ج ج، عدد 04، المؤرخة في 20-01-1993
  - قانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم، المؤسس بموجب القانون رقم 01-21 المؤرخ في 23/12/2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج ج، عدد 79 المؤرخة في 23-12-2001
  - القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006
  - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم، ج ر ج ج، عدد 21، لسنة 2008
  - القانون رقم 10-80 المؤرخ 30/12/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، ج ر ج ج، العدد 80 لسنة 2010
  - قانون رقم 14-16 مؤرخ في 28/12/2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج ج، العدد 77 الصادرة بتاريخ 29/12/2016
  - قانون رقم 16-20 المؤرخ في 31/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، ج ر ج ج، العدد 83 الصادرة بتاريخ 31/12/2021
  - قانون رقم 07-22 مؤرخ في 5 ماي سنة 2022، المتضمن التقسيم القضائي ج ر ج ج، عدد 32 الصادرة بتاريخ 14/05/2022، ص 06 /05
  - القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09/06/2022 المتضمن قانون التنظيم القضائي، ج ر ج ج، عدد 41 الصادرة بتاريخ 16/06/2022
- III. المراسيم:**
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976 المعدل و المتمم

- المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14/03/1992، يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 210 الصادر بتاريخ 19/03/1992
- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ج ج، عدد 88 المؤرخة في 30-12-1993

#### IV. القرارات:

- القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998، يحدد الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 79 المؤرخ في 25/10/1998
- القرار الوزاري رقم 312 الممضي من طرف وزير المالية في 14/07/1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي، ج ر ج ج، عدد 54 المؤرخة في 11/08/1999

#### ثانيا: المراجع

##### 1. المؤلفات:

1. أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، د ط، 2005
2. حسين طاهري، المنازعات الضريبية، شرح قانون الإجراءات الجبائية، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007
3. حسين فريحة، إجراءات المنازعات الضريبية في الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2008

4. حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء أحدث الأحكام، طبعة 4، دار هومه، الجزائر 2015
  5. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، د ط، ديوان المطبوعات الأشغال التربوية، الجزائر، 2003
  6. رشيد مخلوفي، قانون المنازعات الإدارية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994
  7. رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2008
  8. فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائري، د ط، دار هومه الجزائر 2008
  9. محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2013
  10. ناصر مراد، فعالية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011
- II. الأطروحات و الرسائل:**
1. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر ونقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون 2005
  2. بوقرة العمرية، التسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007
  3. توفيق زيدان، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016/2015
  4. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012 /2011

III. المقالات الأكاديمية:

1. بغني الشريف، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة مفاهيم، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلد 03
2. بقيمي ريمة، خصوصية منازعات الجباية العقارية في القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 06 العدد 01، 2022
3. بلول فهيمة، الخبرة القضائية كإجراء أساسي للتحقيق، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني المجلد 15، العدد 01، 2017
4. بوكروش فوزية، زهدور كوثر، الطعن القضائي كآلية لتسوية منازعات الضريبة العقارية في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد 05،
5. حرز الله كريم، المرحلة الإدارية للمنازعات العقارية المتعلقة بالجباية العقارية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدينة، مجلد 02، عدد 01، 2016
6. حشود نسيمة، إجراءات التحقيق في المنازعة الجبائية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 02، العدد 01، ديسمبر 2015
7. صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد، 06 عدد 02
8. عيسى سماعيل، إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري الناجمة عن مراقبة النقص في الثمن وإعادة التقدير للممتلكات، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021
9. فاصلة عبد اللطيف، أحكام تسجيل عقد البيع في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، مجلد 52، عدد 02، 2015، ص 359

10. مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد03، عدد02، لسنة 2015
11. وناس علي، تسجيل عقود المبادلة، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد06، 1999
12. يامة إبراهيم، الإجراءات القضائية للفصل في الدعوى الضريبية أمام المحاكم الإدارية، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد02، العدد01، 2014

#### IV. الإجتهاادات القضائية:

1. قرار رقم 004061 المؤرخ في 24/06/2002 الصادر عن الغرفة الثانية بمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، 2003
2. قرار رقم 12045 الصادر بتاريخ 08/11/2002، الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة عدد03، 2003، ص 179
3. قرار رقم 25486 مؤرخ في 25/02/2006، الصادر عن الغرفة الثانية بمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد08، 2006، ص 190 191
4. قرار رقم 3776 الصادر بتاريخ 16/07/2008، صادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد02، 2008

حلقة

## ملخص:

فرض المشرع الجزائري رسوما على التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية والحقوق العقارية حين إنتقالها من شخص إلى آخر تسمى هذه الرسوم بحقوق التسجيل التي يتم تحصيلها عبر إجراء يسمى التسجيل العقاري وذلك على مستوى مفتشية التسجيل والطابع.

هذا الأخير يثير عديد المنازعات أهمها منازعات الوعاء الضريبي ومنازعات إعادة التقويم التي عمل المشرع على تنظيم إجراءات الفصل فيها من خلال قانون التسجيل و قانون الإجراءات الجبائية وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يتم تسوية هذه المنازعات عبر طريقتين، طريق إداري يتم عبر الطعن الإداري لدى الإدارة الضريبية وطريق قضائي يتم من خلال رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية وذلك إذا فشل الطرفين في الوصول إلى حل للنزاع أثناء التسوية الإدارية للنزاع.

**الكلمات المفتاحية:** الضريبة العقارية-التسجيل العقاري- منازعة الوعاء الضريبي- منازعة إعادة التقويم

## Abstract:

The Algerian legislature imposed fees on the conduct and facts of property and real property rights when they moved from one person to another. These fees are called registration rights, which are collected through a procedure called real estate registration at the level of the Registration and Nature Inspectorate.

The latter raises many disputes, the most important of which are the litigation of the tax base and the recalibration disputes in which the legislature has regulated the procedure of adjudication through the Law on Registration and the Law on Criminal Procedure, as well as the Law on Civil and Administrative Procedure, where these disputes are settled through two ways: "administration", an administrative route through administrative appeal to the tax administration and a judicial route through a lawsuit before the Administrative Court if the parties fail to reach a solution to the dispute during the administrative settlement of the dispute.

**Keywords:** real estate tax–real estate registration–tax pot dispute–calendar dispu

# فهرس المحتويات



الصفحة	المدة
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتسجيل العقاري
06	المبحث الأول: مفهوم التسجيل العقاري
06	المطلب الأول: تعريف التسجيل العقاري و تميزه عن المفاهيم المشابهة له
06	الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري
11	الفرع الثاني: أهمية التسجيل
15	المطلب الثاني: الإدارة المكلفة بالتسجيل العقاري
15	الفرع الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطبع
19	الفرع الثاني: المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع
22	المبحث الثاني: إجراءات التسجيل العقاري
22	المطلب الأول: إجراءات إتمام شكلية التسجيل و الوثائق المطلوب إيداعها
22	الفرع الأول: كيفية التسجيل
24	الفرع الثاني: مكان ووقت التسجيل
27	المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل العقاري
27	الفرع الأول: التحويلات
34	الفرع الثاني: عمليات القسمة و التبادلات
36	الفصل الثاني: المنازعات الضريبية الناتجة عن الإخلال بأحكام التسجيل العقاري
37	المبحث الأول: تسوية منازعات حقوق التسجيل وإعادة التقويم أمام الإدارة الجبائية
38	المطلب الأول: تسوية المنازعات المتعلقة بإعادة بالوعاء الضريبي
38	الفرع الأول: الإجراءات الاختيارية
43	الفرع الثاني: الإجراءات الإلزامية
45	المطلب الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم والتقدير
45	الفرع الأول: إجراءات إعادة التقويم
47	الفرع الثاني: الطعن أمام لجنة التوفيق

52	المبحث الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل أمام القضاء
52	المطلب الأول: رفع الدعوى إلى المحكمة الإدارية
53	الفرع الأول: شروط رفع الدعوى
58	الفرع الثاني: إجراءات التحقيق والخبرة
63	المطلب الثاني: الفصل في النزاع
64	الفرع الأول: حكم المحكمة الإدارية
68	الفرع الثاني: إستئناف الحكم أمام المحكمة الإدارية
71	الخاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
81	الملخص
82	فهرس المحتويات