

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

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

# دور التسجيل في حماية العقار

إشراف الأستاذ:  
عزاز مراد

إعداد الطالب:  
بوحفارة محمد الهادي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كعنيت محمد	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية 2020/2019

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

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مِّنْ نَّشَأٍ

وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ

عَلِيمٍ

صَدَقَ اللّٰهُ العَلِیَّ العَظِیْمَ

"سورة يوسف الآية 76"

# الشكر والعرفان

الحمد لله الذي بعزته وجلاله تتم الصالحات، أحمد الله عز وجل الذي وفقني في

إتمام هذه الرسالة، والذي ألهمني الصحة والعافية والعزيمة.

فالحمد لله حمدا كثيرا.

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف " عزاز مراد " على ما قدمه

لي من علم وإرشاد مستمر نافع وعطاء متميز، وعلى ما بذله من جهد متواصل ونصح

وتوجيه من بداية مرحلة البحث حتى إتمام هذه الرسالة، كما نتقدم بجزيل الشكر إلى

أعضاء لجنة المناقشة الموقرة.

كما لا يفوتوني أن أتقدم أيضا بخالص الشكر للنخبة الرائعة من دكاترة وأساتذة

كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، واللذين ومهما كتبت من عبارات وجمل فإن

كلمات الشكر تظل عاجزة عن إيفائهم حقهم، جزأهم الله عنا خير الجزاء وجعل ذلك في

موازين حسناتهم.

# الإهداء

إلى والدي ووالدتي حفظهما الله تعالى، وأطال في عمرهما.

إلى إخوتي وأخواتي.

إلى زوجتي الغالية رفيقة الدرب والحياة.

إلى فلذات أكبادي الذين أسأل الله تعالى أن يجعلهم ذخرا للإسلام والمسلمين،

يحي، رهنف، رفيف، مرام، مريم.

إلى كل أفراد أسرتي.

إلى أرواح جدي وجدتي وأستاذي القديرين مدخن إبراهيم رحمهم الله.

إلى كل الأصدقاء، ومن كانوا برفقتي ومصاحبتي أثناء دراستي في الجامعة.

إلى كل من لم يدخر جهدا في مساعدتي.

أهدي هذا الجهد المتواضع.

محمد الهادي

# قائمة المختصرات

## باللغة العربية:

- ق.ت: قانون التسجيل
- ق.م.ج: القانون المدني الجزائري
- ق.م: قانون المالية
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- ج.ر.ع: الجريدة الرسمية العدد
- ف: الفقرة
- ج: الجزء
- ط: الطبعة
- ص: الصفحة
- د ط: دون طبعة
- د د ن: دون دار نشر
- د ب ن: دون بلد نشر
- د ت ن: دون تاريخ نشر

# مقدمة

يلعب العقار دورا مهما في تحقيق التنمية باعتباره الأرضية الأساسية التي تنطلق منها مختلف المشاريع العمومية في مختلف المجالات الاقتصادية والسياحية والعمرانية، وذلك من خلال توفير الأوعية العقارية الضرورية لإحداث وإقامة المشروعات والبنائات التحتية المهيكلة للمجال (المرافق الحيوية والمناطق الصناعية والسياحية والمنشآت العامة).

حيث يلعب العقار دورا حيويا في منظومة التنمية، على اعتبار أنه عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها، كما أن العقار هو وسيلة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني فلا يمكن تصور نجاح أي سياسة عمومية دون ضبط مجال العقار وتنظيم استعمالاته. وفي هذا الإطار تهدف الدولة في مجال التعمير والتهيئة والتخطيط العمراني إلى تهيئة وتدبير المجال بغية ضبط النمو والتوسع الحضري، فالعقار يلعب دورا مهما في تنمية الاستثمار في كل القطاعات الحيوية في البلاد.

وعلى هذا الأساس فقد خصصت معظم تشريعات الدول قواعد وضوابط قانونية لتنظيم مختلف جوانبه وإضفاء حماية قانونية على الملكية العقارية. ونظرا لطبيعة العقارات التي تمتاز بالثبات و الاستقرار دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها و بالتالي تنشيط الحياة الاقتصادية عن طريق فرض ضرائب على الممتلكات العقارية التي تتخذ الأموال وعاء لها، وفي الغالب تكون العقارات أهم الأموال.

ومن أجل ذلك عنيت الملكية العقارية في الجزائر بمجموعة من النصوص لتنظيمها ووضع أرضية لفتح سوق عقارية يفرضها التوجه الاقتصادي للبلاد من نظام اشتراكي إلى نظام رأسمالي فتح بذلك المجال لتتوسع الملكية العقارية الخاصة على حساب الملكية العامة، وبالتالي أصبح موضوع الضريبة العقارية ذا أهمية أكبر من السابق، حيث تفرض الدولة مجموعة من الضرائب العقارية، منها ما هي متعلقة بحقوق التسجيل التي تفرض عند إجراء عملية التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع الذي تطرق إليه المشرع الجزائري في قانون خاص هو قانون التسجيل.



حيث يتمحور موضوع هذه المذكرة حول التسجيل ودوره في حماية العقار في التشريع الجزائري إذ أن هذا الموضوع لم ينل حقه من الاهتمام والبحث بشكل كاف. فالمتتبع لموضوع التسجيل ودوره في حماية العقار في التشريع الجزائري يلاحظ قلة الكتابات والدراسات الأكاديمية التي تناولت هذا الموضوع بشيء من التفصيل.

### أهمية الموضوع:

لاشك أن المعطيات الجديدة للسياسة العقارية في الجزائر، تشير إلى توجه المشرع الجزائري نحو إنشاء سوق عقارية، تتبني على تكريس وضمان حق الملكية العقارية الخاصة، وهو ما يؤدي بالضرورة إلى توسع الملكية العقارية الخاصة على حساب الملكية العقارية العامة ويفسح بالتالي المجال لإرساء نظام جبائي عقاري يساهم في تدعيم إيرادات الخزينة العمومية مما يساهم في تحقيق الرفاه والتنمية للدولة.

### دوافع اختيار الموضوع:

وأما فيما يتعلق بالأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع فتتمثل أساسا في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

### - الدوافع الذاتية:

اختير هذا الموضوع للدراسة لتوافقه مع ميولي للبحث في المجالات التي لها علاقة بالعقار، وأيضا رغبتني الخاصة في تسليط الضوء على وسائل المشرع الجزائري والآليات التي وضعها لتسجيل العقارات لحماية الملكية العقارية الخاصة. وعلى الكثير من الإشكاليات التي تطرحها النصوص المنظمة لها، محاولا الإلمام بهذه النصوص وتبسيطها للقارئ، من أجل توسيع الثقافة القانونية العقارية وكذلك للسعي والمشاركة في إثراء المكتبة العلمية.

### - الدوافع الموضوعية:

إن هذا الموضوع في غاية الجدية ويدفع للبحث والتعمق، لأنه يساعد في معرفة الطرق المتبعة من طرف المشرع الجزائري لضبط إيرادات الخزينة العمومية من خلال عملية التسجيل وغيرها من الآليات القانونية.

## الإشكالية:

من خلال الأهمية الكبيرة للموضوع فسأحاول معالجته من خلال الإشكالية التالية:

- **كيف عالج المشرع الجزائري مسألة التسجيل ودوره في حماية العقار؟**

وقد تم الاستعانة بمنهجين من مناهج البحث العلمي وذلك للاستفادة منها كالتالي:

- المنهج الوصفي لتغطية جوانب الموضوع فيما يتعلق بتوضيح مفهوم التسجيل, خصائصه, تمييزه عما يشبهه مثل عملية الشهر أو الضريبة أو التوثيق.
- المنهج التحليلي لدراسة العديد من القوانين التي تناولت مسألة التسجيل والقوانين ذات العلاقة. سواء تعلق الأمر بقانون التسجيل والطابع, قانون الضرائب, قانون الوظيفة العمومية, القانون المدني و غيرها من القوانين.

## أهداف الدراسة:

ترمي دراسة هذا الموضوع إلى تحقيق أهداف عديدة من بينها:

- التعريف بموضوع التسجيل ودوره في حماية العقار في التشريع الجزائري و دراسته وتحليله من أجل اقتراح إضافات وحلول لدعم وتنوير مسعى المشرع الجزائري في حالة إعداده قانونا أكثر تفصيلا وشمولا ومرونة.
- دراسة وتحليل القوانين الخاصة بالتسجيل والقوانين ذات العلاقة والوقوف على طبيعتها وعلى الكثير من الإشكاليات التي تطرحها.
- إبراز أهم النزاعات العقارية التي تكون على مستوى القضاء, بالإضافة إلى تبيان دور أحكام القضاء الجزائري فيما يخص عملية التسجيل.

## الدراسات السابقة:

حيث تم تناوله كجزئية بحث وليس كموضوع مستقل, لكن توجد بعض الدراسات السابقة التي استندت عليها وهي:

- 1- أطروحة دكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري للطالب رحايمية عماد الدين من جامعة مولود معمري بتيزي وزو نوقشت بتاريخ 15 مارس 2014, حيث تم تناول البحث موضوع سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة لكي تكون مرجعا موحدًا لكل باحث قانوني أو مواطن عادي, وترتيبها

للمساعدة في إعداد قانون موحد للإثبات في المادة العقارية، وليس موضوع التسجيل بشكل مستقل.

2- أطروحة دكتوراه الجباية العقارية في التشريع الجزائري توفيق زيداني من جامعة الحاج لخضر باتنة و نوقشت عام 2016/2015 حيث تم تناول البحث صورة من صور التسجيل وهي من الآثار المترتبة عنه.

### صعوبات الدراسة:

وحيث أنه لا يخلو أي بحث علمي من الصعوبات أما عن الصعوبات التي واجهتني فهي: نقص الدراسات المتخصصة في موضوع التسجيل ودوره في حماية الملكية العقارية وخاصة وأن اغلب الدراسات التي تناولت هذا الموضوع بالبحث و الدراسة كانت تتسم بالعمومية نوعا ما.

### ولذلك وللإجابة عن مشكلة هذا الموضوع اعتمدت الخطة التالية:

قسمت الموضوع إلي فصلين في كل فصل مبحثين وفي كل مبحث مجموعة من المطالب والفروع.

الفصل الأول: ماهية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري. بداية في المبحث الأول تناولت فيه مفهوم تسجيل العقارات ، بداية تعريف تسجيل العقارات و الخصائص القانونية للتسجيل وتمييزه عما يشابهه.

المبحث الثاني خصص للقواعد والشروط المتبعة في عملية تسجيل العقارات سواء من ناحية قاعدة الرسمية والأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية و الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية التسجيل.

الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقار و الآثار المترتبة عنه بداية في المبحث الأول تناولت إجراءات تسجيل العقار من خلال الهيئات المطالبة بالتسجيل و آجال التسجيل و الاختصاص الإقليمي. وفي المبحث الثاني تناولت الآثار المترتبة على عملية التسجيل والتي تتمثل في التحصيل الضريبي لصالح الخزينة العمومية و إثبات تاريخ العقود العرفية.

## الفصل الأول:

# ماهية تسجيل العقارات في التشريع

## الجزائري

المبحث الأول: مفهوم تسجيل العقارات

المبحث الثاني: القواعد والشروط المتبعة في عملية

تسجيل العقارات

لعلّ أنه بذكر مصطلح التسجيل يتبين لنا في بادئ الأمر بأنه مصطلح بديهي وشامل، كونه يستعمل في شتى المجالات، إلا أن موضوع دراستنا يعنى بالتسجيل كإجراء قانوني، تخضع له وقائع قانونية من تصرفات ووقائع مادية بشكل إجباري ونهائي، يكون أمام جهة إدارية مختصة بذلك تتمثل في مفتشية التسجيل والطابع، يتولى تنفيذها موظف عمومي مختص دون غيره، ويكون ذلك بمقابل مادي في صورة حقوق للتسجيل.

وقد جاء قانون التسجيل بمجموعة من المبادئ والتنظيمات التي تسير حقوق التسجيل، على أساس وقائع قانونية ينشأ عنها الحق سواء كانت مادية أو تصرفات قانونية، فتداول هذه الأموال سواء كانت أموال عقارية أو منقولة يتم بإتباع إجراءات قانونية وتنظيمية من بينها التسجيل كمرحلة قانونية أولى لنقل الملكية.<sup>1</sup>

وبذلك فإن كل عقد أو تصرف قانوني وارد على عقار، قد فرض المشرع الجزائري بشأنه زيادة على الأركان العامة للعقد، وذلك حسب أحكام القانون المدني الجزائري وتحديدا في القسم الثاني من الفصل الثاني للكتاب الثاني منه، ركن الشكلية، كما أنه أوجب أيضا ضرورة تسجيل كل هذه العقود والتصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع، ولعلّ ذلك راجع لمكانة العقار في حد ذاته وأيضا حفاظا على المراكز القانونية وتقديرا للائتمان، وإضافة إلى أن التسجيل مسألة قانونية جوهرية تهدف إلى ضمان استقرار الملكية العقارية ودعم الثقة في المعاملات المتعلقة بها وكذلك المساهمة في دعم خزينة الدولة، فإنه يهدف أيضا إلى تثبيت التصرفات القانونية.

---

1/ دوة آسيا - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 17.

## المبحث الأول: مفهوم تسجيل العقارات

إن مصطلح التسجيل من المصطلحات الواسع ذكرها في العديد من القوانين العامة، كالقانون المدني والقانون التجاري، غير أن المشرع الجزائري أفرد ذكر أحكامه بشكل أكثر دقة في قانون خاص به تجسد في الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09<sup>1</sup>، وهو القانون الذي فُرض وبوجه عام على سائر المعاملات وإن تعلق الأمر بمنقول أو عقار رسوما محددة بموجبه، غير أن ما يهمنا نحن في دراستنا هذه هو التسجيل المرتبط بالتصرفات العقارية، هذا الأخير والذي يتم أمام جهة مختصة تتمثل في مفتشية التسجيل والطابع، ولذلك كان من الضروري أن نبرز تعريف تسجيل العقارات كإجراء قانوني لاحق لمرحلة التوثيق وسابق لمرحلة الشهر العقاري، ومن خلال ذلك نستخلص أهم خصائصه القانونية، وأخيرا نميز بينه وبين بعض المفاهيم المشابهة له على اعتبار تداخله معها، فكان تقسيمنا لهذا المبحث كالتالي:

ففي (المطلب الأول) تناولنا تعريف تسجيل العقارات.

أما (المطلب الثاني) فخصص لبيان أهم خصائص هذا الإجراء القانوني، حيث قسم إلى أربعة فروع، (فالفرع الأول) تضمن أنه إجراء إداري، أما (الفرع الثاني) أنه إجراء يقوم به موظف عمومي، ثم تلاه (الفرع الثالث) على أنه إجراء بمقابل، (فالفرع الرابع) أنه إجراء ذو طابع إجباري ونهائي.

وبعد ذلك جاء (المطلب الثالث) والذي تناولنا فيه تمييز التسجيل عما يشابهه، وقسم بدوره إلى خمسة فروع، (فالفرع الأول) خصص لتمييزه عن الشهر العقاري، ثم (الفرع الثاني) تمييزه عن القيد، وتلاه (الفرع الثالث) ميزناه عن الرسم، وبعده (الفرع الرابع) حيث مُيز عن الضريبة، وأخيرا وفي (الفرع الخامس) ميزناه عن التوثيق.

1/ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن ق.ت، ج.ر.ع 81 المؤرخة في 1977/12/18.

## المطلب الأول: تعريف تسجيل العقارات

رجوعا إلى القانون الجزائري ولاسيما ما تعلق منه بتسجيل كافة الوقائع القانونية وإن كانت مادية أو تصرفات قانونية والواقعة على العقارات وعلى الحقوق العينية العقارية وذلك في شكل محررات وعقود رسمية، وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري خص هذه العملية القانونية والتي تعتبر أحد مراحل نقل الملكية العقارية وأوسطها بين مرحلتَي التوثيق والشهر، بقانون خاص تمثل في الأمر رقم 105/76 السالف ذكره، فنجد بأنه من خلال نصوص هذا القانون لم يعطي تعريفا أو مفهوما لهذا الإجراء، بل اكتفى ببيان أهميته القانونية وإجراءاته، ولذلك كان لزاما علينا الرجوع إلى الفقه على اعتبار أن مسألة وضع التعاريف والمفاهيم تتاطب به ومنه فإن:

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

ويعرف التسجيل على أنه: " إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون".<sup>2</sup>

---

1/ مقني بن عمار، " القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2015، ص 17.

2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 18؛ راجع في ذلك أيضا: وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، " الدليل الجبائي للتسجيل"، 2019، ص 08.

وهو أيضا " إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة"<sup>1</sup>.

كما يعرف بأنه " الإجراء القانوني الذي يقوم به موظف عمومي يسمى مفتش التسجيل فيسجل العقود المدنية والعقود القضائية وغير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد "<sup>2</sup>.

من خلال التعريف السابقة والتي يتبين لنا بأنها جاءت متقاربة ومتشابهة، لذلك فإننا نرى بأن التعريف الأقرب إلى موضوع دراستنا يتمثل في أنه " عملية إدارية يقوم بها موظف عام مؤهل قانونا تابع لهيئة عمومية مختصة طبقا لإجراءات مختلفة، ليتم بواسطتها حفظ اثر العملية القانونية مقابل ضريبة تسمى رسم التسجيل تدفع بصفة إجبارية ونهائية وسابقة عن إتمام إجراء التسجيل "<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الخصائص القانونية للتسجيل

انطلاقا من التعريف الأخير السابق ذكره للتسجيل، يمكن لنا استخلاص أهم الخصائص القانونية التي تميز هاته العملية القانونية.

1/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، 19.

2/ برحماني محفوظ، الضريبة العقارية دراسة في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، د ط، دار الجامعة الجديدة، د ب ن، 2009، ص 148 - 149.

3/ فاصلة عبد اللطيف - مزيان محمد أمين، " أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، المجلد 52، العدد 02، جوان 2015، ص 355.



## الفرع الأول: أنه إجراء إداري

حيث يتم على مستوى إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية ولها اختصاص إقليمي<sup>1</sup>. إضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976/12/09 بموجب الأمر رقم 105/76 على الموثق تسجيل مختلف العقود لدى " مصلحة التسجيل والطابع " التابع لها مكتب التوثيق إقليميا<sup>2</sup>.

وهذا ما أكد عليه نص المادة 75 الفقرة 01 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 التي تنص على أنه " لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء، في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم"<sup>3</sup>.

فالمشروع هنا ألزم الموثقين بوجوب تسجيل سائر العقود التي يحررونها أمام مكتب التسجيل التابع للدائرة وإن اقتضى الأمر بمكتب التسجيل الولائي، فالتسجيل هنا لا يكون إلا أمام تلك الإدارة العمومية والتي تمثل إحدى المرافق العامة التابعة للدولة، ومن ذلك يأخذ التسجيل طابع الإجراء الإداري.

## الفرع الثاني: إجراء يقوم به موظف عمومي

قبل أن نحدد الموظف العمومي القائم على عملية التسجيل، ارتأينا أن نعطي لمحة عن مفهوم الموظف العام في ظل التشريعات المتعاقبة والمتعلقة بالوظيفة العامة، ومن ثمة نبرز المعنى الفقهي له.

1/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 20.

2/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 115.

3/ المادة 75 ف 01 من الأمر رقم 105/76، السابق ذكره، ص 1220.

عرف أول تشريع للوظيفة العامة والمتمثل في الأمر رقم 133/66 الموظف العام بأنه " يعتبر موظفين، الأشخاص المعينون في وظيفة دائمة الذين رسموا في درجة التسلسل في الإدارات المركزية التابعة للدولة، والمصالح الخارجية التابعة لهذه الإدارات، والجماعات المحلية، وكذلك المؤسسات والهيئات العمومية حسب كفاءات تحدد بمرسوم".<sup>1</sup>

وأیضا یقصد بالموظف العمومي الشخص المعین من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا للقانون رقم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985.<sup>2</sup>

وبعد ذلك صدر الأمر رقم 06/03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، والذي نص في المادة 04 الفقرة 01 منه على أنه " يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"، كما أضاف في المادة 02 الفقرة 02 بأن الموظف العمومي هو ذلك الشخص الذي يمارس نشاطه في المؤسسات والإدارات العمومية.<sup>3</sup>

أما من الناحية الفقهية " فيعرف الموظف العام بأنه كل شخص يساهم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام، وذلك عن طريق شغله بصفة دائمة منصبا يدخل في التنظيم الإداري الداخلي لذلك المرفق".<sup>4</sup>

ويقصد بالموظف العمومي مفتش التسجيل وهذا طبقا لنص المادة 180 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ومن ثم لا يجوز

---

1/ المادة 01 ف 02 من الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 02/06/1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، ج.ر.ع 46 المؤرخة في 06/06/1966، ص 547 الملغى بموجب المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985 يتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، ج.ر.ع 13 المؤرخة في 24/03/1985 والملغى بدوره بموجب الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، ج.ر.ع 46 المؤرخة في 16/07/2006.

2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 20.

3/ المادتين 02 ف 02 و 04 ف 01 من الأمر رقم 03/06، السابق ذكره، ص 3 - 4.

4/ خلدون عيشة، " الموظف العام وطبيعة رابط الوظيفة العامة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلة دولية محكمة فصلية تصدرها جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 01، مارس 2017، ص 222-223.

لأي موظف آخر ليس له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء وذلك تحت طائلة البطلان.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: إجراء بمقابل نقدي

ونقصد به أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع الحقوق في شكل نقدي، وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة، تطبيقا لنص المادة 64 الفقرة 01 من دستور 1996 المعدل والمتمم<sup>2</sup>، إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة بل هناك بعض التصرفات القانونية المعفاة<sup>3</sup> من حقوق التسجيل.<sup>4</sup>

إن التسجيل إجراء يتم مقابل اقتطاع حقوق، وهذه الحقوق تشكل ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، فتدفع بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني فتأتي هذه الضريبة بأهداف في مقدمتها الهدف التمويلي باعتباره مصدرا هاما للإيرادات العامة للدولة.<sup>5</sup>

---

1/ شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد- تلمسان، 2012، ص 64.

2/ حيث أن جميع المواطنين متساوون في أداء الضريبة، المادة 64 ف 01 من المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 1996/12/08.

3/ وردت بعض الإعفاءات من حقوق التسجيل من بينها إعفاء الدولة من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة وشراء الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص، أنظر المادة 271 من الأمر رقم 105/76، السابق ذكره، ص 1245.

4/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 20.

5/ جميلة زايددي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، الجزائر، د ت ن، ص 73.

## الفرع الرابع: ذو طابع إجباري ونهائي

ويعني ذلك أن المكلف مجبر قانونا على أداء رسوم التسجيل، بحيث يتعرض لعقوبات جبائية محددة قانونا في حالة التخلف أو محاولة التهرب غير المشروع من دفعها، فضلا على أن مفتش التسجيل يرفض إجراء التسجيل إلى أن يستوفي الرسوم<sup>1</sup> المستحقة عنه.<sup>2</sup> أما عن كون التسجيل ذو طابع نهائي، فإن المشرع الجبائي في مادة الحقوق لا تهمه صحة المعاملة من عدم رسميتها، ومن صحتها أو بطلانها<sup>3</sup>، و ذلك ما يستشف من نصوص الأمر رقم 105/76 المتعلق بالتسجيل ولاسيما نص المادة 190.<sup>4</sup>

وفي ذلك أيضا جاء القرار رقم 040944 مؤرخ في 2008/11/12، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، القسم الثاني " غير منشور " " إلغاء التسجيل - طلب غير مبرر - كون إجراءات تسجيل العقد التوثيقي - تعد من العمليات الجبائية التي تهدف إلى تحصيل حقوق الخزينة العمومية، وبالتالي فإن الطعن يكون في إجراءات الشهر العقاري ولو بدعوى منفصلة وقائمة بحد ذاتها "<sup>5</sup> وبالنتيجة، فإن غاية التسجيل هو تحصيل مبالغ جبائية مستحقة لفائدة الخزينة العمومية، فالفقه الإداري، يحدد عناصر القرار الإداري القابل للطعن فيه بدعوى إلغاء، إنما يركز على خاصيتين أساسيتين، وهي خاصية التأثير

---

1/ المادة 81 ف 01 من الأمر رقم 105/76، السابق ذكره، ص 1221، والتي جاء نصها كما يلي: " إن رسوم العقود وعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل حسب المعدلات والحصص المحددة بموجب هذا القانون".

2/ توفيق زيداني، الجبائية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016، ص 74.

3/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 116؛ راجع في ذلك أيضا: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 40.

4/ المادة 190 ف 01 من الأمر رقم 105/76، السابق ذكره، ص 1235، والتي جاء نصها كما يلي: " لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم إبطالها أو فسخها فيما بعد...".

5/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع طبعة جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، الطبعة الثانية عشر، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 453 - 454.

في مراكز الأطراف، وخاصة إحقاق الأذى بها، وحين رفض مجلس الدولة طلب إلغاء إجراء التسجيل، إنما أكد على أنه غير قابل للطعن فيه على شكلياته لعدم تأثيره في مراكز الأطراف.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: تمييز التسجيل عما يشابه

من خلال ما سبق التعرض له في المطلبين الأنفين، لاسيما فيما تعلق بوضع المفاهيم الخاصة بالتسجيل، لاحظنا أن هناك تداخل وخطب بينه وبين بعض المفاهيم المشابهة له والقريبة منه، ولذا كان من الضروري أن نعرض على هاته النقطة المهمة.

### الفرع الأول: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري

الشهر العقاري، عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975<sup>3</sup> نجد بأنها تنص على أنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

1/ بوزكري سليمان، " منازعات حقوق التسجيل وطرق تسويتها في التشريع الجزائري "، مجلة الفكر القانوني والسياسي مجلة دولية دورية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد 03، ماي 2018، ص 72 - 73.

2/ مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 13.

3/ المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن ق.م.ج، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 78 المؤرخة في 30/09/1975، ص 1041.

فالشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية.<sup>1</sup> وللشهر العقاري نظامان، فالأول ما يعرف بنظام الشهر الشخصي والثاني نظام الشهر العيني.

نظام الشهر الشخصي: هو ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا أساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات، ففي هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية طبقا لأسماء الأشخاص في سجلات شخصية أي مرتبة أبجدياً بترتيب أسماء الأشخاص محل المعاملة وليس طبقا لمواقع العقارات.<sup>2</sup>

نظام الشهر العيني: أو نظام السجل العيني الذي يتخذ من الوحدة العقارية أساسا لكل عملية شهر، وهو نظام قام مقابل نظام الشهر الشخصي واعتمده تشريعات كثيرة.<sup>3</sup>

أما عن موقف المشرع الجزائري من النظامين فقد أخذ صراحة وذلك بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975<sup>4</sup> والمراسيم المطبقة له<sup>5</sup> بنظام الشهر

1/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 23.

2/ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 63 - 64.

3/ ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 137؛ راجع في ذلك أيضا: ليلي زروقي - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 47 - 48.

4/ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/12/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 92 المؤرخة في 18/11/1975، المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية أرقام 09/79 و 10/14 و 11/17 و 08/18 و 07/20 لسنوات 1980، 2015، 2018، 2019، 2020.

5/ المرسومين رقمي 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25/03/1976 يتعلقان بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 30 المؤرخة في 25/03/1976، الأول معدل ومتمم بموجب المرسومين 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 ج.ر.ع 71 المؤرخة في 30/12/1984 و 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 ج.ر.ع 26 المؤرخة في 08/04/1992، الثاني معدل ومتمم بموجب المرسومين 2010/80 المؤرخ في 13/09/1980 ج.ر.ع 38 المؤرخة في 16/09/1980 و 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ج.ر.ع 34 المؤرخة في 23/05/1993.

العيني، مع الإبقاء على سريان نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة إلى غاية تعميم عملية مسح الأراضي على كامل التراب الوطني.<sup>1</sup>

من خلال ما أوجزنا ذكره عن مفهوم كل من التسجيل والشهر العقاري، يمكن لنا أن نستخلص أهم النقاط للتمييز بين النظامين:

▪ القانون الذي ينظم العملية: التسجيل نظمه الأمر رقم 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، أما الشهر العقاري فينظمه الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري والمراسيم المطبقة له.

▪ الجهة الإدارية المكلفة: التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل والطابع وأن القائم عليه هو مفتش التسجيل، بينما الشهر العقاري يكون أمام المحافظة العقارية ويكلف به المحافظ العقاري.

▪ التسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف كما أنه لا يعتبر إشهاراً للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية.<sup>2</sup>

▪ التسجيل يولد حق شخصي أما الشهر فيولد حق عيني و به تنتقل الملكية، إلا أن هناك أوجه تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري حيث أنه في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة<sup>3</sup>. ونميز هنا بين نوعين من الرسوم:<sup>4</sup>

رسم التسجيل: طبقاً للمادة الأولى من قانون التسجيل تقبض رسوم التسجيل لصالح الدولة ويتم ذلك عند القيام بتسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع.

---

1/ راجع في ذلك: ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 50 - 51؛ وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري دراسة قانونية تحليلية، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 123؛ سرايش زكريا، الموجز في شرح قواعد البيع رؤية جديدة وجوانب عملية تخص توثيق العقد والسكن الترقوي، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص 60.

2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 23.

3/ فاصلة عبد اللطيف - مزيان محمد أمين، المقال السابق ذكره، ص 357.

4/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 24.

رسم الإشهار: هو كذلك رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقاً لنص المادة 14/353<sup>1</sup> من قانون التسجيل.

### الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن القيد

خلافًا للحقوق العينية الأصلية فإن شهر الحقوق العينية التبعية يتميز بشيء من الخصوصية تبدو في طريقة إشهارها ووجوب تجديد قيدها وإلا سقط القيد. وأول ما يميز عملية شهر الحقوق العينية التبعية أي الرهن بنوعيه وحقوق الامتياز أنها تتم بإجراء يسمى قانوناً القيد l'inscription خلافاً لشهر الحقوق الأخرى الذي يسمى التسجيل transcription في بعض البلدان ويسمى الشهر في بلدان أخرى.<sup>2</sup>

ويلاحظ أن المشرع يستعمل مصطلح " التسجيل " للدلالة على مصطلح " القيد " لاسيما أن النص باللغة الفرنسية استعمل نفس المصطلح المستعمل في القانون المدني الجزائري وهو: l'inscription أي القيد.<sup>3</sup>

كما أن مفهوم القيد مرتبط كذلك بالتجار والشركات التجارية على اعتبار أن التجار سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ملزمون بالقيام بعملية القيد على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري رغم أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح التسجيل في المواد 19 و 21 من القانون التجاري الجزائري ومصطلح القيد في نص المادة 549 من القانون التجاري.<sup>4</sup>

1/ ملغاة بموجب المادة 11 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 يتضمن ق.م لسنة 2004، ج.ر.ع 83 المؤرخة في 29/12/2003، ص 12.

2/ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 358.

3/ حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، د ط، دار هومه، الجزائر، د ت ن، ص 442.

4/ صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2016، ص 129.



إن فان أبرز أوجه الاختلاف بين مصطلح التسجيل ومصطلح القيد تتجلى في:

أن الجهة المكلفة بإتمام عملية التسجيل وهذا كما سبق ذكره هي مفتشية التسجيل والطابع، كما أن هذا الإجراء يحكمه وينظمه الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، بينما نجد أن القيد هو أحد إجراءات الشهر العقاري فهو بذلك يتم أمام المحافظة العقارية.

فالمحافظ العقاري هو من يتولى التأشير بالحق العيني العقاري التبعية بالبطاقة العقارية وفي دفتر العقاري بالجدول المخصص له<sup>1</sup>، والقيد باعتباره أحد إجراءات الشهر فهو بذلك منظم بموجب نفس الأمر الذي يحكم وينظم عملية الشهر ألا وهو الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري والمراسيم المطبقة له.

وأخيرا فإن قيد التجار الذي يتم على مستوى مصالح المركز الوطني للسجل التجاري فينظمه القانون 22/90 المتعلق بالسجل التجاري<sup>2</sup>، ويقوم بهذا الإجراء مأمور السجل التجاري<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن الرسم

الرسم هو اقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك حتما تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة<sup>4</sup>. فالرسم هو فريضة مالية تدفع بصفة نهائية نقدا

1/ مجيد خلوفي ، المرجع السابق، ص 32.

2/ القانون رقم 22/90 المؤرخ في 1990/08/18 يتعلق بالسجل التجاري، ج.ر.ع 36 المؤرخة في 1990/08/22 والمتمم بالقانون رقم 14/91 المؤرخ في 1991/09/14، ج.ر.ع 43 المؤرخة في 1991/09/18 والملغى بموجب القانون 08/04 المؤرخ في 2004/08/14 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 2004/08/18 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 06/13 المؤرخ في 2013/07/23، ج.ر.ع 39 المؤرخة في 2013/07/31.

3/ صنوبر أحمد رضا، المذكرة السابق ذكرها، ص 129.

4/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 25.

للدولة، له طابع إلزامي متوقف على إرادة المكلف ورغبته في الاستفادة من الخدمة التي يفرض عليها الرسم، كما أنه يفرض مقابل خدمة يستفيد منها المكلف مباشرة.<sup>1</sup>

ورسوم التسجيل هي عبارة عن مبالغ مالية أو جبائية شبيهة بالضريبة غير المباشرة، يحدده التشريع المالي، تحصل من طرف الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد والإدارات المختصة وكتاب الضبط.<sup>2</sup>

ومنه فإن رسوم التسجيل ما هي حقيقة إلا حقوق يتم اقتطاعها في شكل رسم، عن الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل على إثر إخضاع التصرفات الواردة على العقارات وجوبا للتسجيل.

#### الفرع الرابع: تمييز التسجيل عن الضريبة

إن الدول لا تعتمد على وجه واحد من أوجه الإيراد بل تستمد ما في حاجة إليه من المال من مصادر متعددة، أبرز هذه المصادر تتمثل في الضرائب، والضريبة مفهومان الأول اقتصادي والثاني قانوني. فالضريبة بالمفهوم الاقتصادي هي القيم النقدية التي تقتطعها الدولة أو الجماعات المحلية من الأشخاص لتغطية النفقات العامة. أما المفهوم القانوني للضريبة فهي دين للدولة أو الجماعات المحلية على المكلف أن يدفعها.<sup>3</sup> وتعرف الضريبة أيضا بأنها قيمة نقدية تحصل عليها الدولة من الأفراد والمنشآت طبقا لقواعد محددة بغية تغطية النفقات العامة وتحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية.<sup>4</sup>

1/ برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 51.

2/ مقني بن عمار، المقال السابق ذكره، ص 20.

3/ برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 11.

4/ جلال مطاوع إبراهيم وآخرون، مقدمة في المحاسبة الضريبية الكتاب الأول الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة المستقطعة من المنبع والضريبة العقارية، د ط، كلية التجارة جامعة القاهرة، د ب ن، 2017، ص 03.

ومنه فإن الضريبة:<sup>1</sup>

- فريضة لأنها تفرض وتجبى عن طريق الجبر والإلزام من جانب الدولة ولا يجوز للأفراد أو المنشآت التصل منها.
- هذه الفريضة تتم في شكل نقدي ولا يجوز أداؤها في شكل خدمات شخصية أو عينية.
- كما أنها تؤدي للدولة بما لها من سيادة، ومن ثمة لا يجوز دفعها بين الأفراد بعضهم البعض وإنما تستوفى لصالح
- الدولة دون غيرها طبقا لقواعد محددة تطبق على الجميع دون استثناء وعلى جميع الفئات بدون تمييز بين فئة وأخرى.

ويتجسد الفرق بين التسجيل والضريبة، فمفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوق، فهذه الحقوق تشكل ضريبة فهو يتم بصفة جبرية ونهائية فالمكلف مجبر بأدائها.<sup>2</sup>

### الفرع الخامس: تمييز التسجيل عن التوثيق

التوثيق هو مجموعة الإجراءات القانونية التي يقيد بها الموثق بناء على طلب المتعاقدين لكي يكتسب العقد فيما بينهم صفة العقود الرسمية ومن وجهة نظر هذه الدراسة أن التوثيق المقصود به جمع ما يقوم به الموثق من إجراءات قانونية من الوقت الذي يتصل به المتعاملين الراغبين في إضفاء الصبغة الرسمية على معاملاتهم، حتى تتمتع هذه المعاملات بالقوة القانونية في مواجهة الغير، بما يحفظ حقوقهم في أمان.<sup>3</sup>

ويعرف اصطلاحا بأنه علم يبحث في طريقة كتابة الشروط والعقود والتصرفات والمحاضر والتسجيلات بكيفية خاصة تخضع للقواعد الفقهية والمنطقية واللغوية حتى يقع

1/ جلال مطاوع إبراهيم وآخرون، المرجع السابق، ص 03.

2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 26.

3/ وسيلة وزاني، المرجع السابق، ص 17.

إحكام وربط العقد أو التصرف أو المحضر أو غير ذلك كي يصح الاحتجاج بالوثيقة، وحتى لا يجد الناقد مدخلا لإبطال العقد أو التصرف أو نحوهما أو حتى لا يقع نسيان التصرف إذا لم يكتب في وثيقة.<sup>1</sup>

من خلال ما سبق تناوله في تحديد مفهوم كل من التسجيل والتوثيق، يمكن لنا أن نوجز أهم النقاط التي يختلف ويتداخل فيها كل من النظامين:

▪ القانون الذي ينظم العملية: التسجيل نظمه الأمر رقم 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، أما التوثيق فينظمه الأمر رقم 02/06 مؤرخ في 2006/02/20<sup>2</sup> المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

▪ الجهة الإدارية المكلفة: التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل والطابع وأن القائم عليه هو مفتش التسجيل، بينما التوثيق والذي يعتبر مؤسسة يسيرها الموثق والذي يكون أمامه إذ يعتبر ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية لإضفاء صفة الرسمية على مختلف العقود.

▪ التسجيل كما سبق ذكره لا يعطي الصفة الرسمية للمحركات العرفية بل دوره يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري، بينما التوثيق يضفي الصبغة الرسمية على المحركات والعقود.

على اعتبار أن التسجيل مرحلة وسطية بين التوثيق والشهر العقاري، وأنه المرحلة الموالية للتوثيق في انتقال الملكية العقارية، فإن أبرز أوجه التداخل بينهما تتمثل في:

▪ الموثق ملزم بتسجيل كافة العقود التي يحررها أمام مفتشية التسجيل والطابع، وهذا ما جاء به نص المادة 93 الفقرة 01 من قانون التسجيل " إن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة، تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها..."، وهذا ما أكدته أيضا المادة 40 الفقرة 01 من قانون التوثيق حيث

1/ مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومهام ومسؤوليات، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2015، ص 15.

2/ القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ع 14 المؤرخة في 2006/03/08.

نصت " يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لصالح الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود...".

■ كما أنه يقوم باقتطاع رسوم التسجيل من الأتعاب التي يتلقاها بمناسبة أداء مهامه<sup>1</sup>، والمادة 393 من القانون المدني الجزائري نصت على " أن نفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

---

1/ صنوبر أحمد رضا، المذكرة السابق ذكرها، ص 131.

## المبحث الثاني: القواعد والشروط المتبعة في عملية تسجيل العقارات

وضع المشرع الجزائري ضمانا لاكتمال عملية التسجيل وسلاماتها من الناحية القانونية، مجموعة من القواعد والشروط في كل تصرف ينصب على عقار ويخضع لإجراء التسجيل، حيث أشتراط في ذلك إفراغ كل عقد أو تصرف قانوني يخص عقارا إلى الشكل الرسمي وهذا ما كُرس في قاعدة الرسمية، وذلك تحت طائلة عدم تسجيله إن افتقر لهذا الركن، إضافة إلى مجموعة من الشروط القانونية الأخرى، والمتعلقة بتجسيد قاعدة الرسمية، من حيث محرري مختلف الوثائق والمحركات والعقود الرسمية، وأيضا من حيث شروط التعيين لمختلف البيانات الخاصة سواء فيما تعلق بالأطراف أو بالعقار في حد ذاته.

ولذلك فإننا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، تناولنا في (المطلب الأول) قاعدة الرسمية، حيث قسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، تضمن (الفرع الأول) مدلول قاعدة الرسمية، أما (الفرع الثاني) فقد خصصناه للاستثناءات الواردة على قاعدة الرسمية، ثم (الفرع الثالث) والذي خصص لجزء مخالفة قاعدة الرسمية.

أما (المطلب الثاني) تناولنا فيه الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية، وهو بدوره قسم إلى أربعة فروع، (الفرع الأول) تكلمنا فيه عن الموظف العام، فتلاه (الفرع الثاني) للضابط العمومي، ثم (الفرع الثالث) للأشخاص المكلفين بخدمة عامة، وبعد ذلك (الفرع الرابع) للسلطات القنصلية.

وأخيرا في (المطلب الثالث) ومن خلاله تناولنا الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية التسجيل، فقسمناه إلى فرعين، (الفرع الأول) تضمن الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف " طبيعية ومعنوية "، و(الفرع الثاني) تضمن الشروط المتعلقة بتعيين العقارات.

## المطلب الأول: قاعدة الرسمية

إن القاعدة العامة في القانون المدني الجزائري هي رضائية العقود، وهذا هو الأصل العام، بأن يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين المادتين 59 و60 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

العقد لغة: كلمة تفيد " الربط بين أطراف الشيء وجمعها وأما بين الكلاميين يراد به العهد ".<sup>2</sup>

والعقد يعرف بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء كان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه.<sup>3</sup>

وكما جاء تعريفه في نص المادة 54 من القانون المدني الجزائري على أنه " العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما "<sup>4</sup>. وإنه بالرجوع إلى القسم الثاني من الفصل الثاني للكتاب الثاني من القانون المدني الجزائري كما سبق ذكره، نجد بأن المشرع الجزائري قد تناول تحت عنوان هذا القسم شروط العقد والتي حددت بالرضا والمحل والسبب.

ويلاحظ أن المشرع قد وقع في بعض الخطأ بين مسائل متباينة، ألا وهي: أركان العقد من جهة، وشروطه من جهة أخرى، فالركن يتعلق بوجود العقد، بينما الشرط مسألة أقل أهمية وتخص صحة الرضا فقط. ولقد استحدث الفقه هذا التمييز للأهمية البالغة للجزاء

1/ بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري وفق آخر التعديلات، ومدعم بأحدث اجتهادات المحكمة العليا، الجزء الأول المصادر الإرادية العقد والإرادة المنفردة، د ط، دار هومه، الجزائر، د ت ن، ص 103.

2/ علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، ط الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 44.

3/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام (العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون)، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د ت ن، ص 138.

4/ عدلت بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 44 المؤرخة في 2005/06/26، ص 21؛ حيث حررت في ظل الأمر رقم 58/75، السابق ذكره، كما يلي: " العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص، أو عدة أشخاص آخرين، بمنح، أو فعل، أو عدم فعل شيء ما ".

المتميز الذي يترتب على تخلف كل منهما، فانعدام الركن يجعل العقد باطل بطلانا مطلقا، بينما الإخلال بشرط من الشروط يعرض العقد لقبولية الإبطال فقط.<sup>1</sup>

وهناك بعض العقود اشترط المشرع إخضاعها لركن الشكلية من بينها التصرفات الواردة على العقارات<sup>2</sup>. وأنه أول ما اشترط القانون ركن الرسمية، كان بموجب المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق<sup>3</sup>، ولقد تم إلغاء هذا النص بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 حيث تم نقل مضمون المادة 12 من الأمر 91/70 إلى نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup> ركن الرسمية.<sup>5</sup>

1/ علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 96.

2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 33.

3/ المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، ج.ر.ع 107 المؤرخة في 25/12/1970، ص 1615 (ملغى) والتي جاء نصها كما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

4/ المادة 324 مكرر 1 المضافة بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 يعدل ويتم الأمر رقم 58/75، السابق ذكره، ج.ر.ع 18 المؤرخة في 04/05/1988، ص 750، والتي جاء نصها كما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم في شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...كما يجب تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي".

5/ يمينة حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، د ط، دار بلقيس، الجزائر، د ت ن، ص 79.



وقد نصت المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".<sup>1</sup>

إن فحتى تكتسب هذه العقود صفة الرسمية وجب إفرادها في شكل معين يوجبه القانون، بحيث لا يتم العقد إلا باستيفاء هذا الشكل الرسمي، على أن يتم ذلك على يد موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وبشرط اختصاصهم الموضوعي والمكاني، مع مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانوناً.

### الفرع الأول: مدلول قاعدة الرسمية

يقصد بقاعدة الرسمية إفراد تصرف قانوني في شكل معين من طرف أشخاص مختصين أقر لهم القانون هذه الصفة، وهذا ما أكدته المادة 79 الفقرة 01 من القانون التجاري و المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

والكتابة الرسمية هي وضع المحرر في قالب رسمي من قبل شخص له الصفة القانونية، وله مهمة المعاينة والتحقق بصفة رسمية عن وقائع معينة.<sup>3</sup>

---

1/ عدلت بالقانون رقم 14/88 السابق ذكره، حيث حررت في ظل القانون القديم رقم 58/75 كما يلي: " الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع القانونية في حدود سلطته واختصاصه "؛ راجع في ذلك أيضاً: ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، د ط، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 13.

2/ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، د ط، قصر الكتاب، البلدية، سنة 2001، ص 34.

3/ بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 07.

ونص المشرع الجزائري على الشكلية في قانون المالية لسنة 1965 رقم 361/64 المؤرخ في 1964/12/31<sup>1</sup> والذي أوجب الشكل الرسمي في بعض التصرفات دون أن يوجب هذه الشكلية تحت طائلة البطلان.<sup>2</sup> وكما سبق أن ذكرنا فإن المشرع الجزائري أقر هذه القاعدة صراحة بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، الذي أصبح ساري المفعول ابتداء من تاريخ 1971/01/01، وهو النص الذي أوجب الرسمية في المحررات التي تنصب على العقار، وأوجب إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقار في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان.<sup>3</sup>

وعلى غرار نص المادتين 324 و 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، هاته الأخيرة والتي تم نقل مضمونها كليا من نص المادة 12 من الأمر رقم 91/70 السالف الذكر، نجد العديد من النصوص القانونية قد أكدت على فرض الرسمية في التصرفات الواردة على العقار ووجوب إخضاعها للشكل الرسمي، كل هذا تحت طائلة البطلان المطلق باعتبار أن الرسمية أصبحت ركنا للانعقاد وصحة للعقد، إضافة إلى أركان الرضا والمحل والسبب، ومن خلال استقراءنا لبعض النصوص القانونية ونذكر منها:

نص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 والتي جاء فيها " إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".

ونص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ".

---

1/ المادة 48 من القانون رقم 361/64 المؤرخ في 1964/12/31 المتضمن ق.م لسنة 1965، ج.ر.ع 01 المؤرخة في 1965/01/01، ص 10. والتي جاء نصها كما يلي: " ابتداء من نشر هذا القانون تكون جميع عقود نقل الملكية بعوض وأصل الملكية وحق الانتفاع العقاري أو الحقوق العقارية وكذا المحلات التجارية وحقوق العميل-محررة بشكل حقيقي ويؤدي الثمن إجباريا بين يدي الموثق محرر العقد ".

2/ وسيلة وزاني، المرجع السابق، ص 90؛ راجع في ذلك أيضا: بلباضي كريمة، المذكرة السابق ذكرها، ص 06.

3/ حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 180.

كما نصت المادة 62 الفقرة 01 و 02 من نفس المرسوم على " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف. ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كتابة الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من اجل تنفيذ الإجراء،...".

أيضا نجد بعض نصوص القانون المدني والتي أكدت بدورها على ذلك ومنها:

نص المادة 71 الفقرة 02 التي تنص على أنه " إذا اشترط القانون بتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

ونص المادة 165 والتي جاء فيها " الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

وتوجب أيضا المادة 418 على أن "...يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد...".

وجاءت المادة 572 من نفس القانون بأن التوكيل في بيع العقار يجب أن يحرر في الشكل الرسمي بقولها " يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك". إضافة لنص المادة 793 التي ذكرت أنفا. كذلك تنص المادة 883 الفقرة 01 على أنه " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي... فطبقا لهذا النص كان الرهن الرسمي من العقود الشكلية التي يلزم لانعقادها مراعاة شكل خاص هو الرسمية، ولهذا السبب سمي بالرهن الرسمي<sup>1</sup>.

1/ شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية - الفرنسي والمصري -، د ط، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 89 - 90.

ونصت المادة 34 الفقرة 01 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17<sup>1</sup> "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار،...". وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/14 ( يجب تحرير عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي، ويجب تسجيله وشهره ).<sup>2</sup> وهذا ما أكد عليه أيضا نص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18<sup>3</sup> " يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري ".

وقد أكدت المحكمة العليا أغلب قراراتها على وجوب احترام قاعد الرسمية، وذلك بوجوب إفراغ كل تصرف قانوني وجوبا في الشكل الرسمي وإلا كان باطلا.

وفي قرارها رقم 103656، مؤرخ في 1994/11/09 والذي جاء فيه أنه " يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر في شكل رسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان. و تنص المادة 206 من قانون الأسرة، إن الهبة تتعدد بالإيجاب والقبول مع مراعاة قانون التوثيق بالنسبة للعقارات، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية ".<sup>4</sup>

وفي قرار آخر لها تحت رقم 182360 مؤرخ في 1998/10/28، " نقل الملكية - مداولة البلدية - لا ترقى إلى مرتبة عقد، المادة 793 من القانون المدني الجزائري من المقرر قانونا أنه " لا تنتقل الملكية...مصلحة شهر العقار" ومن الثابت

---

1/ المادة 34 ف 01 من القانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع 14 المؤرخة في 2011/03/06، ص 09.

2/ زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم: 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، د ط، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 41.

3/ المادة 29 من القانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ع 49 المؤرخة في 1990/11/18، ص 1563 معدل ومتم بموجب الأمر رقم 26/95 مؤرخ في 1995/09/25، ج.ر.ع 55 المؤرخة في 1995/09/27.

4/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع طبعة جديدة مزينة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، المرجع السابق، ص 452.

- في قضية الحال- أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعى عليهم في الطعن في مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري، فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه".<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الرسمية

إنه وبالرغم من الإيجابيات التي حققتها قاعدة الرسمية أو ما يعرف بمسألة الشكلية في العقود، هاته الأخيرة والتي عرفت تطورا هاما في مظهرها ووظيفتها وحتى في مجالها. فبعد أن كانت الشكلية في خدمة مصلحة المتعاقدين، أصبحت إجراء لمراقبة المعاملات، فوسيلة لحماية المستهلك.<sup>2</sup>

وكما هو متعارف عليه أن لكل قاعدة استثناء خاص بها، فقاعد الرسمية وردت بشأنها بعض الاستثناءات وهذا ما أكدته بعض النصوص القانونية ومنها:

المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973<sup>3</sup> حيث نصت المادة 04 منه على انه " تصلح أيضا لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية العقود غير الرسمية المسجلة والمنشورة طبقا للنظام الجاري العمل به".

وقد اعتمد المشرع هذا الحل لتسوية وضعية فرضها الواقع متجاوزا نص المادة 12 من قانون التوثيق، وألزم الملاك الحائزين على السندات المشار إليها في المادة 03 و 04

---

1/ جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، ج الأول، ط الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص 101.

2/ علي فيلاي، العقود الخاصة البيع، د ط ، موفم للنشر، الجزائر، 2018، ص 170.

3/ المادة 04 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ع 15 المؤرخة في 20/02/1973، ص 262 والمعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 17/07/1973.

سواء كانت رسمية أو عرفية والخاصة بالأراضي الصالحة للزراعة أو معدة لها. بتقديمها واستظهارها حين القيام بعمليات إثبات حق الملكية بشأنها.<sup>1</sup>

أما الاستثناء الآخر فقد نص عليه ضمن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04<sup>2</sup> فجاءت المادة 31 منه بقولها " خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 والمتضمن تنظيم التوثيق، وأحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري، يحرر العقد التمهيدي المسمى " عقد حفظ الحق " في شكل "عقد عرفي"، ويخضع لإجراء التسجيل "، فإذا تم البيع النهائي وجب أن يحرر العقد في شكله الرسمي وذلك حسب ما تقتضيه المادة 38 من نفس القانون، غير أن هذا القانون ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>3</sup> أين أوجب تحرير عقد البيع بناء على التصاميم في شكل رسمي يتم الضابط العمومي المختص ألا وهو الموثق.<sup>4</sup>

فضلا عن ذلك توجد بعض الحالات التي تخص الشهادات لا العقود، فهي تثبت وتعاين الوقائع المادية التي تخضع للشهر إذا كان لها اثر على حق عيني عقاري، مثل حالة الوفاة فان الموثق وتبعاً لطلب الورثة يحرر الشهادة التوثيقية طبقاً لنص المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 المعدل بالمرسوم 123/93 المتضمن تأسيس السجل العقاري.<sup>5</sup>

1/ إن هذا الاستثناء جد خاص يتعلق بتعامل مع وضع معين، تنفيذا للأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 185 و 186.

2/ المادة 31 من المرسوم رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ع 10 المؤرخة في 1986/03/05، ص 354.

3/ تم إلغاء القانون رقم 07/86 بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ع 14 المؤرخة في 1993/03/03 والملغى بدوره بالقانون 04/11 السابق ذكره.

4/ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 03/93، السابق ذكره، ص 06، والتي تنص على أنه " يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار..."

5/ حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 184.

### الفرع الثالث: جزاء مخالفة قاعدة الرسمية

إن العقود المنصبة على نقل ملكية العقارات أو الحقوق العقارية، تحرر وجوبا في الشكل الرسمي، وإلا كانت باطلة بطلانا مطلقا، إضافة إلى الشكل الرسمي ضرورة استيفاء الشهر العقاري ( المادة 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني الجزائري، و 12 من الأمر رقم 91/70 و 16 من الأمر 74/75 )<sup>1</sup>، وعلى هذا الأساس، قضت الغرف المجتمعة للمحكمة العليا في قرار مبدئي لها ملف رقم 136156 مؤرخ في 1997/02/27 على أنه: يستوجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون؛ ولا يجدي ههنا العقد العرفي، ولا الإقرار بحصول الاتفاق الشفوي، كما أنه لا يجوز توجيه اليمين عند تخلف الكتابة الرسمية في العقود الشكلية.<sup>2</sup>

ومنه فإن الرسمية ركن من أركان العقد، ودليل شرعي للإثبات، يترتب عن تخلفها البطلان المطلق سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير.

### المطلب الثاني: الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية

لقد نظم المشرع الجزائري العقد الرسمي من خلال نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري، ومن الملاحظ أنه بعد التعديل بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 السالف الذكر، قد أُستبدل مصطلح الورقة الرسمية بالعقد الرسمي، في النص العربي فقط بينما تم إبقاء النص الفرنسي على حاله وهو Acte والذي يفيد الورقة أو السند، كما أنه قد أُضيف بموجب هذا التعديل شخص الضابط العمومي، حيث اقتصر النص القديم على ذكر شخص الموظف العام أو كل شخص مكلف بخدمة عامة فقط، ولعل الهدف المتوخى من هذه الإضافة هو جعلها متماشية مع بعض التعديلات

1/ بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري وفق آخر التعديلات، ومدعم بأحدث اجتهادات المحكمة العليا، الجزء الأول المصادر الإرادية العقد والإرادة المنفردة، المرجع السابق، ص 591.

2/ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا - دراسة مقارنة -، د ط، دار هومه، الجزائر، 2016، ص 281.

التي سنّها المشرع في مجال تحرير بعض المهن ومنها مهنة التوثيق وذلك بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988<sup>1</sup>، كما عرفت هذه المرحلة تحرير مهنة أخرى وهي مهنة المحضر القضائي مع إسناد صفة الضابط العمومي له، وهذا ما نصت عليه المادة 05 منه والتي جاء فيها بأن " المحضر القضائي ضابط عمومي... " وذلك بموجب القانون رقم 91/03 المؤرخ في 08/01/1991<sup>2</sup>.

ولقاعدة الرسمية مكانة خاصة في النظام القانوني الجزائري وعلى الخصوص في نظام الإثبات القائم أساساً على الكتابة، لا أنه إضافة إلى الرسمية التي اشترطها في بعض المعاملات يجب أن تتم من قبل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهذا تطبيقاً لنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>، وعلى غرار الأشخاص المذكورين سابقاً والمؤهلين قانوناً لتحرير العقود والوثائق الرسمية، فقد حُوّل أيضاً للسلطات القنصلية عدة مهام.

### الفرع الأول: الموظف العام

كما سبق ذكره في الفرع الثاني من المطلب الثاني للمبحث الأول، فإن القوانين الأساسية العامة للوظيفة العمومية قد أعطت تعاريف مختلفة للموظف العام بداية بالأمر رقم 133/66 المؤرخ في 02/06/1966، ففي نص المادة الأولى منه " يعتبر موظفين...تحدد بمرسوم ". إن الملاحظ على هذا النص القانوني تأكيده على ارتباط صفة الموظف بتوفر شروط وهي:<sup>4</sup>

---

1/ القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ع 28 المؤرخة في 13/07/1988 والملغى بموجب القانون رقم 02/06، السابق ذكره.

2/ المادة 05 من القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 يتضمن تنظيم مهنة المحضر، ج.ر.ع 02 المؤرخة في 09/01/1991، ص 26 والملغى بموجب القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ع 14 المؤرخة في 08/03/2006.

3/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 36 - 37.

4/ خلدون عيشة، المقال السابق ذكره، ص 221.



- صدور قرار إداري من السلطة المختصة بتعيين الموظف العام.
- ديمومة الوظيفة لأن هذا الموظف لا يشغل منصبا مؤقتا.
- صدور قرار ترسيم الشخص المعين في أحد درجات التسلسل الإداري.

ألغى الأمر السابق بصدور المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985<sup>1</sup> فعرف الموظف العام في المادة 05 منه بما يلي: " تطلق على العامل الذي يُثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية، تسمية "الموظف"...ويكون حينئذ في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية إزاء المؤسسة أو الإدارة".

ويعتبر الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، آخر القوانين الصادرة المحددة للقواعد القانونية الأساسية المطبقة على الموظفين والضمانات الأساسية الممنوحة لهم في إطار تأدية مهامهم في خدمة الدولة.<sup>2</sup> ورجوعا لنص المادتين 02 و04 السالفتي الذكر من نفس الأمر نجد بأنهما وانطلاقا من مضمونهما قد اشترطتا توفر جملة من المعايير والشروط حتى يمكن لنا القول بأننا أمام موظف عام. وتتمثل هذه الشروط في:<sup>3</sup>

- التعيين: بصدور قرار إداري انفرادي بتعيين عون عمومي في وظيفة عمومية.
- الخدمة في مرفق عام: بشغل وظيفة عامة في إحدى المؤسسات العمومية.<sup>4</sup>
- ديمومة الوظيفة: مبدأ يضمن به الاستقرار الوظيفي لمن عين في المرفق العام.
- الترسيم: إجراء يتم من خلاله تثبيت العون المتربص في رتبته.<sup>5</sup>

كما تنص المادة 07 من نفس الأمر على انه " يكون الموظف اتجاه الإدارة في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية".

1/ المادة 05 من المرسوم رقم 59/85، السابق ذكره، ص 334.

2/ أنظر في ذلك المادة الأولى من الأمر رقم 03/06، السابق ذكره، ص 03.

3/ خلدون عيشة، المقال السابق ذكره، ص 221 - 222.

4/ أنظر في ذلك المادة 02 من الأمر رقم 03/06، السابق ذكره، ص 03.

5/ أنظر في ذلك المادة 83 من الأمر نفسه، ص 09 .

كما أن المشرع الجزائري قد اتجه إلى توسيع تعريف الموظف العام توخيا منه لاعتبارات موضوعية تتعلق بالمصلحة العامة. تمثلت في الوقاية من الفساد ومكافحته في كل القطاعات انطلاقا من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006<sup>1</sup> الخاص بالوقاية من الفساد ومكافحته<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الضابط العمومي

رجوعا إلى القانون الجزائري فإننا نلاحظ بأنه لم يرد تعريف رسمي للضابط العمومي ومنه يمكن القول بأن:

الضابط العمومي، يضطلع بممارسة جزء من السلطة العامة التنظيمية على سبيل التفويض بمقتضى القانون، ومن أجل ضمان إدارة تسيير مرفق، وله صلاحية إعداد مختلف المحررات الرسمية. ويتصرف بهذه الصفة كونه مكلف بمقتضى أحكام القانون، بضبط جميع القضايا المعروضة عليه من حيث التكيف القانوني ومتابعة الإجراءات، وتنفيذها طبقا لما تطلبه المؤسسة التشريعية من الدولة.<sup>3</sup>

وأیضا هو كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحيات إعداد مختلف المحررات حي تكتسب بذلك الصفة الرسمية مثل المحاضر والأوراق التي يعدها المحضر القضائي طبقا لنص المادة 05 من القانون رقم 03/91 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، ويلحق بهذه الفئة كذلك الموثق حسب نص المادة 05 من القانون رقم 27/88 المتضمن مهنة التوثيق<sup>4</sup>. وهو ما أكد عليه نص المادة 04 من القانون رقم 03/06 والتي جاء فيها بأن

---

1/ أنظر في ذلك المادة 02 من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج.ر.ع 14 مؤرخة في 08/03/2006، ص 05 المعدل والمتمم بالقانون رقم 15/11 المؤرخ في 02/08/2011.

2/ خلدون عيشة، المقال السابق ذكره، ص 222.

3/ موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2008، ص 16 - 17.

4/ رمول خالد، المرجع السابق، ص 36.

"المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية..."، وأيضا نص المادة 03 من القانون رقم 02/06 حيث نصت على أن " الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية...".

كما يعرف الضابط العمومي بأنه ذلك الشخص الذي يخول له القانون سلطة تصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود والوثائق.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الأشخاص المكلفين بخدمة عامة

كما هو الأمر بالنسبة للضابط العمومي فإن المشرع الجزائري لم يحدد من هم الأشخاص المكلفون بأداء خدمة عامة، غير أنه يمكن القول بأنهم:

في حقيقة الأمر ليسوا موظفين عموميين، وإنما نظرا لأهمية الأعمال المكلفين بأدائها، يثبت للأوراق التي يحررونها صفة الرسمية، كالخبراء المقبولين والذين تنتدبهم المحكمة لتحضير محضر، أو تقرير عن مهمة معينة، أو كرؤساء البلديات المنتخبين. ويستوي في ذلك الموظف الذي يمارس وظيفته بصفة دائمة (مرسما) أو بصفة مؤقتة.<sup>2</sup>

فالخبير مثلا هو عون من أعوان القضاء يعينه القاضي طبقا لأحكام القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008<sup>3</sup>، حيث نصت المادة 126 منه على أنه " يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة "، فتستعين به المحكمة في المسائل العلمية والفنية المندرجة ضمن تخصصه، فيحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية، ويتم ذلك في شكل كتابي.

1/ علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 308.

2/ ميدي أحمد، المرجع السابق، ص 17.

3/ المادة 126 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن ق.إ.م.إ، ج.ر.ع 21 مؤرخة 2008/04/23، ص 13.

ورئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر شخصا مكلفا بخدمة عامة، فهو مكلف حسب نص المادة 40 من القانون رقم 25/90 والتي جاء نصها كآلاتي: " يسلم شهادة الحياة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم...".

#### الفرع الرابع: السلطات القنصلية

عرفت الوظيفة القنصلية في نهاية القرن 15، وعرف على أنه ذلك القاضي المنتدب الذي يرفع مصالح ومهام دولته التجارية والاقتصادية مع بعض المهام الدبلوماسية ولا يتسنى للفصل ممارسة مهامه إلا بتعيين من دولته واعتراف الدولة المستقبلة، وذلك بموجب ترخيص يسمى إجازة قنصلية، يزول بمقتضاها مهامه في الدوائر المحددة له.<sup>1</sup>

ونصت المادة 28 من المرسوم الرئاسي رقم 405/02 المؤرخ في 26/11/2002<sup>2</sup> على أنه " يستلم رئيس المركز القنصلي، بصفته ضابط للحالة المدنية، التصريحات ويعد عقود الحالة المدنية الخاصة بالرعايا الجزائريين ويحررها. يمكن أن يرخص وزير الشؤون الخارجية لكل عون دبلوماسي وقنصلي ممارسة مهام ضابط الحالة المدنية " من خلال نص هذه المادة يتضح بأنه خول لرئيس المركز القنصلي إعداد عقود الحالة المدنية الخاصة بالرعايا الجزائريين وتحريرها، وهذا ما أكدته المادة 06 من المرسوم رقم 407/02 المؤرخ في 26/11/2002<sup>3</sup> بقولها أنه " يمارس رئيس المركز القنصلي وظائف ضابط الحالة المدنية طبقا للتشريع المعمول به ".

1/ أقشيش فيفي، " العلاقات الدولية بين الوظيفة الدبلوماسية والوظيفة القنصلية "، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية أكاديمية محكمة نصف سنوية تعنى بالبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة - البليدة 2 - لونييسي علي، المجلد 07، العدد 01، ماي 2018، ص 186.

2/ المادة 28 من المرسوم الرئاسي رقم 405/02 مؤرخ في 26/11/2002 يتعلق بالوظيفة القنصلية، ج.ر.ع 79 مؤرخة في 01/12/2002، ص 19.

3/ المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 407/02 مؤرخ في 26/11/2002 يحدد صلاحيات رؤساء المراكز القنصلية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ع 79 مؤرخة في 01/12/2002، ص 26.

غير أنها لا تعد الصلاحيات الوحيدة الممنوحة له، فقد منح له إضافة إلى ذلك ممارسة مهام توثيقية، حيث نصت المادة 38 من نفس المرسوم الرئاسي رقم 405/02 على أنه " يمارس رئيس المركز القنصلي المهام التوثيقية ". وهو ما أكد عليه أيضا في المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم 407/02 والتي جاء في نصها بأنه " يمارس رئيس المركز القنصلي الوظائف التوثيقية في إطار التنظيم المعمول به والأحكام التعاقدية المتصلة بذلك " .

### المطلب الثالث: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية التسجيل

كما سبق وأن ذكرنا بأن الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، قد أخضع جميع التصرفات الواردة على العقار للتسجيل وجوبا، سواء كان ذلك التصرف ينصب على نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى بين الأشخاص بعوض، أو دون عوض، كما أن المشرع الجزائري أوجب أيضا أن تفرغ تلك التصرفات في شكل قانوني معين طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، والتي جاءت لتخضعها للشكل الرسمي، حيث يتم ذلك على يد أشخاص مختصين أقر لهم القانون هذه الصفة، إذن فتلك العقود التي جاء ذكرها في نص المادة السالفة الذكر تعد عقود شكلية لا تنعقد ولا تثبت إلا إذا توافر فيها الشكل الرسمي.

ومنه فإن تلك التصرفات التي تفرغ في شكلها الرسمي على صورة عقود ووثائق ومحركات رسمية، ووجب أن تتضمن مجموعة من المعلومات والبيانات الهامة التي تعكس لنا الوضعية الحقيقية لتلك التصرفات القانونية والأطراف القائمين بها، وكذا وضعية العقارات باعتبارها محلا لتلك التصرفات، ولكون هذه العقود والوثائق والمحركات الرسمية واجبة التسجيل أمام مفتشية التسجيل والطابع، فإنه أيضا وموازة مع ذلك يجب أن يراعى في تحريرها من قبل المكلفين حسب نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري إضافة إلى السلطات القنصلية القواعد الخاصة بالتحرير، وذلك لما تتطلبه تلك القواعد المرتبطة

بتسجيل التصرفات الواردة على العقارات من مراعاة للشروط الخاصة بالتعيين، فميز في هذا الصدد بين نوعين من شروط التعيين، ففيها ما يتعلق بالشروط الخاصة بتعيين الأطراف.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

القانون جاء بمجموعة من القواعد القانونية التي تنظم العلاقات فيما بين الأشخاص، والأشخاص في القانون هم ركن من أركان الحق، فتقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها غاية القانون.<sup>1</sup>

والحق يعرف بأنه، الاستثناء الذي يقره القانون لشخص من الأشخاص، ويكون له بمقتضاه إما التسلط على شيء معين أو اقتضاء أداء معين من شخص آخر.<sup>2</sup> من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن للحق ثلاثة أركان، شخص الحق "صاحبه"، موضوع الحق "محلّه"، الحماية القانونية له، وما يهمنا نحن هو أطراف الحق أو أشخاصه، ويمكن لنا أن نعرف الشخص بأنه:

الشخص في اللغة هو الإنسان، أما في اصطلاح القانون فالشخص هو من يتمتع بالشخصية القانونية. والشخصية القانونية *La personnalité juridique* هي الصلاحيات لاكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات. فكل من تتوفر فيه هذه الصلاحية يعتبر شخصا في نظر القانون، سواء كان إنسان أو غير إنسان.<sup>3</sup>

1/ محمدي فريدة زواوي، مدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002، ص 01.

2/ نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، ط الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 38.

3/ رجب كريم عبد اللاه، نظرية الحق طبعة منقحة ومزودة بأحدث التعديلات التشريعية، ج الثاني، د ط، د د ن، د ب ن، 2016، ص 172.

ولما كان موضوع دراستنا يدور حول تسجيل العقارات، فإن تعيين الأطراف شرط مهم وضروري لكي يقبل هذا الإجراء، وفي حالة عدم التقيد به يكون مآل ذلك الإجراء الرفض وهذا ما أكدته المادة 138 من قانون التسجيل والتي جاء في نصها " يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم وذلك تحت طائلة رفض الإجراءات. وبالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فإن هذا البيان يكون متبوعاً بذكر رقم هذه البطاقة ومكان تسليمها، وفضلاً عن ذلك فإن المصريحين المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة التسجيل ".<sup>1</sup>

▪ عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين: La personne physique الشخص الطبيعي هو الإنسان، فالإنسان بمجرد ولادته تثبت له الشخصية القانونية، أي الصلاحية لاكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات، وتظل هذه الشخصية تلازمه إلى حين وفاته<sup>1</sup>. وعرف أيضاً بأنه الكائن البشري.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 25 من القانون المدني الجزائري على أنه " تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً وتنتهي بموته. على أن الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حياً ". ورجوعاً لنص المادة 138 من قانون التسجيل السالف ذكرها يتبين بأن الوثائق الخاضعة لإجراء التسجيل يجب أن تشمل تحت طائلة رفض الإجراءات البيانات التالية: أسماء وألقاب، موطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف، رقم بطاقة التعريف ومكان التسليم.

1/ رجب كريم عبد اللاه، المرجع السابق، ص 176.

2/ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، ط الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 116.

كما أنا الشهادة التوثيقية التي نص عليها المشرع بموجب المادة 15 من الأمر رقم 1704/75<sup>1</sup> والمادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 276/63<sup>2</sup>، والتي أكد على إلزامية تحضيرها من طرف الورثة حتى تنتقل لهم الملكية من الناحية القانونية.

وتعتبر الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية، حيث يستمع الموثق فيها تصريحات الأطراف ويحررها في شكل عقد وتتضمن هذه الشهادة الحالة المدنية للمتوفي "الهالك" والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم، تدوين الحالة الثبوتية لكل وارث من أسماء وألقاب، عناوينهم، مهنتهم<sup>3</sup>، ويستند في ذلك الموثق على عقد الفريضة المحرر للورثة بعد الوفاة<sup>4</sup> وقد أشير إلى هذه الشروط الشخصية بنص المادة 65 من نفس المرسوم<sup>5</sup>.

إن عناصر التعيين تختلف باختلاف التصرفات القانونية باعتبار أن هذه الأخيرة إما أن تكون بإرادتين أو أكثر كالعقد الملزم لجانبين، كما أنه يمكن أن تنشأ بموجب إرادة

---

1/ المادة 15 من الأمر رقم 74/75، السابق ذكره، ص 1207، والتي جاء نصها كما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

2/ المادة 91 من المرسوم رقم 76/63، السابق ذكره، ص 508، والتي جاء نصها كما يلي: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الأجل المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة. وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادات ليس فقط عندما يطلب منهم ذلك الأطراف ولكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقودهم كل أو جزء من تركة، وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا للموثقين كل المعلومات والإثباتات المفيدة. ولا يتم إعداد شهادة موثقة إذا كان عقد القسمة المتضمن لمجموع العقارات الموروثة، قد تم تحريره وإشهاره ضمن الأجل المنصوص عليه من أجل إشهار الشهادة المذكورة".

3/ وهذا ما أكدته المادة 62 ف 02 و 03 من المرسوم رقم 76/63، السابق ذكره، ص 504.

4/ محمودي فاطمة الزهراء، "الشهادة التوثيقية - دراسة قانونية وقضائية -"، مجلة القانون، مجلة علمية محكمة تعنى بالبحوث والدراسات القانونية، تصدر عن معهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي أحمد زبانة، المجلد 06، العدد 08، جوان 2017، ص 100.

5/ المادة 65 من الأمر رقم 76/63، السابق ذكره، ص 505، والتي جاء نصها كما يلي: "إن العقود والقرارات والجدول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف. ويقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف. ويصدق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في أسفل الصورة الأصلية و النسخ والجدول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف".



منفردة مثالها عقد الهبة والوصية أو عدة وكل ما يتعلق بالتبرعات، وبالتالي يختلف أطراف الحق حسب طبيعة التصرف فيستطيع أن يكون طرفا واحد أو عدة أطراف.<sup>1</sup>

■ عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية: وتعرف أيضا بأنها مجموعة من الأموال أو جماعة من الأشخاص يتحدون للقيام بنشاطات مشتركة وأغراض مختلفة، ويسمى الشخص المعنوي لأنه ليس كيانا ماديا وإنما له وجود معنوي فقط ولقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على أنه " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. يكون لها خصوصا: - ذمة مالية مستقلة، - أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون، - موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، - الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها، في نظر القانون الداخلي في الجزائر، - نائب يعبر عن إرادتها، - حق التقاضي"، كما أن الشخصية الاعتبارية تختلف إلى عامة وخاصة وهذا ما جاء به نص المادة 49 من القانون المدني الجزائري بأن " الأشخاص الاعتبارية هي: - الدولة، الولاية، البلدية، - المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، - الشركات المدنية والتجارية، - الجمعيات والمؤسسات، - الوقف، - كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية".

من خلال نص هذه المادة فالولاية والبلدية باعتبارهما من الأشخاص المعنوية العامة، فإنه عند إجراء التسجيل لمختلف التصرفات القانونية التي تبرمها، كان لازما تسمية الولاية أو البلدية المعنية بالإجراء في مختلف العقود التي يكونا طرفا فيها، وهذا ما

1/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 40.

2/ محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، 103 - 104؛ راجع في ذلك أيضا: رجب كريم عبد اللاه، المرجع السابق، ص 173 - 174.

جاء به نصي المادتين 02 من القانونين المؤرخين في 1990/04/07<sup>1</sup> بأنه لكل من البلدية والولاية " إقليم واسم ومركز "، غير أنه بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة بالشركات المدنية والتجارية وغيرها من الجمعيات والمؤسسات المذكورة بنص المادة 49 من القانون المدني الجزائري، فإنه وحسب نص المادة 218 من نفس القانون " يجب أن يكون عقد الشركة مكتوباً وإلا كان باطلاً كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذ لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد "، فالأشخاص المعنوية الخاصة تبرم تصرفاتها القانونية عن طريق شخص ينوبها على اعتبار أنه لا كيان مادي لها وإنما وجود معنوي لا غير، فمديرها هو من يمثلها ولهذا يجب أن تذكر سائر البيانات الضرورية له كاسمه ومركزه وعنوانه ومقرر تعيينه بهذه الصفة.<sup>2</sup>

إضافة إلى البيانات الأخرى المتعلقة بالتسمية والشكل القانوني والمقر ورقم التسجيل وتاريخ ومكان التصريح ومكان إيداع القوانين الأساسية لبعض الجمعيات والنقابات. وعلى ذلك فإن شكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي من عام إلى خاص هي من تتحكم في عناصر التعيين الخاصة به، وأخيراً فإنه متى خلص مفتش التسجيل إلى توفر كافة عناصر التعيين المطلوبة من بيانات ومعلومات في العقود والوثائق والمحركات القانونية كان عليه إتمام هذا الإجراء، مع الإشارة إلى أن كل تغيير يطرأ عليها يجب أن يكون محل تسجيل ثان وهذا ما نصت عليه المادة 58 الفقرة 03 من قانون التسجيل "يستوجب تسجيل كل العقود التي تتناول تكوين شركة وتمديد أجلها ودمجها أو حلها أو زيادة أو استهلاك أو تخفيض رأس مالها وكذلك التنازلات عن الأسهم والحصص في الشركة".

---

1/ المادتين الثابنتين من القانونين رقمي 08/90 و 09/90 المؤرخين في 1990/04/07 المتعلقين بالبلدية والولاية، ج.ر.ع 15 المؤرخة في 1990/04/11، الصفحتين 488 و 505 والملغيان بموجب القانونين 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية و 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.  
2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 41 - 42؛ جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 82.

## الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ". وتتقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع: فالعقارات بطبيعتها تتمثل في الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار والنباتات، أما العقارات بالتخصيص والتي نصت عليها المادة 683 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري، والتي هي في حقيقة الأمر منقولات منحت صفة العقار مجازا لأنها أعدت لخدمته واستغلاله وخصصت له، وأخيرا العقارات حسب موضوعها فذكرت بنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري وتتعلق بالحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية.<sup>1</sup>

إن للحق ثلاثة أركان، ومن بينها موضوع الحق أو محله، وعلى اعتبار أن العقارات تكون محل تصرفات قانونية وأنها من الأشياء التي يتعلق بها هذا الحق، لذلك فإن كل عملية أو تصرف يتعلق بأي نوع من أنواع العقارات لابد قبل تقديمه للتسجيل أن يتضمن ذلك المحرر تحديدا دقيقا للعقار محل التعامل، ويكون ذلك من خلال بيانات وصفية تحدد موقعه وقوامه ورقمه وغيرها من البيانات والتي تختلف باختلاف نوع العقار ونوعه.

ويستند مفتش التسجيل في ذلك على المحررات والعقود الرسمية المحررة من قبل الأشخاص المؤهلين قانونا لإعدادها، على اعتبار أن كل تصرف ينصب على عقار وجب إفراغه في قالب رسمي طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، فعناصر التعيين الخاصة بالعقارات تستنبط من تلك العقود والمحررات الرسمية، إضافة إلى ذلك فإنه كان لزاما تحديد الثمن والمتمثل في قيمة العقار، وهذا ما يمكن مفتش التسجيل من تحديد قيمة الحقوق عن هذا الإجراء، فقيمة الرسوم تختلف باختلاف العقود وقيمة العقارات.

1/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 6 - 8.

من خلال هذا الفصل توصلنا إلى أن التسجيل يلعب دورا كبيرا في إتمام عملية الشهر العقاري، وبالتالي فإن إجراء تسجيل العقارات، له دور في تثبيت صفة الرسمية على العقود والوثائق ولاسيما فيما يتعلق بالحقوق العينية الأصلية المتعلقة بالعقار.

فهناك مفاهيم قريبة منه لكنها مختلفة عنه، فيتميز عن الضريبة فبمقابل إجراء تسجيل قبض حقوق، تلك الحقوق تشكل ضريبة التسجيل يتم تصفيتها بصفة جبرية وبمقابل أما الضريبة تفرض من طرف الدولة على المكلفين حسب قدراتهم وبدون مقابل.

وبعد تمييزه عن بقية المفاهيم المشابهة له فيمكن تعريفه بأنه ذلك الإجراء الإداري الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار.

وكما يظهر أن للتسجيل أهمية جبائية وقانونية، لتحقيقها لا بد من إتباع الشروط والقواعد اللازمة لعملية التسجيل فهي متعلقة بتعيين الأطراف والعقارات.

ومنه فعملية التسجيل يشرف عليها مفتش التسجيل تتم على مستوى مصلحة عمومية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل التصرفات والمحررات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل وهذه المصلحة تسمى بمفتشية التسجيل والطابع.

## الفصل الثاني

### إجراءات تسجيل العقارات والآثار

#### المرتبة عنه

المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقار

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عنه

إن الضريبة في نقل الملكية العقارية تتمثل في: حقوق التسجيل الخاصة بالملكية العقارية، ورسم الإشهار العقاري، فحقوق التسجيل الخاصة بالملكية العقارية، من خلالها يتم إخضاع التصرفات الواردة على العقارات للتسجيل وجوبا، سواء بالنسبة لنقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، وسواء تمت بمقابل أو بدون مقابل، ونذكر منها، نقل الملكية بعوض، ونقل الملكية دون عوض.

وكما هو متعارف عليه بأن تحرير الوثائق والمحركات والعقود الرسمية، لا يكون أمرا كافيا لأطراف هاته الأخيرة لتحسينها بصورة كاملة وتنفيذها دون أي عائق قانوني، ما لم يتبع بإجراءات لاحقة، فالقانون ألزمهم وذلك من أجل سريانها وترتيب آثارها القانونية كاملة، بوجوب إتباع إجراءات معينة.

هذه الإجراءات ذات الطبيعة الإلزامية، تضيي نوعا من الحصانة للوثائق والمحركات والعقود الرسمية، فضلا على أنها تحقق مصلحتين: مصلحة عامة للدولة والمجتمع، ومصلحة خاصة للمتعاقدين، وبذلك فقد ألزم القانون الأشخاص المخول لهم صفة تحرير هاته الوثائق والمحركات والعقود الرسمية، بإيداعها لدى مكاتب التسجيل المؤهلة قانونا مع وجوب مراعاة احترام القيد الزمني في ذلك.

وكما سبق الإشارة إليه وما سوف يتم التطرق له، فإنه وحسب نص المادة الأولى من قانون التسجيل، فإنه تقبض رسوم التسجيل لصالح الدولة وذلك عند القيام بتسجيل التصرفات القانونية أو الوقائع المادية لدى مصالح التسجيل والطابع، ومن هنا يبرز أثره المالي المتمثل في دعم الخزينة العمومية، إضافة إلى هدفه الاقتصادي والاجتماعي.

وللتسجيل أيضا أثر آخر على العقود العرفية، فيما يخص إثبات تاريخها، عرف تذبذبا خلال عدة مراحل وتعديلات قانونية، بين إجازة ومنع، وهذا ما سنبينه لاحقا.

### المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقار

لقد فرض المشرع الجزائري شرط خضوع عملية تسجيل سائر الوقائع القانونية وإن كانت مادية أو تصرفات قانونية، والواقعة على العقارات إلى مجموعة من الإجراءات، بداية بإلزام محرري الوثائق والمحررات والعقود الرسمية بإيداعها لدى مفتشية التسجيل والطابع، وهذا ما نصت عليه المادة 153 من قانون التسجيل، أضيف إلى ذلك وجوب إجراء التسجيل وفقا للأجال والمواعيد المحددة قانونا، مع وجوب مراعاة قواعد الاختصاص الإقليمي، ذلك لأن لمفتشيات التسجيل اختصاص إقليمي يجب مراعاته، وهو ما حدد بقانون التسجيل في الباب الرابع تحت عنوان المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات.

ولذلك فقد قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

فجاء (المطلب الأول) بعنوان الهيئات المطالبة بالتسجيل، والذي قسم بدوره إلى فرعين، ففي (الفرع الأول) تكلمنا عن الضباط العموميون، أما (الفرع الثاني) فخصص للسلطات الإدارية.

أما (المطلب الثاني) فقد تناول آجال التسجيل والاختصاص الإقليمي، والذي تضمن بدوره فرعين، (فالفرع الأول) تضمن آجال التسجيل، وتلاه (الفرع الثاني) للاختصاص الإقليمي.

### المطلب الأول: الهيئات المطالبة بالتسجيل

إن الأشخاص اللذين خول لهم القانون تحرير الوثائق والمحركات والعقود الرسمية، والمذكورين بنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري، كالضباط العموميون ومنهم الموثق والمحضر القضائي، وكذا الموظفون العموميون ومنهم مديري أملاك الدولة وكتاب ضبط الجهات القضائية، إضافة قناصل الدولة الجزائرية واللذين أسديت إليهم مهام توثيقية، وذلك حسب المرسومين الرئاسيين 405/02 و 407/02 السالف ذكرهما، قد أُلزموا قانونا بإيداع جميع الوثائق والمحركات والعقود الرسمية التي تشمل التصرفات والوقائع القانونية الحاصلة بمناسبة نقل الملكية العقارية والمنصوص عليها في قانون التسجيل، على أن يكون ذلك طبقا للمواعيد القانونية المحددة وأمام مكاتب التسجيل صاحبة الاختصاص الإقليمي، وإثر ذلك يباشر مفتش التسجيل هذا الإجراء القانوني.

### الفرع الأول: الضباط العموميون

بالرجوع إلى القانون رقم 02/06 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق، نجد بأنه يلقي على عاتقه مجموعة من الواجبات المهنية التي تتصل اتصالا مباشرا بمهنة التوثيق، ومن بينها تنفيذ الإجراءات اللاحقة واللازمة لنفاذ العقود والأوراق والسندات التي يحررها لاسيما ما تعلق بالتسجيل والشهر. والموثق وإن كان ملزما من الناحية القانونية بالقيام بالإجراءات اللاحقة لإبرام وتحرير العقد إلا أن ذلك لا يمنع المعنيين من القيام بهذه المهمة بأنفسهم...، لهذا تفضل مصالح الطابع والتسجيل بمفتشية المالية ومصالح الشهر العقاري بالمحافظة العقارية التعامل مع الموثقين أحسن من التعامل مع المواطنين مباشرة أو مع الإدارات الخاصة.<sup>1</sup>

1/ بردان صافية، " الواجبات المهنية الملقاة على عاتق الموثق الجزائري "، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة دولية دورية محكمة متخصصة في مجال العلوم القانونية والسياسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد الأول، العدد الثاني، سبتمبر 2017، ص 178 - 179.



فالموثق هو من يدون بواسطة الكتابة على محرر رسمي التزامات طرفين يثبت فيها ما تم بين شخصين من اتفاق، وتتجسد الرابطة التي يدونها الموثق في وثيقة تسمى العقد.<sup>1</sup>

وكما سبق تناوله فإن المادة 324 من القانون المدني بعد تعديلها بالقانون 14/88 السالف ذكره قد نصت على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة..."، فمن خلال هذه المادة أضاف المشرع الجزائري شخص الضابط العمومي، وكما سبق الإشارة إليه في الفصل الأول فإن ذلك يعود إلى بعض التعديلات التي فرضت آنذاك بسبب تحرير بعض المهن ومنها مهنة التوثيق ومهنة المحضر القضائي.

ولعل ما نستشفه من القانون 02/06 السالف ذكره، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري عرف الموثق في نص المادة 03 منه بأنه "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إضافتها هذه الصبغة"<sup>2</sup>، وهو بذلك وعلى غرار القانون رقم 27/88 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق قد أكد على صفة الضابط العمومي التي منحت للموثقين، وهم بذلك يشكلون سلكا من الضباط العموميين حاملوا لأختام الدولة.

وبذلك فإن "الضابط العمومي هو كل منحه القانون هذه الصفة وخولت له الدولة جزء من صلاحياتها في مجال معين، بحيث تعتبر المحررات الصادرة عنه والممهورة بالخاتم الرسمي كأنما صدرت من الدولة مباشرة، ويراد بالضبطية العمومية الضبط والتنظيم العام لخدمة ما"<sup>3</sup>.

إن التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها لدى صندوق قابض الضرائب

1/ جامع مليكة، "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة دولية دورية محكمة متخصصة في مجال العلوم القانونية والسياسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد الثاني، العدد الرابع، ديسمبر 2018، ص 365.

2/ راجع في ذلك أيضا: حسين طاهري، دليل الموثق، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 15.

3/ جامع مليكة، المقال السابق ذكره، ص 365.

المختص إقليمياً<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 40 الفقرة 01 من القانون رقم 02/06 "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقبضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقاً للتشريع المعمول به"، من خلال نص هذه المادة يتضح بأن التسجيل عملية جد مهمة، فالموثق من خلالها يسجل مختلف العقود التي يتولى إبرامها لدى مصالح التسجيل، وهذا ما جاءت به المادة 75 الفقرة 01 من قانون التسجيل السالفة الذكر.

إنه من خلال مواد قانون التسجيل يأخذ صفة المكلف القانوني الموثق الذي تم إبرام العقد بين يديه، ودفع له الأطراف رسوم التسجيل، والذي يقوم بدوره بأدائها لدى صندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً، وفقاً للأجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، حسب ما سنراه لاحقاً.

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

ومنه فإنه إضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي في جميع التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، فإن قانون التسجيل أوجب على الموثق أيضاً تسجيل كافة العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً في الأجال القانونية المحددة.

أما فيما يخص دور المحضر القضائي كضابط عمومي له صلاحيات في إتمام الإجراءات الناقلة للملكية العقارية، فإنه من خلال نص المادة 762 الفقرة 02 من قانون

1/ وسيلة وزاني، المرجع السابق، ص 148.

2/ قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق اختصاص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق القطب الجامعي ببلقايد جامعة وهران، 2012، ص 97.

3/ قان كريم، المذكرة نفسها، ص 97.

الإجراءات المدنية والإدارية " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره "، يتبين من خلال النص بأن قيد حكم رسو المزاد يقع على عاتق المحضر القضائي، بينما كان في قانون الإجراءات المدنية القديم من التزامات الراسي عليه المزاد، وبذلك فإن عبء تسجيل حكم رسو المزاد بمكتب التسجيل المختص إقليمياً، وشهره بالمحافظة العقارية أصبح من صلاحيات المحضر القضائي باعتباره قائماً بالتنفيذ وضابطاً عمومياً في آن واحد، وذلك وحسب نص المادة 762 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "حتى تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية".

### الفرع الثاني: السلطات الإدارية

على اعتبار أن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك رصيد عقاري مثلها مثل الأفراد بل أنها تعد أكبر مالك عقاري، فإن القانون خول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها<sup>1</sup>، وللإدارة وفي سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى طريق التعاقد فتبرم بذلك العقود الإدارية.

والعقود الإدارية هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه<sup>2</sup>، ولكي تكون هذه العقود سنداً ملكية معترف بها، فإنه يجب إفراغها في شكل عقد رسمي يحرر من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق للدولة والجماعات المحلية فيما يخص العقارات التابعة للدولة والولاية، وهذا ما جاءت به المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/

1/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 45.

2/ حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 45.

1991/03<sup>1</sup> بنصها على أنه " تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يلي: ... تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها..."، ولإدارة أيضا إمكانية اللجوء للموثق في مثل هذه الحالات لتحرير هاته العقود.

كما تحرر العقود الإدارية أيضا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيما يتعلق بالعقارات التابعة للبلدية والمدمجة في الاحتياطات العقارية المجزئة قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup>، وفي ذلك جاء القرار رقم 203024 مؤرخ في 2000/06/12، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، " غير منشور " " لأن الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تبقى من اختصاص البلديات وليس الوكالات العقارية التي تبقى هنا مجرد مسير لصالح البلديات "<sup>3</sup>.

وبعد صدور القانون رقم 25/90 السالف ذكره وتحديدا في مادته 73 الفقرة 01 نصت على أنه " تسيير المحافظة<sup>4</sup> العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها "، وبذلك أضحت الوكالة العقارية هي المختصة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية، غير أنه على الصعيد العملي فإن الوكالة العقارية في أغلب الأحيان غالبا ما تلجأ إلى مكاتب التوثيق لإبرام عقودها.

1/ المادة 08 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 10 المؤرخة في 1991/03/3/06، ص 380 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 والمرسوم التنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04.

2/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 51.

3/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع طبعة جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، المرجع السابق، ص 43؛ راجع في ذلك أيضا: ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 283.

4/ الصواب هو قول المحفظة العقارية بدل المحافظة العقارية، والتي يقصد بها الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة لأملاك البلدية الخاصة.

وقد أكد على هذا المبدأ القرار رقم 003808 مؤرخ في 2002/04/08، مجلس الدولة على أن " العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحزر وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواها. العقد الإداري المحزر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق مهما كان نوعه تجاه الوكالة العقارية المحلية وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية".<sup>1</sup>

وكذا القرار رقم 10979 مؤرخ في 2004/04/060، مجلس الدولة " التصرفات التي تقوم بها الوكالة العقارية لا تخص الجوانب التقنية والمالية فقط وإنما كل الأعمال التي تخص بيع أو شراء عقارات أو حقوق عقارية، وخاصة تحرير العقود المثبتة نقل ملكية هذه الحقوق العقارية".<sup>2</sup>

غير أنه وحسب نص المادة 73 الفقرة 02 فإن " كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر"، يستخلص من هذه المادة أنه لرؤساء المجالس الشعبية البلدية تحرير العقود الإدارية لصالح الأشخاص القانون العام دون سواهم.

وإضافة إلى الدور الذي تلعبه العقود الإدارية في مجال انتقال الملكية العقارية من الدولة - الإدارة - إلى الغير، فإننا نجد أيضا القرارات الإدارية. فالإدارة تلجأ أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات.<sup>3</sup>

1/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع طبعة جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، المرجع السابق، ص 155.

2/ حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 155.

3/ مزيان محمد أمين، " طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 02، العدد 02، جانفي 2014، ص 09؛ راجع في ذلك أيضا: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 50.

ومن صور القرارات الإدارية التي تهدف إلى نقل الملكية العقارية، نجد القرار الإداري المتعلق بنزع الملكية لفائدة المنفعة العامة، حيث نصت المادة 02 الفقرة 01 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27<sup>1</sup> على أنه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية..."، كما أن المادة 30 من القانون نفسه نصت على أنه " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن ".

ومن هنا نستنتج أن تلك العقود والقرارات الإدارية أوجب القانون إفراغها في الشكل الرسمي من قبل مدير أملاك الدولة، على اعتبار أنه الموظف المكلف بالتوثيق لصالح الدولة، أو من قبل الموثق - فيما يخص العقد الإداري - في حد ذاته إذا ما قررت الإدارة اللجوء إليه لتوثيق تصرفاتها العقارية التعاقدية، وأيضاً من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي - فيما يخص العقد الإداري - في الحالات التي خولها له قانون التوجيه العقاري، أو من الوكالات العقارية باعتبارها الوكيل القانوني للبلديات في إتمام تسيير سنداتنا الحضرية.

وعليه فإن إتمام عملية التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع التابعة لمفتشية الضرائب، تقع على عاتق الإدارة المحررة للعقود والقرارات الإدارية، بما في ذلك التزامها بإتمام الشكليات المتعلقة بالإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، حتى تصبح لهاته العقود الحجية الكاملة فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير.

وكما سبق التطرق إليه في الفصل الأول، فإن السلطات القنصلية تعتبر أيضاً من بين السلطات الإدارية التي أوكلت لها ممارسة مهام توثيقية بالخارج، وذلك ما نص عليه المرسومين الرئاسيين رقمي 405/02 و 407/02 السالف ذكرهما، ولاسيما في نص

---

1/ المادة 02 ف 01 من القانون 11/91 المؤرخ 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ع 21 المؤرخة في 1991/05/08، ص 694 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91، ج.ر.ع 51 المؤرخة في 1993/08/01 والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 284/05 المؤرخ في 2005/07/10، ج.ر.ع 48 المؤرخة في 2005/07/10.

المادتين 38 و 39 من المرسوم الرئاسي رقم 405/02، حيث نصت المادة 38 منه على أنه " يمارس رئيس المركز القنصلي المهام التوثيقية " والمادة 39 " يؤهل رئيس المركز القنصلي، على وجه الخصوص، لممارسة الأعمال التالية:...تحرير الوصايا وغيرها من العقود الأحادية الطرف...تحرير العقود التي تبرم بين الرعايا الجزائريين وأشخاص آخرين..."، كما نصت المادة 07 من المرسوم الرئاسي 407/02 على أنه "يمارس رئيس المركز القنصلي الوظائف التوثيقية في إطار التنظيم المعمول به والأحكام التعاقدية المتصلة بذلك"، وبذلك تكون العقود القنصلية المبرمة خارج الوطن صالحة للتسجيل في جميع مصالح التسجيل دون تمييز، أي أن المشرع لم يقيدتها باختصاص إقليمي محدد.

كما أن كتاب ضبط الجهات القضائية ملزمون حسب نص المادة 75 الفقرة 03، بإيداع الأحكام الناقلة للملكية العقارية، والصادرة عن الجهات القضائية التابعين لها، وهذا ما أكد عليه أيضا نص المادة 261- م من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بأنه " ومن أجل معاينة الملكيات في جداول الرسم العقاري، ينبغي للموثقين أن يودعوا في مكتب التسجيل في الوقت الذي يقدمون فيه أصل العقود المبرمة أمامهم لعملية التسجيل، مستخرجا موجزا من هذه العقود التي تحمل نقل أو منح ملكية عقارية، بأية صفة كانت. ويطبق نفس الالتزام على كتاب الضبط، فيما يخص العقود القضائية من نفس نوع العقود المشار إليها في الفقرة السابقة..."

### المطلب الثاني: آجال التسجيل والاختصاص الإقليمي

إجراء التسجيل هو إجراء منظم يخضع لمواعيد محددة قانونا، كما يخضع لقواعد اختصاص إقليمي، ذلك أن لمفتشيات التسجيل اختصاص إقليمي يجب مراعاته. أضف

إلى ذلك فإن عملية التسجيل لا تقتصر على المحررات التوثيقية فقط بل تشمل الأحكام القضائية والقرارات والعقود الإدارية الناقلة أو المنشئة لحق الملكية.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: آجال التسجيل

القيد الزمني، ويقصد به الآجال القانونية الواجب مراعاتها من قبل المكلف القانوني بتسجيل العقد، ولقد رهن المشرع صحة إيداع العقد المراد تسجيله بضرورة احترام المواعيد التي حددها قانون التسجيل<sup>2</sup>، وتختلف هذه الآجال حسب طبيعة العقد وموضوعه، وكذا حسب ما إذا كانت العقود خاضعة لرسم نسبي أو رسم ثابت.<sup>3</sup>

وكما توضح المادة 02 من قانون التسجيل فإنه " تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم "، ونقصد بالرسوم الثابتة، تلك التي تكون فيها الكمية ثابتة بالنسبة لكل العقود والتي لا تتضمن أحكام من شأنها وحسب طبيعتها منح رسم نسبي أو تصاعدي، فيما يخص الرسم التصاعدي، فله خاصية الضريبة على رأسمال بحيث يرتفع بارتفاع القيم، بالمقابل فإن الرسوم النسبية يعبر عنها بنسبة ثابتة للقيم المذكورة في العقود.<sup>4</sup>

ومن هنا كان معيار التميز بخصوص تحديد آجال التسجيل يرتبط أساسا بطبيعة العقد وموضوعه، وأيضا بطبيعة الرسم الذي يخضع له العقد فيما إذا كان رسما ثابتا أو تصاعديا.

فبالنسبة للرسوم الثابتة فالمادة 03 الفقرة 01 من قانون التسجيل جاءت بأنه " يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصة في شركة ولا قسمة أموال منقولة

1/ مقني بن عمار، المقال السابق ذكره، ص 36.

2/ فاصلة عبد اللطيف - مزيان محمد أمين، المقال السابق ذكره، ص 363.

3/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 75.

4/ الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 08.



أو عقارية..."، إن هذه الرسوم تحصل حسب المعدلات المحددة بموجب المادة 206 والمواد من 208 إلى 212 من قانون التسجيل.

فالمادة<sup>1</sup>208 من القانون نفسه نصت على أنه " تخضع للرسم الثابت المقدر بـ 1500 دج، كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل رسم نسبي ". ومن بيت التصرفات الواقعة على عقار وليست لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى نص المادتين 59 و 60 من القسم الأول بعنوان العقود العمومية والعقود العرفية للباب الثالث المتعلق بآجال تسجيل العقود والتصريحات من قانون التسجيل، فنجد أن المادة 59 منه " إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي إعداد هذه العقود..."، أما المادة 60 فنصت على أنه " يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي إعدادها...".

أما رسوم التسجيل النسبية أو التصاعدية فهي تلك الرسوم المقررة حسب نص المادة 04 الفقرة 01 من قانون التسجيل، على أنه " يؤسس الرسم النسبي أو الرسم التصاعدي بالنسبة لنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أم عن طريق الوفاة وكذلك بالنسبة للعقود المشار إليها في المادة 221 أدناه والعقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية...".

ويعني هذا أن التصرفات الخاضعة لرسم نسبي يترتب عنها ارتفاع تعريف الرسم بتضاعف القيمة، تبعاً لنوع العقود، وبالمقابل فإن الرسوم النسبية لعقد تحدد بنسبة ثابتة للقيم المذكورة للعقود.<sup>3</sup>

1/ الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 51.

2/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 75.

3/ مقني بن عمار، المقال السابق ذكره، ص 22.

و توجب المادة 58 من قانون التسجيل على أن " تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه. وتسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية...".<sup>1</sup>

من خلال نص هذه المادة يتضح بأن أجل تسجيل جميع العقود التوثيقية في قانون التسجيل الجزائري حدد بشهر واحد ابتداء من تاريخ تحرير العقد التوثيقي، ويعتبر هذا الأجل للموثق وذلك تحت طائلة توقيع غرامات جبائية على عاتقه في حالة المخالفة.

غير أنه فيما يتعلق بالتركات فإن يوم إبرام العقد أو يوم افتتاح الشركة لا يحتسب ضمن المواعيد المقررة للتصريح أو لتسجيل العقود.<sup>2</sup>

إن المادة 58 السالف ذكرها قد استثنت الوصايا من أجل التسجيل المحدد بها وهو أجل شهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، وتكون بذلك قد أحالتنا على نص المادة 64 من قانون التسجيل والتي جاء نصها كما يلي " إن الوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي يستلمونها، تسجل خلال الأشهر الثلاثة من وفاة الموصين بناء على طلب الورثة الموصى لهم أو منفذي الوصايا"، غير أنه وبصدور القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003<sup>3</sup> وفي المادة 15 منه والتي نصت على أنه " تلغى أحكام المادة 64 من قانون التسجيل"، وبذلك أصبحت الوصايا شأنها شأن باقي العقود المنصوص عليها بالمادة 58 تسجل في أجل شهر ابتداء من تاريخ وفاة الموصين.

كما أن المادة 65<sup>4</sup> من قانون التسجيل والتي جاء بنصها " إن الأجل المحدد لتسجيل التصريحات ماعدا الأحكام الخاصة المنصوص عليها في المواد من 66 إلى 71 أدناه، والتي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم والتي انتقلت عن طريق الوفاة، يحدد بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة".

1/ أنظر في ذلك المادة 58 من الأمر 105/76، السابق ذكره، ص 1219.

2/ أنظر في ذلك المادة 72 من الأمر نفسه، ص 1220.

3/ المادة 15 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 يتضمن ق.م لسنة 2004، ج.ر.ع 83 المؤرخة في 29/12/2003، ص 13.

4/ الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 32.

## الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي

حددت المكاتب المختصة في تسجيل العقود بنصوص المواد 75 إلى 79 من قانون التسجيل.

فبالنسبة للعقود المحررة من قبل الموثقين، فإنه وطبقا لنص المادة 75 الفقرة 01 من قانون التسجيل أنه " لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء، في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم "، أما الفقرة 02 من نفس المادة نصت على أنه " ويسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم، إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود ".

وأخيرا الفقرة 03 والمتعلقة بالأحكام القضائية والعقود المحررة من قبل الإدارات العمومية والتي جاء نصها بأنه " ويسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء، في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم "، من خلال نص هذه المادة تتضح لنا المصالح المختصة إقليميا بتسجيل العقود ونقل الملكيات للتصرفات المبرمة داخل الوطن، عدا نقل الملكية عن طريق الوفاة، ولذلك فالأصل أن تسجل هذه العقود والمحركات في مكتب التسجيل التابع للدائرة، غير أنه عند الاقتضاء يمكن تسجيلها في مكتب التسجيل التابع لولاية وجود المكتب أو ممارسة المهام الإدارية.

وبالنسبة لنقل الملكية عن طريق الوفاة، فإن التصاريح المتعلقة بها تودع بالمكاتب التابع لها محل سكن المتوفي مهما تكن حالة القيم العقارية الواجب التصريح بها، غير أنه إذا لم يكن له محل سكني في الجزائر، فيتم التصريح بالمكتب التابع له مكان وفاته، وإذا لم تقع الوفاة في الجزائر، فإن التصريح يكون بالمكاتب التي تعينها إدارة الضرائب<sup>1</sup>.

1/ أنظر في ذلك المادة 80 من الأمر 105/76، السابق ذكره، ص 1221.

أما فيما يخص التصرفات المبرمة خارج الوطن والمحرة من طرف القناصل، فإنه وحسب المادة 78 من قانون التسجيل والتي نصت على أنه " يمكن تسجيل العقود المبرمة في الخارج في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز"، ومنها عقود البيع والهبة، أما بالنسبة للوصايا فإنه لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها لدى المصلحة التابعة لمحل سكن الموصي، إذا احتفظ بأحد وإلا في مقر سكناه الأخير المعروف في الجزائر، وفي حالة ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر، فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل لدى المفتشية التابعة لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم<sup>1</sup>.

---

1/ أنظر في ذلك المادة 79 من الأمر 105/76، السابق ذكره، ص 1221؛ راجع في ذلك أيضا: الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 32 - 33.

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة عنه

يعتبر التسجيل أحد أهم مصادر الدخل للدولة، بحيث يمكنها هذا الإجراء من تغطية جزء من نفقاتها وحاجاتها، ويتجسد ذلك من خلال فرض ضرائب ورسوم وحقوق على الأفراد بمناسبة معاملاتهم العقارية، وذلك ما يساهم في تحقيق إيرادات للدولة، وبذلك فإن الجباية العقارية عموماً ورسوم التسجيل خصوصاً تعد من ضمن المصادر الأساسية لتمويل ميزانية الدولة.

كما أن للتسجيل أثر بالنسبة للعقود العرفية، وهذا ما جاءت به المادة 328 من القانون المدني الجزائري، بأنه من آثار تسجيل العقد العرفي هو اكتسابه لتاريخ ثابت بمجرد تسجيله بالمصلحة المعنية.

ولذلك ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين وهما كالتالي:

فجاء (المطلب الأول) بعنوان التحصيل الضريبي لصالح الخزينة العمومية، والذي قسم بدوره إلى فرعين، ففي (الفرع الأول) تكلمنا عن المكلف بالتسجيل - رجل القانون - ، أما (الفرع الثاني) فخصص للمكلف بالتسجيل - عون للضرائب - .

أما (المطلب الثاني) فقد خصص لإثبات تاريخ العقود العرفية، والذي تضمن بدوره فرعين، (فالفرع الأول) لمفهوم العقود العرفية، وتلاه (الفرع الثاني) حجية العقود العرفية.

### المطلب الأول: التحصيل الضريبي لصالح الخزينة العمومية

تحصل بمناسبة نقل الملكية العقارية رسوما لفائدة الخزينة العمومية تسمى رسوم التسجيل<sup>1</sup>، تشمل التصرفات والوقائع القانونية التي استوجب القانون تسجيلها لدى مفتشية التسجيل والطابع بمديرية الضرائب المختصة، مقابل دفع الرسوم المحددة قانونا إلى خزينة الدولة، باستثناء ما تم إعفاؤه صراحة بنص القانون.<sup>2</sup>

وتعتبر رسوم التسجيل العقاري أحد أهم الموارد المالية للخزينة العمومية، تعتمد الدولة كمورد أساسي لتغطية جزء من النفقات العامة، والتي تطورت وتوسعت فأصبحت تشمل مجالات أكثر وتحقق أهداف سياسية واقتصادية واجتماعية، ولعل ذلك يظهر جليا من خلال ما يُجسد من تعديلات متواترة للأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، من خلال قوانين المالية سواء منها السنوية أو التكميلية، وهذا ما يبرز الارتباط الوثيق بين إجراء التسجيل ومالية الدولة.

### الفرع الأول: المكلف بالتسجيل - رجل القانون -

يعد المكلف بالتسجيل موظفا عاما يخضع لأحكام القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، وللقواعد القانونية الأساسية المطبقة على الموظفين والضمانات الأساسية الممنوحة لهم في إطار تأدية مهامهم في خدمة الدولة<sup>3</sup>، وبذلك فإنه يطبق عليه هذا القانون على اعتبار أنه يمارس نشاطه في إدارة عمومية.<sup>4</sup>

ومفتش التسجيل هو المكلف بتطبيق القانون فيما يخص تحصيل الرسوم عن المعاملات العقارية، وبذلك فإنه يعد رجل قانون، يسهر على تطبيق أحكام الأمر رقم 105/76 المتعلق بالتسجيل، فهو حسب نص المادة 180 الفقرة 01 من قانون

1/ برحماني محفوظ، المرجع السابق، ص 148.

2/ توفيق زيداني ، المذكرة السابق ذكرها، ص 71.

3/ أنظر في ذلك المادة 01 من الأمر رقم 03/06، السابق ذكره، ص 03.

4/ أنظر في ذلك المادة 02 ف 01 من الأمر نفسه، ص 03.

التسجيل، يسجل العقود التي دفعت رسومها وذلك حسب طبيعة كل محرر، أما الفقرة 02 من ذات المادة فقد خولته بمراجعة العقود من حيث الشكل فيما إذا كانت المحررات والوثائق والعقود المقدمة للإجراء مشتملة على جميع الشروط المتطلبة قانوناً، مع حقه بالاحتفاظ بها لمدة 24 ساعة فقط، كما يكلف أيضاً بمراقبة المقدمة للكشوف له والمعدة من قبل الموثقين وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية، بالإضافة إلى العديد من الصلاحيات والمهام التي أسندت إليه.

ولكون التسجيل شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل، على أن يكون ذلك حسب الكيفيات التي يحددها القانون، فإن تلك الشكلية تخضع لجميع التصرفات الواردة على العقارات للتسجيل وجوباً، سواء تعلقت بنقل الملكية والحقوق العينية بعوض أو دونه، ومنه فإننا نميز هنا بين فئتين من الوقائع القانونية والتي قد تكون تصرفات قانونية أو وقائع مادية هاته الأخيرة تستخلص منها حقوق التسجيل الخاصة بالملكية العقارية.

■ نقل الملكية العقارية بعوض: يحصل على نقل الملكية العقارية بعوض رسوم تسجيل، والواقعة التي ينشأ من خلالها حق الخزينة في تحصيل الرسم، هي تسجيل العقد الناقل للملكية بمصلحة التسجيل، وليس واقعة التصرف الذي ينقل الملكية<sup>1</sup>، ولعلّ أبرز العقود المسماة والناقلة للملكية العقارية هو عقد البيع، لتكون المقايضة في مرتبة أقل بروزاً منه.

وقد يكون نقل الملكية كلياً، وهو ما حددت شروطه بنص المادة 324 مكرر 1 السالف ذكرها بأنه " يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ".  
وأيضاً قد يكون نقل الملكية جزئياً، فيحق للمالك في هذه الحالة أن ينقل ملكية الرقبة دون الانتفاع، كما يحق له نقل حق الانتفاع دون ملكية الرقبة، كما تفرض على عقود الإيجار العقارية رسوم التسجيل، حيث تكون قيمة أو بدل الإيجار وعاء لرسم التسجيل.

1/ برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 150.

▪ نقل الملكية العقارية دون عوض: نقل الملكية العقارية بدون عوض يعني انتقال العقار أو الحقوق العقارية من المالك الأول إلى المالك الجديد بدون مقابل، ويكون ذلك سواء عن طريق الوفاة كالميراث والوصية أو بين الأحياء عن طريق الهبة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المكلف بالتسجيل - عون للضرائب -

إن المكلف بالتسجيل عون للضرائب لكونه يقوم بتحصيل الضرائب على المعاملات العقارية. ويقصد بتحصيل الضريبة مجموعة من العليمات والإجراءات التي تؤدي إلى نقل دين الضريبة من ذمة المكلف بالضريبة إلى الخزينة العمومية وفقا للقواعد القانونية والضريبة المطبقة في هذا الإطار<sup>2</sup>، وتلعب الضرائب دورا هاما في تزويد الخزينة العمومية للدولة التي تقوم بدورها بتزويد المرافق العمومية ومختلف النفقات العامة وتغطيتها وتحقيق توازن اجتماعي واقتصادي.

لذلك تهدف الدولة من وراء عملية التحصيل إلى:

- خلق التوازن بين الإيرادات والنفقات العامة.
- الحفاظ على الاقتصاد الوطني بفضل التمويل المتواصل لميزانية الدولة.
- فرض الضرائب من أعمال السلطة العامة وبالتالي ضمان تحصيلها.
- تنظيم الدولة وتسيير مرافقها.
- منع التهرب عن طريق مختلف العقوبات.

1/ برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 158.

2/ محمد لعلاوي، دراسة تحليلية لقواعد تأسيس وتحصيل الضرائب بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 54.



وتقسم الضرائب عموماً إلى ضرائب مباشرة<sup>1</sup> وضرائب غير مباشرة<sup>2</sup>، فالضريبة المباشرة تطبق على الأشخاص سواء الطبيعية أو الاعتبارية أما الضرائب غير المباشرة فتتعلق بالوقائع والتصرفات القانونية التي تقوم بها الأشخاص.<sup>3</sup>

وتعتبر حقوق التسجيل ضرائب غير مباشرة لكونها وكما سبق أن ذكرنا لا تطبق على الأشخاص في حد ذاتهم، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، لأن مجال تطبيقها لا يثار إلا عند مباشرة إحداه وقائع وتصرفات على العقارات تحديداً، فهذه العلاقة بين المكلف و مفتشية التسجيل لا تقوم إلا بتحقيق تلك الواقعة أو تصرف قانوني معين، فهنا يكون المكلف بالضريبة ملزماً ومجبوراً على تسديد هاته الحقوق في مقابل الاستفادة من تلك الخدمات - التسجيل - الخاضعة للضريبة، إذن فهي ضريبة إجبارية ونهائية وسابقة عن إتمام هذا الإجراء.

وأيضاً تعتبر ضريبة غير مباشرة لأنها ظرفية ومتقطعة ولا تتميز بالثبات والاستقرار.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: إثبات تاريخ العقود العرفية

كما سبق لنا ذكره في المطلب الأول من المبحث الثاني للفصل الأول، بأن العقد هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء كان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، وهذا ما نصت عليه المادة 54 من القانون المدني الجزائري، وإضافة إلى كون أن العقود قد تكون رسمية وهو ما جاء به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 324 من القانون نفسه، وهي التي تكتسب رسميتها من كونها صادرة عن موظف

---

1/ الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 102 المؤرخة في 22/12/1976.

2/ الأمر رقم 104/76 المؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون الضرائب غير المباشرة، المعدل والمتمم، نشرة 2012.

3 / كما أن هناك تقسيم آخر إلى ضرائب رأسمال وضرائب على الأرباح، كما تقسم أيضاً إلى ضرائب على الأشخاص وضرائب على الأموال. برحمانني محفوظ، المرجع السابق، ص 12.

4/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 26.

عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة إضافة إلى السلطات القنصلية، وأنها تفرغ في شكل قانوني معين، وأن يكون العقد أو المحرر الرسمي داخلا ضمن سلطة واختصاص الجهة المصدرة، فإننا نجد أيضا العقود العرفية والتي تعد أقل منزلة من العقود الرسمية على اعتبار افتقارها لأهم المقومات الأساسية التي تتمتع بها هذه الأخيرة والمتمثلة في الرسمية، وهي عقود انتشرت بشكل واسع داخل المجتمع الجزائري، خاصة قبل صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق وحتى بعده، فكان يُلجأ إليها إضافة إلى العقود التي يحررها القضاة الشرعيون خلال فترة الاحتلال الفرنسي من قبل الأفراد في أغلب التصرفات التي يقدمون عليها، واستمر العمل بها إلى غاية صدور الأمر السالف الذكر، وعلى الرغم من ذلك بقي الأفراد يقدمون على هذا النوع من العقود في مختلف معاملاتهم العقارية، على اعتبار أنها بسيطة التكاليف وسهلة الإجراءات مقارنة بالمعاملات العقارية الرسمية.

إن القفزة النوعية للمشرع من الرضائية إلى الرسمية قد خلفت فراغا بالنسبة للعقود المحررة قبل تاريخ العمل بمبدأ الرسمية، فلمنع التحايل على الغير، قد تدخل المشرع ووضع قرائن تدل على صحة التاريخ الذي تحمله الورقة العرفية غير ثابتة التاريخ، وذلك عن طريق تسجيلها، وهذا ما يدل على أنه تاريخ ثابت وأكد قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: مفهوم العقود العرفية

رجوعا إلى نصوص القانون المدني الجزائري فإننا نجد بأن المشرع لم يضع تعريفا محددًا للعقد العرفي على غرار العقد الرسمي الذي أورد تعريفه بنص المادة 324 السالفة الذكر من القانون نفسه.

1/ صم بوعافية محمد، "تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 06 العدد 11، جوان 2018، ص 94.

غير أنه وبمفهوم المخالفة فإن العقد العرفي هو ذلك العقد المحرر من غير الأشخاص المذكورين في المادة أعلاه أو من طرفهم لكن خارج إطار مهامهم القانونية<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني على أنه " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف "، إلا أن ذلك لم يمنع بوجود توافر شروط محددة وضعها القانون لصحة العقود العرفية وهو ما سنبينه لاحقا ، ولوضع تعريف محدد للعقد العرفي فإنه يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه لنورد بعض التعريفات العديدة له.

فالعقود العرفية هي تلك التي يقوم بتحريرها الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب الموظف العام أو الضابط العمومي.<sup>2</sup>

وفي نفس السياق جاء بأن العقد العرفي هو عبارة عن عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص خارج من نطاق تدخل الضابط العمومي.<sup>3</sup>

والعقد العرفي هو العقد الذي يتولى المتعاقدان كتابته وتوقيعه.<sup>4</sup>

وتعرف العقود العرفية أيضا بأنها تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي من أجل إثبات تصرف قانوني ، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص.<sup>5</sup>

1/ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 14.

2/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 117.

3/ عمار علوي، المرجع السابق، ص 146.

4/ علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 312.

5/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة...، المرجع السابق، ص 15؛ راجع في ذلك أيضا: صنوبر أحمد رضا، المذكرة السابق نكرها، ص 51 - 52.

كما يعرف العقد العرفي بأنه عقد تتجه فيه إرادة طرفيه رضائيا إلى إحداث أثر قانوني متعلق بالعقار والحقوق العينية العقارية، يعدانه مكتوبا ويوقعانه وحدهما بحضور شاهدين، وبمراعاة وتدوين بيانات ضرورية في غنى عن إعدادها وترتيبها في قالب شكلي رسمي من طرف الموثق أو شهرها من قبل المحافظ العقاري وذلك للتخلص من الأتعاب والتهرب من الجباية العقارية.<sup>1</sup>

ورجوعا إلى المادة 327 من القانون المدني الجزائري قبل تعديلها نجدها نصت على أنه " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار، ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه هذا الحق ".

وعملا بهذا النص، قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر في 1982/04/28 في الملف 27136: "...أن العقد العرفي المتنازع فيه والموجود في حوزة الطاعنة يحمل توقيعاً منسوباً إلى موساوي حساني الطرف الآخر".<sup>2</sup>

فمن خلال نص المادة السالف ذكرها يتضح لنا أنه لصحة العقد العرفي يتطلب الأمر توافر شرطين أساسيين وهما: الكتابة بخط اليد للمتعاقد الذي ينسب إليه الخط من جهة، وكذا التوقيع على هذا المحرر العرفي من جهة ثانية.

إنه بعد تعديل نص المادة 327 بموجب القانون رقم 10/05 السالف ذكره، حيث أعيدت صياغته كما يلي " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار، ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق، ويعتد بالتوقيع الإلكتروني وفق الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر 1 أعلاه ".

1/ بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص: علوم قانونية قسم عقاري وزراعي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016، ص 207.

2/ علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 312.

يتضح لنا من خلال هذا النص بأن المشرع الجزائري فيما يخص شروط صحة العقد العرفي، أنه أصبح يكفي بأحد الشروط فقط من كتابة أو توقيع أو بصمة، غير أن الكتابة دون توقيع لا يعتد بها ولا تكون لها قيمة.

إن إعادة صياغة النص العربي وهو النص الرسمي، دون الصياغة الفرنسية... التي لا تثير مثل هذه الصعوبات طالما أنها تشترط الكتابة والتوقيع أو البصمة. واعتقادنا أن هذا ما انصرفت إليه إرادة المشرع الذي كان يرغب... في إضافة التوقيع بواسطة البصمة التي أغفلتها الصياغة القديمة من جهة وتكميل المادة بفقرة جديدة هي الفقرة الثانية التي تقر الإمضاء الإلكتروني.<sup>1</sup>

وبذلك فإن العقد العرفي هو ذلك العقد المكتوب بخط المتعاقد الذي ينسب إليه الخط على أن يكون موقع من قبله بواسطة إمضاء، أو بصمة أو إمضاء إلكتروني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: حجية العقود العرفية

القانون لم يحدد أي شكلية لإبرام العقد العرفي وأن أساس صحة هذا النوع من العقود يتمثل في مضمون العقد وتوقيعات الأطراف، وفي بعض الأحيان بتوقيعات الشهود والخط، وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج به بالنسبة للغير فالعبرة بالحجية في اختلاف المركز القانوني للشخص المخاطب.<sup>3</sup>

فحسب نص المادة 327 السالف ذكرها من القانون المدني، أن العقد العرفي يكون صحيحا وله الحجية على أطرافه ما لم يقع إنكاره صراحة ممن نسب إليهم من كتابة (الخط) أو توقيع (الإمضاء) أو وضع بصمة الأصبع عليه كما يعتد في ذلك بالتوقيع

1/ علي فيلالي، المرجع السابق، ص 312 - 313.

2/ علي فيلالي، المرجع نفسه، ص 313.

3/ بوقرة العمرية، المذكورة السابق ذكرها، ص 220.

الإلكتروني، وبذلك فإن سكوت أطرافه يعد من قبيل الإقرار الضمني بصحته شأنه شأن الإقرار الصريح به.

وقد أكدت على ذلك المحكمة العليا في قرارها رقم 85535 الصادر بتاريخ 1992/05/27 " من المقرر قانوناً أن يعتبر العقد العرفي صحيحاً وصادراً ممن وقعه ما لم ينكر هذا الأخير ما هو منسوب إليه من خطأ أو إمضاء ولما ثبت في قضية الحال أن الطاعن منذ بداية الدعوى ينكر هذا العقد العرفي بالبيع، ويتكلم فقط على ملف الدين، فإن قضاة المجلس بإلزامهم الطرفين إفراغ البيع في الشكل الرسمي، قد تجاهلوا نص المادة المذكورة أعلاه، وأغفلوا إتباع طرق البحث عن الحقيقة، مما يستوجب نقض قرارهم <sup>1</sup>.

أما فيما يخص حجيته بالنسبة للغير، فقد نصت المادة 328 الفقرة 01 من القانون المدني بأنه " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً: - تاريخ تسجيله..."، من خلال نص هذه المادة يتبين لنا بأن المشرع الجزائري أقر بإمكانية الاحتجاج بالعقود العرفية من يوم ثبوت هذا التاريخ عن طريق التسجيل.

كما أن هذه المادة تؤكد على ثبوت مضمون المحرر في حد ذاته، باستعمال كلمة "العقد"، والتي يقصد بها تطابق إرادتي طرفي الاتفاق المفرغ في هذا المحرر. فضلاً عن ذلك فإن حجية المحرر العرفي لا تكون إلا بين طرفي العقد فقط دون أن تطال الغير <sup>2</sup>.

ويقصد بتسجيل المحرر أو العقد العرفي قيد ملخصه من طرف موظف عمومي مؤهل قانوناً في سجل خاص بمفتشية التسجيل والطابع، بحيث يعطي المحرر العرفي تاريخاً ثابتاً يدل على إبرامه قبل ذلك التاريخ حتماً، ويكون بذلك حجة على الغير الذي لا يمكن له الطعن في تاريخ التسجيل إلا بطريق التزوير <sup>3</sup>.

1/ المجلة القضائية، العدد الثالث، الجزائر، 1994، ص 14.

2/ موسوني عبد الرزاق، المذكرة السابق ذكرها، ص 30.

3/ شيخ سناء، المذكرة السابق ذكرها، ص 143.

وفي ذلك أكدت ( الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر في 1990/09/24 ملف رقم 62624 ) المرجع: المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني " حيث أن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية، بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية".<sup>1</sup>

وهذا ما جاء أيضا في ( قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر في 2005/12/21، ملف رقم 351271 ) المرجع: المادة 328 من القانون المدني " يكون تاريخ العقد العرفي ثابتا، من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل، التابعة لوزارة المالية ".<sup>2</sup>

وكذا ( قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر في 2009/05/20، ملف رقم 483177 ) المرجع: المادة 328 من القانون المدني " العقد العرفي حجة بين طرفيه من حيث موضوعه وتاريخه ولا يحتج به على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ ".<sup>3</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن قاعدة ثبوت التاريخ العرفي لا تتعلق بالنظام العام، فإذا لم يتمسك الغير بعدم ثبوت التاريخ المحرر، فإن تاريخه العرفي يكون حجة عليه، على الرغم من عدم وجود التاريخ الثابت، وذلك أخذا بأنه قد نزل عن حقه فيه.<sup>4</sup>

إنه بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، تم تكريس الشكلية الرسمية بعد هذا التاريخ وذلك تحت طائلة البطلان، وهذا ما نصت عليه المادة 12 السالف ذكرها من هذا الأمر، والتي تم نقل فحواها كليا إلى القانون المدني بموجب القانون رقم 14/88 السالف ذكره في مادته 324 مكرر 1، وعليه وطبقا لأحكام هذه المادة 12 من الأمر رقم 91/70 أصبحت سائر العقود المتضمنة لنقل ملكية عقار أو حق عيني عقاري خاضعة للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان المطلق،

1/ حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية بتعاليق قانونية واجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها، د ط، روافد العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن، ص 180.

2/ حمودي عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص 181 - 182.

3/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع...، المرجع السابق، ص 227؛ راجع في ذلك أيضا: حمودي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 183.

4/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 117.

ونتيجة لذلك وكضرورة حتمية فإنه كان من المفروض التوقف عن إبرام العقود العرفية مع توقف الاعتراف بها وإجازتها من طرف جهاز القضاء، هذا الأخير والذي كانت له آراء وتفسيرات غير مستقرة ومتضاربة بشأن بطلان العقود العرفية من عدمه.

وبذلك كان رأي القضاء متذبذبا، حيث تارة يقضي ببطلانها لخرقها أحكام المادة 12 من الأمر 91/70، وتارة أخرى يقضي بتوجيه المتقاضين إلى إفراغ العقد العرفي في شكل رسمي، وأحيانا يكتفي بتوجيه اليمين للمتعاقدين، وهذا كله بحجة عدم تكريس الشكلية الرسمية في القانون المدني كقاعدة عامة، بل وحتى بعد تكريس الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية بموجب القانون المدني لاسيما المادة 324 مكرر1، إلا أن القضاء كان يعتبر أحكام هذه المادة لا تسري بأثر رجعي.<sup>1</sup>

وهذا ما تم تأكيده في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر في 2000/06/28 ملف رقم 196507 " حيث أن القضاة باستبعادهم المادة 324 مكرر1 من القانون المدني لكونها لا تسري بأثر رجعي على العقد العرفي المبرم في تاريخ سابق أي 1982 فإنهم تناسوا أحكام المادة 12 من القانون الصادر في 1970/12/31 المتضمن تنظيم التوثيق، والتي كانت تتضمن نفس الأحكام، ومنه فإنهم أخطأوا في تطبيق القانون عندما اخذوا بالعقد العرفي استنادا إلى تصريحات أغلبية الورثة الرامية إلى وقوع عملية البيع وبالتالي عرضوا قرارهم للنقض والإبطال".<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، وتحديدًا بالمادة 351 منه والتي تنص على أنه " يحظر على مفتشي التسجيل القيام بإجراء التسجيل بخصوص العقود التي يتم إعدادها حسب الطريقة الرسمية طبقا لأحكام المادتين 12 و 13 من الأمر 91/70 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر 1970 والمتضمن قانون التوثيق"، نجد بأن المشرع الجزائري قد سلك نفس المنحى الذي سعى من خلاله إلى تكريس قاعدة الرسمية أو الشكلية

1/ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص:

قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2016، ص 256.

2/ جمال سايس، المرجع السابق، ص 347 - 348.



الرسمية، والتي جاء بها الأمر رقم 91/70 السالف الذكر، فمن خلال نص المادة 351 من قانون التسجيل والتي كانت تحظر تسجيل سائر العقود العرفية لدى مصلحة التسجيل والطابع، سعياً منه إلى دفع الأطراف إلى إبرام أو إفراغ كافة العقود والتصرفات القانونية بنقل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري سواء كان ذلك عوضاً أو دونه في الشكل الرسمي الذي فرضه القانون، وذلك بإتباع كافة المراحل القانونية التي فرضها المشرع بداية بتوثيق العقد مروراً بتسجيله وأخيراً شهره.

غير أن المشرع ما لبث أن ألغى هذا النص بموجب المادة 178 الفقرة 06 من القانون رقم 10/83 المؤرخ في 1983/06/25<sup>1</sup>، حيث جاء نصها على أنه " تلغى أحكام المادة 351 من قانون التسجيل "، وبذلك يكون قد فتح الباب من جديد للسماح بتسجيل العقود العرفية على مستوى مفتشية التسجيل والطابع، بعد أن كان التسجيل مقصوراً على العقود في شكلها الرسمي فقط دون غيرها.

غير أنه تم التراجع عن ذلك فيما بعد بحيث أعيدت أحكام المادة 351 من قانون التسجيل، وبذلك أعيد حظر تسجيل العقود العرفية لدى مفتشية التسجيل والطابع، وكان ذلك بمقتضى المادة 63 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18<sup>2</sup>، والتي نصت على أنه " تحدث في الباب الثاني عشر " أحكام مختلفة " من قانون التسجيل، مادة 351، تحرر كما يلي: " المادة 351: يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها، التنازل عن الأسهم والحصص والشركات، الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، العقود التأسيسية أو تعديلية للشركات ".

1/ المادة 178 ف 06 من القانون رقم 10/83 المؤرخ في 1983/06/25 يتضمن ق.م التكميلي لسنة 1983، ج.ر.ع 27 المؤرخة في 1983/06/28، ص 1750.

2/ المادة 63 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يتضمن ق.م لسنة 1992، ج.ر.ع 65 المؤرخة في 1991/12/18، ص 2473.

إن المشرع الجزائري وبطريقة ضمنية منع مفتش التسجيل من القيام بتسجيل العقود العرفية وهذا ما يوسع المجال لتطبيق قاعدة الرسمية ومن تضيق المجال أمام التصرفات العرفية، ومن ثم التسيير على القاضي عبئ إثبات التصرفات المتنازع فيها وما مدى حجيتها.<sup>1</sup>

---

1/ دوة آسيا - رمول خالد، المرجع السابق، ص 36.

من خلال ما تم عرضه في هذا الفصل تظهر الأهمية القانونية والعملية لإجراء تسجيل التصرفات العقارية الناقلة أو المنشئة أو المعدلة لحق الملكية، لدى مصلحة التسجيل والطابع. وهو العمل الذي يختلف تماما عن إجراء الشهر العقاري الذي يتم أمام المحافظة العقارية.

ومفتش التسجيل لا يقوم بتسجيل الوثائق والمحركات والعقود الرسمية إلا بعد القيام بتحليلها وتكييفها من أجل استقاء الحقوق اللازمة، إذ أن إعادة التكييف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل ومدى ومطابقتها.

وبذلك فإنه فضلا على أن حقوق التسجيل من أنها تدر إيراد لصالح الخزينة العمومية حيث أنها تلعب دورا اقتصاديا مهما في تحقيق التوازن وتحفيز الاستثمار، فهي كذلك قرينة إثبات للعقود العرفية والتي تكون حجة على الغير في تاريخها إلا منذ أن يكون لها تاريخا ثابتا، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله بمصالح التسجيل والطابع، مثلما أقرته نصوص القانون المدني.

خاتمة

إن عملية التسجيل عملية إدارية إجبارية يقوم بها مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، وتتم هذه العملية على مستوى مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية هي مفتشية التسجيل و الطابع.

للتسجيل أهمية ذات طابع مزدوج تتمثل في الأهمية الجبائية التي برزت بعد تطور الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية من جهة، ومن جهة أخرى أهمية قانونية تتمثل في تثبيت الصفة الرسمية على العقود باعتباره مرحلة أولية من مراحل انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وكذا إعطائها تاريخاً ثابتاً.

وفي هذا الصدد يمكن القول أنه لنجاح عملية التسجيل لابد من إتباع القواعد و الشروط اللازمة، سواء المتعلقة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات وفقاً لقانون التسجيل، والقواعد العامة في حالة عدم وجد قانون خاص.

حيث يترتب في حالة الإخلال بأحكامه عقوبات جبائية تفرضها الإدارة الضريبية من خلال الامتيازات الممنوحة للدولة من خلال استيفاء الحقوق لصالح الخزينة العمومية من أجل التمويل.

ولكن يجب أن يراعي المشرع في فرض حقوق التسجيل عدم المغالاة فيها حتى يصرح الناس بالمبالغ الحقيقية، ومن ثم القضاء ولو نسبياً على الإخفاء أو التصاريح الكاذبة، ومنه تستفيد الخزينة العمومية بتحصيل أموال عمومية.

حيث نستخلص مجموعة من النتائج منها:

- عملية التسجيل عملية ضرورية من أجل حماية الملكية العقارية .

■ الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية لا تتم إلا بعد إجراء عملية التسجيل وفق أحكام قانون التسجيل و الطابع مما يبرز الدور المهم للتسجيل كآلية جبائية لتمويل الخزينة العمومية.

ومن جملة التوصيات التي نقترحها:

- الارتقاء بوظيفة مفتش التسجيل من حيث التكوين العلمي والعملية من ناحية النصوص والقوانين أو الجوانب التقنية لأهمية الدور الذي يقوم به.
- إعادة بناء و رسلكة الإدارة الجبائية في الجزائر بمختلف فرعا وتنظيماتها لأهمية الجباية كمورد مالي مهم للدولة.

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولا قائمة المصادر:

#### (1) التشريع الأساسي

1. مرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 1996/12/08، متم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 2002/04/14، ومعدل بموجب القانون رقم 19/08 مؤرخ في 2008/11/15، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2008/11/16.

#### (2) التشريع العادي

1. القانون رقم 361/64 المؤرخ في 1964/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1965، الجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 1965/01/01.
2. الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 1966/06/02 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 1966/06/06.
3. الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، ج.ر.ع 107 المؤرخة في 1970/12/25.
4. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.
5. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية أرقام 09/79 و 10/14 و 11/17 و 08/18 و 07/20 لسنوات 1980، 2015، 2018، 2019، 2020.
6. الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 102 المؤرخة في 1976/12/22.



7. الأمر رقم 104/76 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب غير المباشرة، المعدل والمتمم، نشرة 2012.
8. الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1977/12/18.
9. القانون رقم 10/83 المؤرخ في 1983/06/25 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 1983/06/28.
10. القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 1988/07/13.
11. القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 1990/04/11، والملغى بالقانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 2011/07/03.
12. القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 1990/04/11، والملغى بالقانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 2012/02/29.
13. القانون رقم 22/90 المؤرخ في 1990/08/18 يتعلق بالسجل التجاري، ج.ر.ع 36 المؤرخة في 1990/08/22 والمتمم بالقانون رقم 14/91 المؤرخ في 1991/09/14، ج.ر.ع 43 المؤرخة في 1991/09/18 والملغى بموجب القانون 08/04 المؤرخ في 2004/08/14 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 2004/08/18 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 06/13 المؤرخ في 2013/07/23، ج.ر.ع 39 المؤرخة في 2013/07/31.
14. القانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18، المعدل ومتمم بموجب الأمر رقم 26/95 مؤرخ في 1995/09/25، ج.ر.ع 55 المؤرخة في 1995/09/27.
15. القانون رقم 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 يتضمن تنظيم مهنة المحضر، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 1991/01/09.

16. القانون 11/91 المؤرخ 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ع 21 المؤرخة في 1991/05/08 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91، ج.ر.ع 51 المؤرخة في 1993/08/01 والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 284/05 المؤرخ في 2005/07/10، ج.ر.ع 48 المؤرخة في 2005/07/10.

17. القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 65 المؤرخة في 1991/12/18.

18. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.

19. القانون رقم 01/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2006/03/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 15/11 المؤرخ في 2011/08/02 الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 2011/08/10.

20. القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2006/03/08.

21. القانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2006/03/08.

22. الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2006/07/16.

23. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 مؤرخة 2008/04/23.

24. القانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.

### 3) التشريع التنظيمي

1. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20 والمعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17.
2. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/03/25، معدل ومتمم بموجب المرسومين 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 ج.ر.ع 71 المؤرخة في 1984/12/30 و134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ج.ر.ع 26 المؤرخة في 1992/04/08.
3. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/03/25، معدل ومتمم بموجب المرسومين 2010/80 المؤرخ في 1980/09/13 ج.ر.ع 38 المؤرخة في 1980/09/16 و123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ج.ر.ع 34 المؤرخة في 1993/05/23.
4. المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 1985/03/23 يتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 1985/03/24.
5. المرسوم رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1986/03/05.
6. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1994/07/08، والمرسوم التنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 الجريدة الرسمية العدد 18 المؤرخة في 2015/04/08.

7. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.
8. المرسوم الرئاسي رقم 405/02 مؤرخ في 2002/11/26 يتعلق بالوظيفة القنصلية، الجريدة الرسمية العدد 79 مؤرخة في 2002/12/01.
9. المرسوم الرئاسي رقم 407/02 مؤرخ في 2002/11/26 يحدد صلاحيات رؤساء المراكز القنصلية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية العدد 79 مؤرخة في 2002/12/01.

## ثانيا قائمة المراجع:

### 1) قائمة المراجع باللغة العربية:

#### أ- الكتب

1. برحماني محفوظ، الضريبة العقارية دراسة في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، دون بلد نشر، 2009.
2. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا - دراسة مقارنة - ، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2016.
3. \_\_\_\_\_ ، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري وفق آخر التعديلات، ومدعم بأحدث اجتهادات المحكمة العليا، الجزء الأول المصادر الإرادية العقد والإرادة المنفردة، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، دون تاريخ نشر.
4. جلال مطاوع إبراهيم وآخرون، مقدمة في المحاسبة الضريبية الكتاب الأول الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة المستقطعة من المنبع والضريبة العقارية، دون طبعة، كلية التجارة جامعة القاهرة، دون بلد نشر، 2017.
5. جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014.
6. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، دون تاريخ نشر.
7. حسين طاهري، دليل الموثق، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
8. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع طبعة جديدة مزينة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، الطبعة الثانية عشر، دار هومه، الجزائر، 2012.
9. \_\_\_\_\_ ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014.

10. \_\_\_\_\_ ، حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2013.
11. \_\_\_\_\_ ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دون طبعة، دار هوم، الجزائر، 2004.
12. حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية بتعاليق قانونية واجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها، دون طبعة، روافد العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ نشر.
13. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دون طبعة، دار هوم، الجزائر، دون تاريخ نشر.
14. دوة آسيا - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2009.
15. رجب كريم عبد اللاه، نظرية الحق طبعة منقحة ومزينة بأحدث التعديلات التشريعية، ج الثاني، د ط، د د ن، د ب ن، 2016
16. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، دون طبعة، قصر الكتاب، البلدة، سنة 2001.
17. زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم: 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دون طبعة، دار هوم، الجزائر، 2017.
18. سرايش زكريا، الموجز في شرح قواعد البيع رؤية جديدة وجوانب عملية تخص توثيق العقد والسكن الترقوي، دون طبعة، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
19. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية - الفرنسي والمصري- ، دون طبعة، دار هوم، الجزائر، 2009.
20. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام (العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون)، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، دون تاريخ نشر.

21. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
22. ———، العقود الخاصة للبيع، دون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2018.
23. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2006.
24. ليلي زروقي - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2015.
25. مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2014.
26. محمدي فريدة زاوي، مدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002.
27. مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومهام ومسؤوليات، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2015.
28. ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2008.
29. نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
30. وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري دراسة قانونية تحليلية، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2012.
31. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.
32. يمينة حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، دون طبعة، دار بلقيس، الجزائر، دون تاريخ نشر.

ب- الأطروحات والمذكرات:

ب-1- أطروحات الدكتوراه:

1. بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص: علوم قانونية قسم عقاري وزراعي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016.
2. توفيق زيداني، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016.
3. رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
4. شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد- تلمسان، 2012.
5. صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2016.
6. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2016.
7. محمد لعلاوي، دراسة تحليلية لقواعد تأسيس وتحصيل الضرائب بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.



## ب-2- رسائل ومذكرات الماجستير :

1. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
2. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق اختصاص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق القطب الجامعي بلقايد جامعة وهران، 2012.
3. موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2008.

## ج- المقالات

1. أقشيش فيفي، " العلاقات الدولية بين الوظيفة الدبلوماسية والوظيفة القنصلية "، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية أكاديمية محكمة نصف سنوية تعنى بالبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة - البليدة 2 - لونيبي علي، المجلد السابع، العدد 01، ماي 2018.
2. بردان صفية، " الواجبات المهنية الملقاة على عاتق الموثق الجزائري "، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة دولية دورية محكمة متخصصة في مجال العلوم القانونية والسياسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد الأول ، العدد الثاني، سبتمبر 2017.
3. بوزكري سليمان، " منازعات حقوق التسجيل وطرق تسويتها في التشريع الجزائري "، مجلة الفكر القانوني والسياسي مجلة دولية دورية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد 03، ماي 2018.
4. جامع مليكة، " النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري "، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة دولية دورية محكمة متخصصة في مجال العلوم القانونية والسياسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد الثاني ، العدد الرابع، ديسمبر 2018.

5. خلدون عيشة، " الموظف العام وطبيعة رابط الوظيفة العامة "، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلة دولية محكمة فصلية تصدرها جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 01، مارس 2017.

6. صم بوعافية محمد، " تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 06 العدد 11، جوان 2018.

7. فاصلة عبد اللطيف - مزيان محمد أمين، " أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، المجلد 52، العدد 02، جوان 2015.

8. محمودي فاطمة الزهراء، " الشهادة التوثيقية - دراسة قانونية وقضائية - "، مجلة القانون، مجلة علمية محكمة تعنى بالبحوث والدراسات القانونية، تصدر عن معهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي أحمد زبانه، المجلد 06، العدد 08، جوان 2017.

9. مزيان محمد أمين، " طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 02 العدد 02، جانفي 2014.

10. مقني بن عمار، " القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري "، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 03 العدد 04، جانفي 2015.

#### د- المجالات

1. المجلة القضائية، العدد الثالث، الجزائر، 1994.

2. وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، 2019.

# الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري
06	المبحث الأول: مفهوم تسجيل العقارات
07	المطلب الأول: تعريف تسجيل العقارات
08	المطلب الثاني: الخصائص القانونية للتسجيل
09	الفرع الأول: أنه إجراء إداري
10	الفرع الثاني: إجراء يقوم به موظف عمومي
11	الفرع الثالث: إجراء بمقابل نقدي
12	الفرع الرابع: ذو طابع إجباري ونهائي
13	المطلب الثاني: تمييز التسجيل عما يشابهه
13	الفرع الأول: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري
16	الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن القيد
17	الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن الرسم
18	الفرع الرابع: تمييز التسجيل عن الضريبة
20	الفرع الخامس: تمييز التسجيل عن التوثيق
22	المبحث الثاني: القواعد والشروط المتبعة في عملية تسجيل العقارات
23	المطلب الأول: قاعدة الرسمية
25	الفرع الأول: مدلول قاعدة الرسمية
29	الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الرسمية
30	الفرع الثالث: جزاء مخالفة قاعدة الرسمية
31	المطلب الثاني: الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية
32	الفرع الأول: الموظف العام
34	الفرع الثاني: الضابط العمومي
35	الفرع الثالث: الأشخاص المكلفين بخدمة عامة

36	الفرع الرابع: السلطات القنصلية
37	المطلب الثالث: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية التسجيل
38	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف
42	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات
45	الفصل الثاني: إجراءات تسجيل العقار والآثار المترتبة عنه
46	المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقار
47	المطلب الأول: الهيئات المطالبة بالتسجيل
47	الفرع الأول: الضباط العموميون
50	الفرع الثاني: السلطات الإدارية
54	المطلب الثاني: آجال التسجيل و الاختصاص الإقليمي
55	الفرع الأول: آجال التسجيل
58	الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي
60	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عنه
61	المطلب الأول: التحصيل الضريبي لصالح الخزينة العمومية
61	الفرع الأول: المكلف بالتسجيل - رجل القانون -
63	الفرع الثاني: المكلف بالتسجيل - عون الضرائب -
64	المطلب الثاني: إثبات تاريخ العقود العرفية
65	الفرع الأول: مفهوم العقود العرفية
68	الفرع الثاني: حجية العقود العرفية
75	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس
	الملخص

## المخلص:

يعد التسجيل العقاري من أهم المواضيع في الواقع العملي، فضلا عن أهميته النظرية، يقصد به تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة من ناحية المالك والحقوق العينية المترتبة عليه وإقامة سند ملكية له.

حاولت هذه الدراسة إبراز مدى كفاية القواعد القانونية المنظمة للتسجيل العقاري في التشريع الجزائري في توفير الحماية لأطراف العلاقة وتبسيط إجراءاته وتوفير مداخل إضافية للدولة .

وفي خاتمة هذه الدراسة خلصت إلى أن قانون التسجيل العقاري المعمول به حاليا في الجزائر يشوبه القصور، وقد قدمنا في الدراسة توجيهات للمشرع الجزائري من أجل ضبط النصوص القانونية وتجنب القصور فيها.

حيث يجب على المشرع الجزائري تطوير النصوص القانونية المتعلقة بالعقار مواكبة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تشهدها الدولة.

## Résumé:

L'enregistrement immobilier est l'un des problèmes les plus importants dans la pratique. Outre son importance théorique, il vise à établir la condition physique et juridique du bien et à le froter en contrôlant avec précision ses limites et sa superficie en termes de propriétaire et de droits en nature qu'il implique et en lui conférant un titre. Cette étude a tenté de mettre en évidence l'adéquation des règles juridiques régissant l'enregistrement immobilier dans la législation algérienne en assurant la protection des parties à la relation, en simplifiant ses procédures et en fournissant des revenus supplémentaires à l'État. Dans la conclusion de cette étude, Ghali a conclu que la loi sur l'enregistrement immobilier actuellement en vigueur en Algérie est entachée de déficiences, et nous avons fourni des orientations dans l'étude au législateur algérien afin de contrôler les textes juridiques et éviter leur carence.

Où le législateur algérien doit élaborer des textes juridiques relatifs au bien pour suivre le rythme des évolutions économiques, sociales et politiques du pays.