



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري



النظام القانوني لتسجيل العقارات في الشريعة الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ (ة):

د. الوافي فيصل

إعداد الطالب (ة):

خيمش معدولة

جامعة العربي التبسي - تبسة
Université Larbi Tébessi - Tébessa

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
بخوش إلهام	أستاذ محاضر	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر	مشرفا و مقررا
بن طيبة صنية	أستاذ مساعد	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ }

يوسف: الآية 76.

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على أشرف
المرسلين سيدنا محمد عليه الصلاة و التسليم .

أبدأ بحمد الله و سبحانه و تعالى و أشكره على عظيم نعمته
و كريم توفيقه لي بإنجاز هذا العمل المتواضع .

و أتقدم بالشكر و الإحترام و التقدير إلى الدكتور الوافي
فيصل .

إلى كافة أساتذة القانون العقاري الذين رافقونا طيلة مشوارنا
الدراسي أشكرهم على ما قدموه لنا من توجيه و إرشاد .

إلى كل من ساعدني من قريب و من بعيد و لو بالكلمة
الطيبة في إنجاز هذا العمل .

فالحمد لله حتى يرضى و الحمد لله إذا رضي و الحمد
لله بعد الرضا .

إهداء

إلى النخبة الرائعة من أساتذة القانون
العقاري كل واحد بإسمه وأقول لكم :
أنكم مصدر فخر واعتزاز وإلهام مع تمنياتي
للجميع بالتوفيق و مزيد من التآلق
إهداء خاص إلى الأستاذ : بوديار محمد

خيمش معدولة



مقدمة

مقدمة :

يمثل العقار أهم ثروة على الإطلاق منذ أن عرف الإنسان التشكيلات الاجتماعية التي تبدأ بالعائلة ثم العشيرة فالقبيلة فالدولة في إطارها الحالي ، لذلك تبدو أهمية موضوع العقار في كونه يمثل الثروة الدائمة و المستمرة التي سعت التنظيمات الحكومية منذ ظهورها إلى يومنا هذا من أجل التوسع ووضع اليد على العقارات مما شكل تناقسا حادا بين الدول الإستعمارية التي نتج عن حركاتها التوسعية للحصول على أقاليم جغرافية تضيفها إلى ما تحت يدها من عقارات و ما تقوم به من فتوحات و توسعات للهيمنة على الثروات التي تتواجد على مستوى الدول خاصة الدول الضعيفة .

و من ثم تكون أهميتها إغراء الدول و المجتمعات و الأفراد في الحصول على المزيد من الثروات العقارية .

و من الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار الموضوع و هي أسباب ذاتية تتمثل في إختبار الذات في معرفة و الإطلاع على قيمة هذه الثروة و بعدها في خدمة المجتمع السياسي و المدني و العلاقة التي تنتج بسبب ذلك بين أفراد الأمة الطبيعيين والمعنويين .

أما الأسباب الموضوعية فهي البحث و الإطلاع على موضوع العقار و قيمته و دوافع الأسباب الأساسية في جعل العقار محور كل عملية تتم بين أطرافها و ما ينتج عنها لفائدة الخزينة العمومية و لفائدة الأطراف المكلفين لتسديد ما عليهم من حقوق مالية (رسوم أو ضرائب بسبب تسجيل أو نقل العقارات و تداولها بين الأفراد و المؤسسات) .

و اتبعنا . في هذا المجال . المنهجين الوصفي والتحليلي من حيث متابعة الظاهرة السياسية القانونية الاجتماعية فإننتقالها بين المتعاملين فيها و في ذات الوقت قمنا بتحليل و مناقشة النصوص القانونية

و التنظيمية التي يتم بموجبها التعامل في العقارات كونها الثروة الدائمة عند المجتمعات القديمة و الحديثة .

و بناء على ذلك كانت الإشكالية الرئيسية التي طرحناها هي :

ما مدى إستجابة القواعد الإجرائية - التي وضعها المشرع - للأهداف التي سعت الدولة لتحقيقها من خلال فرض إجراءات التسجيل؟ و ما مدى فعالية أحكام التسجيل في تحقيق الجباية مع مراعاة حقوق المكلفين بها

و ما النظام القانوني الهيكلي الذي أرساه المشرع لينظم عملية التسجيل؟

أما فيما يتعلق بالدراسات السابقة لهذا الموضوع فقد عرف التسجيل عدة دراسات علمية عامة

و خاصة تمثلت في بحوث و دراسات جامعية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

- مذكرة ماجستير للطالبة بوقرة العامرية بعنوان تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل و الطابع جامعة البليدة 2007 .
- مذكرة ماجستير للطالب الهادي سليمي بعنوان إنتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي 2007-2008 .
- هذا بالإضافة إلى بحوث قانونية للمؤلف و الباحث حمدي باشا عمر بعنوان نقل الملكية العقارية و الذي صدر في طبعتين طبعة 2009 و طبعة 2013 .
- كما ورد في بحث الأستاذة أسيا دوة و خالد رمول بعنوان النظام القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري .

أما بخصوص العراقيل التي إعترضتنا أثناء عملية البحث فإن قلة المراجع رغم تنقلنا لأكثر من جامعة فلم نظفر بما يمكن إعتباره مراجع مهمة غير أن النصوص القانونية التي عوضت قلة المراجع توفرت لنا بشكل كاف و واف .

و لأجل ذلك تناولنا موضوعنا في خطة تشتمل على فصلين :

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي و القانوني للتسجيل .

و تناولنا الفصل الثاني : الإطار الإجرائي للتسجيل و منازعاته .

و الجدير بالذكر أنه تم إدراج مباحث و مطالب و فروع تحت كل فصل .



الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني لتسجيل العقارات

إن تحديد الإطار القانوني و المفاهيمي لتسجيل العقارات، يتطلب وضع الإطار العام للتسجيل لتوضيح ماهية هذا الإجراء من الناحية القانونية، ثم حصره في مجال المعاملات العقارية فقط، و هو صلب هذا الفصل، الذي يستعرض مختلف الجوانب، و العناصر المكونة لهذا الإطار، إنطلاقاً من تحديد تعريف التسجيل، في معناه العام، و كذلك في معناه الضيق، و الذي يقتصر على التصرفات المنصبة على العقار، ثم توضيح الخصائص و المميزات التي يكتسبها هذا الإجراء، و تميزه عن غيره من الإجراءات، التي تطبع مجال المعاملات العقارية بشكل خاص، و من ثمة التطرق إلى مختلف نقاط التشابه، و الاختلاف بينه، و بين باقي الإجراءات الأخرى المشابهة له، و ذلك عن طريق تمييز التسجيل، عما يشابهه من مفاهيم، و مصطلحات، إذ أن كل هذه العناصر مجتمعة، تؤدي إلى تقدير الأهمية التي يكتسبها إجراء تسجيل العقارات، و التي تمتد إلى مجالات مختلفة، يكتسي الدور الجبائي فيها الأهمية القصوى، لما له من دور بارز، و أثر مباشر في المجال المالي

و الإقتصادي، والاجتماعي، ناهيك عن الدور الذي يلعبه التسجيل في مسائل الإثبات، فضلاً عن الوظيفة القانونية لهذا الإجراء، و ما يترتب عليه من آثار في هذا السياق، و حتى يتمكن التسجيل من تحقيق هذه الأهداف كان لا بد له أن يبنى على قواعد قانونية سليمة، و ضوابط إجرائية تحكمه، و أن يناط القيام به إلى هيئة مختصة و مهيكلة بشكل يدعم تنفيذ هذا الإجراء على أكمل وجه، و من أجل الوقوف على كل هذه المسائل بمزيد من التوضيح، سوف يتم تناولها تباعاً، في ثلاثة (03) مباحث .

المبحث الأول، يتم فيه تناول مفهوم التسجيل، من خلال التطرق إلى تعريفه (المطلب الأول)، ثم التعرض إلى هذا التعريف في مدلوله الواسع (الفرع الأول)، والضيق (الفرع الثاني)، وبيان نطاقه و ذلك من خلال التعرض إلى إجراء التسجيل الوارد على التصرفات المرتبطة بأموال، و حقوق منقولة، فإجراء التسجيل المنصب على حقوق، و أموال عقارية.

فيما يتناول (المطلب الثاني)، خصائص التسجيل، وتمييزه عن غيره من المفاهيم والمصطلحات المشابهة له، حيث يستعرض مجمل الخصائص، التي يتميز بها إجراء التسجيل (الفرع الأول)، ثم تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم في (الفرع الثاني) من خلال تمييزه عن الشهر العقاري، تمييزه عن القيد، تمييزه عن التوثيق تمييزه عن الرسم، وتمييزه عن الضريبة.

أما (المطلب الثالث)، فيتطرق إلى النتائج المترتبة على إجراء التسجيل، إنطلاقاً من الوظيفة الأساسية للتسجيل، و هي التحصيل الجبائية (الفرع الأول)، بما تشمله من دور مالي، و دور إقتصادي، و دور إجتماعي، ثم الوظيفة القانونية للتسجيل (الفرع الثاني).

أما المبحث الثاني، فيتناول الإطار القانوني للتسجيل، من خلال الشروط الواجب توافرها لإجراء التسجيل، حيث يستعرض الشكالية كقاعدة أساسية للتسجيل (المطلب الأول)، من خلال توضيح معنى الشكالية (الفرع الأول)، ثم بيان آليات تكريس الرسمية (الفرع الثاني)، ثم توضيح الشروط المتعلقة بمحتوى الوثائق المقدمة لإجراء التسجيل (المطلب الثاني)، عن طريق عرض ضوابط تعيين أطراف التصرف (الفرع الأول)، ثم ضوابط تعيين العقار محل التصرف (الفرع الثاني).

فيما يخص المبحث الثالث للجانب الهيكلي لعملية التسجيل، من خلال معرفة الهيئة الإدارية المنوط بها هذا الإجراء (المطلب الأول)، و الذي يتضمن التعريف بمفتشية التسجيل و الطابع (الفرع الأول)، و تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثاني)، فتحديد المهام المسندة لها، و تنظيمها الداخلي (المطلب الثاني)، من خلال التعرض إلى مهام المفتشية (الفرع الأول)، و تنظيمها الداخلي (الفرع الثاني).

ثم تناول العنصر البشري ضمن هذا التنظيم الهيكلي (المطلب الثالث)، من خلال بيان المركز القانوني للقائم بعملية التسجيل، و هو مفتش التسجيل.

و توضيح إجراءات تعيينه بهذه الصفة و شروط هذا التعيين (الفرع الأول)، فمسؤولية مفتش التسجيل و التي ما إلا نتاج المركز القانوني الذي يحتله (الفرع الثاني).

المبحث الأول: مفهوم التسجيل

إن تحديد مفهوم التسجيل، يقتضي إعطاء تعريف له ، و بيان مجاله بشكل عام، ثم حصر هذا المجال على المعاملات العقارية دون غيرها، و من ثمة التطرق إلى الخصائص، و المميزات التي تطبعه في هذا المجال و كشف مواضع التشابه، و الإختلاف بينه، و بين باقي المفاهيم، ذات الصلة بهذا الصنف من المعاملات، و التي لها طابع جبائي، و بناءا عليه، يتم تحديد تعريف التسجيل (المطلب الأول) في مدلوله الواسع، و الضيق (الإصطلاحى)، ليتحدد بذلك نطاق التسجيل، سواء كان متعلقا بأموال ، و حقوق منقولة، أو عقارية.

المطلب الأول: تعريف التسجيل و بيان نطاقه

يقصد بالتسجيل بداية من الناحية اللغوية، القيد و التدوين و الترسيم في سجل، فيقال قيد، بمعنى دون، و سجل، و رسم و نقش في سجل¹.

أما من الناحية القانونية الإصطلاحية فباعتبار أن الوقائع المادية كالوفاة أو الإلتصاق و التصرفات القانونية المتمثلة في توجه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني معين، إما بإنشاء حق أو تعديله، أو إنقضائه بناءا على إتفاق إرادتين كالبيع و المبادلة، أو كأن يصدر التصرف بإرادة واحدة كالوصية و الوقف².

تشكل مصدر الحقوق، التي يتم تداولها بين أشخاص القانون، الطبيعيين، أو المعنويين في إطار تعاملاتهم المختلفة، المكرسة في صور قانونية متعددة، من حيث الشكل، و الإجراءات المتبعة في هذه التصرفات.

و نظرا للأهمية التي تكتسيها الوقائع المادية، و التصرفات القانونية، باعتبار النتائج التي تترتب عنها، فيما بين أطراف المعاملة، أو التصرف، أو بالنسبة للغير، فقد أحاطها

¹ - أنظر القاموس القانوني، فرنسي عربي، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 172.

² - أنظر نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة، الأسكندرية مصر، 2006، ص 259.

المشروع بجملة من الإجراءات، حتى لا تكون تلك الحقوق عرضة للضياع، و الإندثار، ففي سبيل توفير حماية قانونية للحقوق المكتسبة، و المحافظة عليها، و تحقيق الإستقرار في المعاملات

و تنظيمها، قرر المشرع، هذه الإجراءات، حتى تكون ضمانا لتحقيق ذلك، و التي يعد التسجيل إحدى هذه الضمانات التي أقرها المشرع، من أجل تحقيق هذه الغايات، إضافة إلى إعطائه دورا في التنمية الشاملة عن طريق إعطاء التسجيل وظيفة مالية، و تفعيله كآلية قانونية لتطوير هذا الجانب.

و عليه فإن التسجيل يجد أساسه القانوني، في النصوص التشريعية، و التنظيمية المختلفة، كما يستمد وجوده أيضا، من عديد النصوص القانونية، التي وردت في مجالات ذات صلة، و طيدة بالتسجيل، غير أن الأساس القانوني للتسجيل، تم إرساؤه بموجب قانون مستقل، و هو قانون التسجيل، الصادر بموجب الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/09¹ المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم بموجب قوانين المالية.

كما أن هناك عديد النصوص التي تناولته كإجراء، ضمن إجراءات نقل الملكية.

و بالخصوص في المعاملات العقارية، حيث يعد التسجيل فيها مرحلة من مراحل إنتقال الملكية العقارية، و يتوسط مرحلتَي التوثيق، و الشهر العقاري، لهذه المعاملات، كما يستتبع إخضاعها للشهر وجوبا، و من بين النصوص التي تناولت التسجيل، الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري²، حيث جاء في نص المادة 26 منه: "إن العمليات الخاصة بأساس رسوم التسجيل و رسم الإشهار العقاري للقرارات الخاضعة للإشهار في السجل العقاري يقوم بها المحافظ في إجراء واحد."

¹ - أنظر الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم (ج ر عدد 18 الصادرة في 1976/12/18).

² - أنظر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 92، لسنة 1975).

و كذلك، المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹

و أيضا المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

إضافة إلى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم³، و كذا الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري⁴ فكل هذه القوانين تضمنت الإشارة إلى التسجيل، و قصرته على التصرفات القانونية المنصبة على عقارات، كما يستمد التسجيل وجوده القانوني، من نصوص متفرقة.

و إعطاء تعريف للتسجيل، يستلزم الإحاطة بالتعريف الواسع له، و الذي يجعل منه إجراء، ذو نطاق واسع، يمتد إلى تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون، للتسجيل بصفة إلزامية، أو تلك التي يود أطرافها تسجيلها طواعية، للاستفادة من مزايا هذا الإجراء، في إكساب تلك التصرفات تاريخا ثابتا، يشمل في هذه الحالة، الحقوق، و الأموال العقارية و المنقولة، و يمكن تعريف التسجيل وفقا لذلك، كما يلي:

¹ - أنظر المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، و المرسوم رقم 132/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - أنظر المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج ر الصادرة في 13/04/1976) عدد 30، لسنة 1976.

³ - أنظر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج ر عدد 49، لسنة 1990).

⁴ - أنظر الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 55، لسنة 1995).

الفرع الأول: المفهوم الواسع للتسجيل:

يتحدد المفهوم الواسع للتسجيل، في كونه إجراء، ينصب على جميع التصرفات المرتبطة، بمعاملات واقعة على عقارات، أو منقولات، بشكل عام، التي أخضعها القانون إلى هذا الإجراء، بصفة إلزامية، أو التي أراد أصحابها، إعطائها تاريخ ثابت.

و هو بذلك، إجراء يتم من طرف موظف عمومي، مكلف بالتسجيل، حسب كفاءات محددة بموجب القانون¹.

و هو التعريف الذي أورده كل من، دوة آسيا، و رمول خالد في مؤلفهما، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، و الذي جاء إستنادا إلى ما أورده الدليل الجبائي في التسجيل الصادر عن المديرية العامة للضرائب، و بالرجوع إلى نفس المصدر كذلك، فقد أورد أ.فاروق بقداش، ضمن دروس ألقاها، في مادة التسجيل، تعريفا آخر لهذا الإجراء، كما يلي:

"التسجيل إجراء، يقوم به موظف عمومي، طبقا لإجراءات مختلفة، تهدف إلى تحليل التصرف القانوني، و إظهاره في دفاتر مختلفة، و حسب هذه التحاليل، يمكن تحصيل الضريبة"².

كما عرف التسجيل بأنه: "إجراء، يتمثل في تدوين عقد، في سجل رسمي، يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا"³.

و عرف على أنه إجراء جبائي يقوم به موظف عمومي بإتباع إجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني و إظهاره في دفاتر مختلفة، و بناء على هذا التحليل

¹ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009، ص 18.

² - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 19.

³ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 19.

يتم تحليل الضريبة¹.

والتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار ويقبض من جرائه حقوق تسجيل، و ذلك بإتباع كفيات محددة بموجب القانون عرف أيضا، بأنه: "إجراء جبائي، يرتكز على تسجيل بعض العقود، في سجلات رسمية، بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة"².

إضافة، إلى تعريف التسجيل، على أنه: "عملية، أو إجراء إداري، يقوم به الموظف العام، في هيئة عمومية بواسطة يحفظ، أو لا يحفظ أثر العملية القانونية، التي يقوم بها الأشخاص الطبيعية، أو المعنوية، و التي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل"³.

و الملاحظ من خلال هذه التعريفات، أنها جاءت متشابهة إلى حد كبير، في مضمونها، و الذي من خلاله، يمكن حصر تعريف للتسجيل، بالإعتماد على ما ورد فيها، من تشابه، و إجماع حول مفهومه، كالاتي:

- التسجيل إجراء إداري.
- يقوم به موظف عام، مؤهل، و مختص، يتمثل في مفتش التسجيل.
- يتم التسجيل وفق إجراءات محددة قانونا.
- يجرى التسجيل على مستوى المصلحة المكلفة به، و هي مفتشية التسجيل و الطابع.
- يهدف التسجيل إلى تسجيل العقود، و تحليل التصرفات القانونية، التي تتضمنها هذه العقود.

¹ - أنظر طراد كوثر، السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، رسالة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2008/2009، ص 110.

² - أنظر طراد كوثر، الرسالة نفسها، ص 111.

³ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 19.

- تسجيل العقود يكون في سجل رسمي معد خصيصا لذلك،مقابل إقتطاع حقوق (رسوم التسجيل).

- إقتطاع حقوق التسجيل يشكل ضريبة غير مباشرة،يلزم بأدائها المكلفون بها،سواء كانوا أشخاصا طبيعيين،أو معنويين،عن التصرفات القانونية المبرمة من طرفهم.

الفرع الثاني: المفهوم الضيق (الإصطلاحي) للتسجيل:

يعرف التسجيل،إصطلاحا، بأنه الإجراء القانوني،الذي يقوم به موظف عام،يسمى مفتش التسجيل،فيسجل العقود المدنية،و القضائية،و العقود غير القضائية،على النسخ الأصلية،أو البراءات،أو الأصول مقابل دفع رسوم إلى خزينة الدولة،من طرف من إنتقلت إليهم الحقوق،أو من طرفي العقد¹.

كما يقصد بالتسجيل، أيضا،ذلك الإجراء الشكلي،الذي يتم بموجبه،دفع ضريبة لحساب الدولة،هذه الضريبة تتعلق بالحقوق،و الرسوم،بمختلف أنواعها،التي يحصلها الموثق،من الأطراف الملزمين بتسديدها،في إطار العقود التي يوثقونها لديه،و ذلك لدى قباضات الضرائب²، وعرف أيضا بأنه عملية، تتم لدى مصلحة التسجيل و الطابع،و هي عبارة عن إجراء قانوني، يمكن الدولة من تحصيل، موارد مالية،محددة لصالح الخزينة العمومية³.

كما عرف التسجيل أيضا،على أنه إجراء،يتم لدى مصلحة التسجيل المختصة،عن طريق تقديم،محرر،في شكل نسخ،إلى مصلحة التسجيل،التي تحفظ نسخة عنه،في سجل

¹ - أنظر برحمانى محفوظ،الضريبة العقارية في القانون الجزائري،دراسة مقارنة،دار هومة،الجزائر،طبعة 2009،ص 148.

² - أنظر جمال بدري،الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري،دار هومة،الجزائر،طبعة 2016،ص 73.

³ - أنظر جمال بدري،المرجع نفسه،ص 75.

معد لذلك، و تعيد النسخة الأخرى، إلى الأطراف، بعد أن تسجل عليها، تاريخ الإيداع، مقابل أداء الرسوم، و يكون المحرر، بذلك ثابت التاريخ، منذ تاريخ الإيداع¹.

كما عرف التسجيل - بالإضافة إلى هذه التعريفات - على أنه، الإجراء اللاحق لتحضير العقد التوثيقي، المتعلق بالعقارات، على مستوى مفتشية التسجيل، و الطابع، التابعة لمصلحة الضرائب، مقابل دفع رسم محدد، و خلال آجال قانونية يترتب على مخالفتها، غرامات مالية تصل إلى نسبة 50%، من مبلغ الرسوم المستحقة، عن إجراء التسجيل²، إضافة إلى عقوبات تأديبية، تتخذ ضد الموثق المخالف، و يجري إستيفاء إجراء التسجيل، بدفع نصف الثمن في البيوع العقارية، لدى الخزينة العمومية، عن طريق الحساب الذي يملكه الموثق، و هو حساب الودائع، و ذلك حتى تتمكن الإدارة الجبائية من مراقبة، الذمة المالية للبائع، و التأكد - عن طريق إجراءات التسجيل - من عدم وجود ديون، في ذمته لصالح الخزينة العامة³، فالتسجيل وفق هذا المنظور، ضمانات قانونية بيد الدولة، لتحصيل ديونها، طبقا لما جاء في نص المادة 23/ فقرة 01 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁴ و التي نصت على: " يجب أن يدفع لزوما نصف (2/1) ثمن نقل الملكية، في جميع العقود الموثقة المتضمنة نقل الملكية، لقاء عوض."

و بناء على ما سبق، فإن إجراء التسجيل في معناه الضيق، يتجسد في كونه عبارة، عن عملية قانونية، و إجرائية ، مدونة في سجل، يديره موظف، عمومي مختص، مكلف بتسجيل العقود، و الوثائق، و تلقي التصريحات القانونية المختلفة، في سجلات رسمية، مقابل تحصيل

¹ - أنظر بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، ص 95.

² - أنظر زكريا سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2017، ص 61.

³ - أنظر زكريا سرايش، المرجع نفسه، ص 61.

⁴ - أنظر نص المادة 23/فقرة 01 من القانون رقم 11/17، المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدلة لنص المادة 256 من قانون التسجيل (ج ر ، عدد 76، ص 09).

رسوم لفائدة الخزينة العامة، فهو عبارة عن إجراء إداري، يقوم به موظف عمومي، مؤهل قانونا، لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات، مقابل دفع أتاوى، حسب كفيات متعددة، يحددها القانون، بشكل خاص، بالنظر إلى الخصوصية التي تطبع هذه المعاملات، من جهة، و من جهة أخرى، نظرا لأهميتها، و قيمتها و كذا الخطورة التي تطبع هذه المعاملات دون غيرها، فالتسجيل ينصب على التصرفات المتعلقة بالأمالك العقارية، بإختلاف أصنافها، سواء كانت أملاك عقارية وطنية، أو أملاك عقارية خاصة، أو أملاك عقارية وقفية¹، حيث أن التسجيل يكون في سجلات خاصة، تمسك من طرف الإدارة الجبائية، ممثلة في مصلحة التسجيل و الطابع، تسجل فيها التصرفات تبعا لصنف الملك العقاري، إذ تختلف السجلات المعدة لذلك بإختلاف أصناف الأملاك العقارية، و يسجل كل صنف على حدة، تسهيلا لعمليات المحاسبة المالية، و الجرد، و الإحصاء لأصناف الأملاك العقارية، فضلا عن كونه مرحلة أولية، تسبق مرحلة شهر التصرفات الواردة على العقار، سواء منها التصرفات الناقلة للملكية، أو المعدلة لها، أو المنشأة، لأي حق من الحقوق على هذا العقار، سواء تعلق الأمر بحقوق أصلية، أو تبعية.

فإنطلاقا من كون التصرفات المنصبة على العقار، تكون محل تسجيل، لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، وجوبيا فالمعاملات العقارية باختلافها، و مهما كان نوعها، تتمحور بشكل أساسي حول العقار، و الذي نظرا لكونه يشكل منشأ، و مصدر، هذه التصرفات الخاضعة إلزاميا للتسجيل، فإنه من الضروري، توضيح التعريف القانوني الذي أورده المشرع للعقار، و قبل ذلك عرفه الفقه، على أنه الشيء الثابت المستقر في مكانه، و الذي يكون غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف².

¹ - أنظر نص المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، السالف ذكره.

² - أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.

نقلا عن التعريف الذي أورده محمد حسنين، في مؤلفه "الوجيز في نظرية الحق بوجه عام" و هو التعريف الذي يتماشى مع ما أورده المشرع الجزائري، عندما عرف العقار، بنص المادة 683 من ق م، على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹، فالعقار إذا هو الشيء الثابت، غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف، و هو الوصف اللصيق بالعقار و العقارات أنواع، عقارات بطبيعتها، و عقارات بحسب التخصيص، و عقارات بحسب الموضوع.

أ/ العقارا بطبيعتها:

و هي كل الأشياء التي يكون لها بالمظر إلى كيانها موقع ثابت و غير متنقل، و هي تشمل الأرض و ما يتصل بها على وجه الإستقرار من بنايات، و نباتات² فلا يهم إن كانت الأرض زراعية، أو غابية، أو مخصصة للبناء، و المباني المنشأة على سطح الأرض، أو باطنها، و النباتات المتأصلة في الأرض، الممتدة جذورها تحت الأرض، و بالتالي تستبعد النباتات المغروسة في أوعية (فهي منقولات).

ب/ عقارات بحسب التخصيص:

و ورد تعريفها في نص المادة 683/فقرة 02 من القانون المدني، و هي المنقولات المرصودة لخدمة عقار، أو إستغلاله، بشرط توافر عقار بطبيعته، و منقول بطبيعته، (كل منهما مستقل عن الآخر)، ثم يجري رصد ذات المنقول لخدمة ذات العقار، و أن يكون كل من العقار، و المنقول ملكا لشخص واحد، و أن تتوافر لدى المالك الرغبة، و الإرادة، في خلق رابطة بين كل منهما، أي أن العقارات بالتخصيص أصلها منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار، كونها معدة لخدمته، أو إستغلاله، أو مخصصة له³.

¹ - أنظر نص المادة 683 من القانون المدني، الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 (ج ر، عدد 78، لسنة 1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم.

² - أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2009، ص 15.

³ - أنظر حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 17.

ج/ عقارات بحسب الموضوع:

بالرجوع إلى نص المادة 684/ فقرة 01 من القانون المدني، التي تنص على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار."

و ذلك سواء كان الحق العيني هذا حقا أصليا، كحق الملكية، حق الإنتفاع، حق الإرتفاق، حق الإستعمال، و حق السكن، أو كان حقا عينيا تبعا كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، و حق الإمتياز، حيث تعتبر هذه الحقوق عقارا متى كان موضوعها عقارا، و منقولا متى كان موضوعها منقولا¹.

كما عرفت الأملاك العقارية أيضا، بنص المادة 02 من القانون 90 . 25، المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، بأنها: "... الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية" ، و نصت المادة 28 من ذات القانون، على أن الملكية العقارية تكون إما في شكل أملاك عقارية، أو حقوق عينية عقارية.

إذن تحديد نطاق التسجيل، يستلزم بالضرورة تحديد مجال هذا الإجراء، و تحديد التصرفات القانونية التي أخضعها المشرع للتسجيل بصفة إجبارية، و ذلك بغض النظر عن موضوع تلك التصرفات، سواء تعلقت بأموال، و حقوق عقارية، أو تعلقت بأموال، و حقوق منقولة، التي تجد تعريفها من مفهوم المخالفة لنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري، بأنها كل شيء يمكن نقله بدون تلف ، نظرا لقابليته للنقل، و الحركة.

و نتيجة لإختلاف طبيعة كل من العقار، و المنقول، كل منهما على الآخر فقد أدى ذلك، بالمشرع الجزائري إلى التمييز بينهما أيضا في باب الإختصاص القضائي المحدد بنصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث أرجع الولاية بالفصل في المنازعات العقارية إلى محكمة موقع العقار، بحكم ثباته و إستقراره، فيما أسند الولاية بنظر القضايا

¹ - أنظر نبيل إبراهيم سعد، المرجع نفسه، ص 05.

المتعلقة بالمنقولات، إلى محكمة موطن المدعى عليه نظرا لطبيعة المنقول، و إمكانية نقله من مكان إلى آخر¹.

و عليه، فإن المفهوم الضيق للتسجيل، يتحدد بحصره على التصرفات المرتبطة بحقوق، و أموال عقارية، و التي تكون محل إجراء التسجيل، بصفة وجوبية، و لازمة، تطبيقا للنصوص القانونية المنظمة للمعاملات العقارية، و لا سيما المتعلقة منها، إنتقال الملكية العقارية

و بمختلف التغييرات و التحويلات التي قد تطالها، فهو إجراء قانوني منظم بموجب أحكام الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم بقوانين المالية، و يتم على مستوى مفتشية التسجيل و الطابع إلا ما أسنتني بنص القانون، فهو إجراء جبائي يسند القيام به إلى موظف عام وفق إجراءات محددة قانونا تهدف إلى تحليل التصرف القانوني بغية تحصيل الضريبة، حيث يوصف هذا الإجراء بأنه شكلية غير مباشرة، لاحقة على إبرام العقد التوثيقي المثبت للملكية العقارية كون تخلفها لا يحو رسمية العقد و لكن يحد من فعاليته و نفاذه².

المطلب الثاني/ خصائص التسجيل و تمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة.

و يتناول هذا المطلب الخصائص، و المميزات، التي تطبع إجراء التسجيل و المستمدة أساسا من أحكام النصوص القانونية المنظمة له، و خاصة أحكام قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976³، فإنطلاقا من التعريفات التي سبق التطرق إليها، بخصوص عملية التسجيل، في مفهومه العام، و لمفهوم هذا الإجراء في معناه الضيق، بصفة خاصة، فإنه يمكن تحديد الخصائص، و المميزات الأساسية التي يكتسبها إجراء تسجيل العقارات، و التي هي مضمون (الفرع الأول) ، ثم يتم التطرق إلى تمييز هذا الإجراء، عن غيره من المفاهيم، و المصطلحات

¹ - أنظر نص المادتين 37 و 40/فقرة 01 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (ج ر ، عدد 21، لسنة 2008).

² - أنظر طراد كوثر، الرسالة نفسها، ص 18 و 19.

³ - أنظر الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، السالف ذكره

المشابهة له (الفرع الثاني) و ذلك من خلال تمييزه عن الشهر العقاري، تمييزه عن القيد، تمييز التسجيل عن التوثيق، تمييزه عن الرسم، فتمييزه عن الضريبة.

الفرع الأول: مميزات التسجيل

إنطلاقاً من مجموعة التعريفات التي أعطيت لعملية التسجيل، في مفهومه العام، و لإجراء تسجيل العقارات بصفة خاصة، فإنه يمكن تحديد الخصائص، و المميزات القانونية الأساسية، التي يكتسبها إجراء تسجيل العقارات تباعاً وفق ما يلي:

1/ التسجيل إجراء إداري:

إن إجراء التسجيل يتم لدى مصلحة عمومية، تتمثل في مفتشية التسجيل، و الطابع، و هي هيئة إدارية، تخضع للتبعية الإدارية، و هي موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، و تمارس مهامها تحت رقابة المديرية الولائية للضرائب، و التي تخضع بدورها إلى التبعية الإدارية، للمديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي.

2/ التسجيل إجراء يقوم به موظف عمومي.

أعطى المشرع تعريفاً قانونياً للموظف العام بنص المادة 04 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، فإن مصطلح الموظف العمومي يقصد به العون الذي يتم تعيينه في وظيفة عمومية دائمة و يرسم في رتبة السلم الإداري¹.

و بإسقاط هذا المفهوم على إجراء التسجيل، نجد أن هذا الأخير عبارة عن، عملية قانونية، إجرائية يقوم بها مفتش التسجيل تطبيقاً لنص المادة 180 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتعلق بالتسجيل. و بالتالي فإنه، لا يجوز لأي موظف عمومي آخر لا تتوفر فيه صفة مفتش التسجيل، أن يقوم بهذا الإجراء، و يترتب عن ذلك أنه في حالة المخالفة، فإن الإجراء يقع تحت طائلة البطلان.

¹ - أنظر الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية (ج ر ، عدد 46 الصادرة في 2006/07/16).

3/ التسجيل إجراء بمقابل.

و يعود السبب في كون التسجيل، إجراء بمقابل، إلى أن مفتش التسجيل، يقوم بإقتطاع حقوق التسجيل، في شكل نقدي، مقابل القيام بإجراء التسجيل، لجميع التصرفات المنصبة على عقارات و التي أخضعها القانون، إلى إجراء التسجيل بصفة إجبارية، و تفسير ذلك، إن اقتطاع حقوق التسجيل، يجسد مبدأ العدالة، و المساهمة في تغطية جزء من الأعباء العامة للدولة، هذا من جهة، و من جهة أخرى، يشكل تطبيقا لنص المادة 64/فقرة 01 من دستور سنة 1996 المعدل و المتمم¹.

إلا أن التسجيل، و رغم كونه إجراء بمقابل، إلا أن هذا الوصف ليس على سبيل الإطلاق، ذلك أن ثمة تصرفات تخضع بحكم القانون للتسجيل، إلا أنها تعفى من الرسوم، إذ على سبيل المثال، تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل، فيما يتعلق بعقود شراء، أو مبادلة أموال، و كذا العقود المتعلقة بإقتسام هذه الأموال مع الخواص²، فضلا عن كونه إجراء ذو وظيفة مالية يتم بموجبها تأدية رسم على المعاملات أمام مصالح إدارة الضرائب تختلف باختلاف طبيعة المعاملات الخاضعة للتسجيل³.

4/ التسجيل إجراء ذو طابع إجباري و نهائي.

و تتجسد صفة الإلجارية في كون المكلف بدفع حقوق التسجيل يكون ملزما إداريا، بأداء هذه الحقوق، و هو ما يبرز بوضوح مبدأ سيادة الدولة، تطبيقا لنص المادة 64/فقرة 02 من دستور سنة 1996 المعدل و المتمم⁴، ذلك أن فرض الضريبة، هو عمل

¹ - أنظر المادة 64/فقرة 01 من دستور 1996 المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 15/11/1996 المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/03 المؤرخ في 10/04/2002 و القانون رقم 08/19 المؤرخ في 15/11/2008 المعدل و المتمم بالقانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري.

² - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 21.

³ - أنظر الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2007/2008، ص 51.

⁴ - أنظر نص المادة 64/فقرة 02 من دستور 1996 المعدل و المتمم (ج ر، عدد 76 الصادرة في 08/12/1996) السالف ذكره.

سيادي يصدر عن الدولة، إما في سبيل تغطية جانب من النفقات العامة، أو في سبيل تدخل الدولة فقط.

و نتيجة للطابع الإجباري لهذه الضريبة فإن تخلف المكلف عن الوفاء بها يؤدي إلى تسليط عقوبات جنائية عليه بهدف إلزامه بدفعها، كما تتجسد أيضا الإلزامية و النهائية لحقوق التسجيل من خلال إمتناع مفتش التسجيل عن القيام بإجراء التسجيل إلى حين دفع الحقوق اللازمة لذلك و هذا إعمالا بنص المادة 82 من قانون التسجيل، الصادر بموجب الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 و التي تنص: "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات"¹.

و عليه، فإن إجراء التسجيل المنصب على العقارات، بشكل أساسي، هو إجراء يقوم به مفتش التسجيل و ذلك بالنسبة للمحركات، و الوثائق، المتضمنة التصرفات الواردة على العقار بصفة خاصة، إذ يقبض من جراء ذلك رسوما، إضافة إلى ذلك فإن هذا الإجراء، يتسم بالطابع الإلزامي (الإجباري) إذ يترتب على مخالفة أحكامه . كما سبق الذكر - توقيع عقوبة جنائية على المخالف.

الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له.

إن تمييز التسجيل كإجراء وجوبي، في المعاملات القانونية المنصبة، على عقارات يقود إلى البحث عن مواضع الاختلاف، و التشابه، بين هذا الإجراء القانوني، و غيره من الإجراءات القانونية، ذات الارتباط بمختلف التصرفات، و المعاملات، و الحقوق العينية العقارية، و عليه يتناول هذا الفرع، تمييز التسجيل عما يشابهه من مصطلحات، بهدف إزالة أي لبس أو غموض قد يكتنف هذه العملية خصوصا، و أن هناك مواطن تداخل كثيرة بين هذا الإجراء، و غيره من الإجراءات المشابهة له، الواقعة على العقار، و من ثمة تعين معالجة هذه الفروق، و التداخلات من خلال تمييز التسجيل عن الشهر العقاري، تمييز التسجيل عن القيد في السجل العقاري، تمييز التسجيل عن الرسم، تمييزه عن الضريبة، تمييز التسجيل عن التوثيق.

¹ - أنظر الأمر رقم 76/1976 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

1/ تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

إن تمييز التسجيل عن الشهر العقاري، ينطلق من الأساس القانوني لكل منهما، والإجراءات المتبعة فيه، والهيئة المكلفة به، والآثار القانونية المترتبة عنه، رغم كونهما يشتركان في الموضوع الذي يتناولانه، وهو العقار، و من ثمة كانت نقطة الاختلاف الأولى بينهما، في النصوص القانونية التي أرست كل منهما، حيث أن نظام الشهر العقاري تم تكريسه بموجب الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري¹.

و الذي تلاه صدور المرسومين 62/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم²، و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم³، ليتبنى بذلك المشرع الجزائري، نظام الشهر العيني، كنتيجة لعملية المسح العام للأراضي، و تأسيس السجل العقاري، علما أن هناك نظامان للشهر العقاري، وهما نظام الشهر الشخصي، و نظام الشهر العيني⁴، فبالنسبة لنظام الشهر الشخصي، فإن هذا النظام، يعد من أقدم الأنظمة العقارية في العالم، و يعتمد الشهر فيه على أساس أسماء الأطراف المتصرفين، دون النظر إلى العقار محل التصرف، و ينفذ هذا الإجراء عن طريق، إعداد فهارس مرتبة أبجديا بحسب أسماء الأشخاص المتصرفين في العقار، و ذلك حتى يتسنى للغير الإطلاع عليها.

أما نظام الشهر العيني، فهو من أحدث الأنظمة، ظهورا، و انتشارا في العالم، و الذي تسعى إليه العديد من الدول، و يعتمد إجراء الشهر، وفقا لهذا النظام على أساس العقار، محل التصرف، أين يكون هذا العقار محل إعتبار، بحيث يتم إنشاء بطاقة عقارية، تخصص لكل عقار، تدون فيها كل التصرفات الواردة عليه، إذ و بمجرد الإطلاع على

¹ - أنظر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

² - أنظر المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 السالف ذكره.

³ - أنظر المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 السالف ذكره.

⁴ - أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 14.

هذه البطاقة، يتم تحديد الوضعية القانونية لهذا العقار، و يقوم المحافظ العقاري بحفظ أصل العقد عنده، فقبل صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري، كان نظام الشهر العقاري الشخصي هو السائد، و لكن بعد هذا التاريخ، توجه المشرع الجزائري إلى تطبيق نظام الشهر العقاري العيني، لما له من مزايا في تطهير الملكية العقارية من كافة العيوب، التي قد تلحق بها، مع الإبقاء على نظام الشهر العقاري الشخصي، بالنسبة للمناطق التي لم يشملها المسح بعد، و كذا المناطق التي طرحت بها إشكاليات، كمناطق الصعوبات التضاريسية، أو الجغرافية، و المناطق التي تعرف إشكاليات قانونية تتطلب وقتا لحلها، كتسوية وضعية البناءات الفوضوية، و غيرها.

بينما قانون التسجيل، تم إرساء أحكامه بموجب الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، و لم يعرف تعديلات في مضمونه تمس الإجراءات، إنما يخضع إلى تعديلات تمس حقوق التسجيل المفروضة على جميع التصرفات القانونية، الخاضعة للتسجيل، سواء كانت هذه الحقوق ثابتة أو متغيرة، و ذلك بموجب قوانين المالية السنوية، الأول و التكميلي.

أما بخصوص الإجراءات، المتبعة في عمليتي التسجيل، و الشهر العقاري، فإن التسجيل، و بإعتباره إجراء قانوني، يتوسط مرحلتين التوثيق، و الشهر العقاري، فإن هذا الإجراء تكلف به هيئة مختصة، هي مصلحة التسجيل و الطابع، و يقوم به موظف عام يتمثل في مفتش التسجيل.

أما الإشهار العقاري، فيتم على مستوى المحافظة العقارية، و يسند القيام به إلى المحافظ العقاري، و يتم إجراء التسجيل عن طريق إيداع العقود، و المحررات المراد إجراء التسجيل بشأنها، لدى مفتشية التسجيل و الطابع، مقابل دفع رسوم محددة، لفائدة الدولة تدعى رسوم التسجيل.

فيما يتم إجراء الإشهار العقاري، بإيداع العقود الخاضعة لإجراء الشهر العقاري، لدى مصالح المحافظة العقارية، لقاء دفع رسوم أيضا، تدعى رسوم الشهر العقاري، و هو

ما شكل موطن التداخل بين هذين الإجراءين، خصوصا، و أن نظام الشهر العقاري في أية دولة - و بالخصوص منتهجة نظام الشهر العيني - يعتبر الأساس القانوني للنظام العقاري فيها¹، إذ في كل منهما يتم تحصيل رسوم لفائدة الخزينة العمومية، هذه الرسوم تأخذ صورتين:

أ/ رسوم التسجيل: تطبيقا لنص المادة الأولى (01) من قانون التسجيل المعدل و المتمم، تحصل رسوم التسجيل لفائدة الدولة بمناسبة القيام بإجراء التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع المختصة.

ب/ رسم الشهر العقاري: و نصت عليه المادة 353/353 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، و يقتضي دفع رسوم لصالح الدولة، عند القيام بإجراء الشهر للتصرفات القانونية التي أخضعها القانون إلى هذا الإجراء، و يتم ذلك أمام مصالح المحافظة العقارية المختصة.

و الملاحظ أن الشهر العقاري حظي بإهتمام تنظيمي، و تشريعي أوسع من التسجيل، بالنظر إلى النصوص القانونية التي تناولته، على أساس أنه أحد إجراءات نقل الملكية، و الحقوق العينية العقارية، مثلما بينته المادة 793 من القانون المدني²

و التي نصت على ما يلي: "لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

كما تجلى هذا الإهتمام أيضا، من خلال ما جاء في نص المادة 15/15 من 01 من الأمر رقم 75/74 السابق ذكره، و التي ربطت وجود حق الملكية العقارية، و كل حق عيني آخر متعلق بعقار بالنسبة للغير بتاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية، و هو ما أكدته المادة 16 من نفس الأمر، التي نصت على أن العقود، و الإتفاقات الرامية

¹ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 24.

² - أنظر نص المادة 793 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 (ج ر، عدد 78، لسنة 1975) المعدل و المتمم السالف ذكره.

إلى إنشاء، أو نقل، أو تصريح، أو تعديل، أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا ابتداء من تاريخ إشهارها، وهو ما كرسته أيضا المادة 165 من القانون المدني بجعلها مراعاة القواعد المقررة في الشهر العقاري، أساس الانتقال القانوني لحق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، عندما يكون محل الإلتزام شيئا معيننا بالذات، يملكه الطرف الملتمزم بنقل هذا الحق، والتي ورد نصها كما يلي: " الإلتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الإلتزام شيئا معيننا بالذات يملكه الملتمزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري .

و لقد سايرت المحكمة العليا هذا التوجه، وأكده في قرارها الصادر تحت رقم 68467 بتاريخ 1990/10/21، المجلة القضائية، لسنة 1992، عدد 01، ص 86. بقولها:

... و أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 739 من القانون المدني¹.

و من ثمة، فإن الإختلاف بين كل من التسجيل، و الشهر العقاري، يمتد إلى الآثار المترتبة عن كل منهما فتطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني - السالف ذكرها - يعد الشهر العقاري، إجراء يتطلبه القانون، يهدف إلى إعلام الغير بحصول التصرف، محل الشهر العقاري، حتى يكون بذلك حجة عليهم، كما يرتب الأثر العيني الناقل للملكية، و الحقوق العينية العقارية الأخرى، فيما بين المتعاقدين، و بالنسبة للغير كالملكية و حق الإنتفاع، و حق الإستعمال، و حق السكن، فجميع التصرفات التي تمس هذه الحقوق، تخضع للشهر وجوبا، حتى يتسنى للغير العلم بها، أي أن الأثر المباشر للشهر، يتمثل في أن الحقوق العينية الأصلية و التبعية، ليس وجود لها بالنسبة للغير، إلا منذ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، أما التسجيل، فإن الآثار المترتبة عنه، تتمثل في:

¹ - أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر، طبعة 2009.

- تثبيت التصرفات القانونية، وإعطاء المحررات و العقود العرفية تاريخا ثابتا ابتداء من يوم تسجيلها، تكريسا لنص المادة 328 من القانون المدني¹.
- لا يمنح هذا الإجراء الصفة الرسمية للمحررات المقدمة لإجراء التسجيل.
- لا يعد التسجيل إشهارا للحق الذي يحمله السند الخاضع للتسجيل.

2/ تمييز التسجيل عن القيد:

يعد القيد إجراء قانوني، يتبع عملية الشهر العقاري، و يتم أمام نفس الهيئة المكلفة بالشهر العقاري، و المتمثلة في المحافظة العقارية و ينصب القيد على الحقوق العينية التبعية

و التي تكون محل قيد في السجل المعد لذلك، لدى المحافظة العقارية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي و حق التخصيص، و حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على عقار²، و بما أن القيد تابع للشهر العقاري، و بسبب الإرتباط الموجود بينهما، كون كل منهما يتم أمام المحافظة العقارية، و يكلف بإجرائه المحافظ العقاري، و يتناول الحقوق العينية التبعية، و التي تشهر بإجراء القيد، تطبيقا لنص المادتين 904 و 966 من القانون المدني، عن طريق نقل ملخص خاص بالتصرف، يتضمن مبلغ الدين، و تعيين العقار المثقل بالحق العيني التبعية

و هوية كل من الدائن، و المدين، فإن التسجيل يختلف عن القيد من حيث الهيئة المكلفة به كونه يتم أمام مفتشية التسجيل، و من حيث المكلف بإجرائه، و هو مفتش التسجيل، و أيضا من حيث الآثار المترتبة عنه، على أساس أن دوره يقتصر فقط على تثبيت التصرفات القانونية و إعطاء تاريخ ثابت للمحررات العرفية.

¹ - أنظر نص المادة 328 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم، السالف ذكره.

² - أنظر محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون و نظرية الحق، دار العلوم للنشر و التوزيع، لجزائر، 2006، ص 114.

3/ تمييز التسجيل عن الرسم:

يعرف الرسم على أنه إقتطاع يؤدي لقاء خدمة معينة، دون أن يكون هناك تكافؤ بين قيمة هذا الرسم و تكلفة الخدمة المقدمة، وعليه يكمن التفريق بين التسجيل و الرسم، في كون هذا الأخير، يشكل الصورة التي ينفذ بها إقتطاع حقوق التسجيل، بحيث أن التسجيل إجراء يكلف بالقيام به مفتش التسجيل،مقابل إستيفاء رسوم، سواء كانت هذه الرسوم ثابتة أو متغيرة، و ذلك تبعا لطبيعة التصرف القانوني في حد ذاته،و تبعا لموضوع العقد،و قيمة العقار محل التصرف طبقا لما جاء في نص المادة 02 من قانون التسجيل¹، بحيث تكون الرسوم ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود الناقلة للملكية و الخاضعة للرسوم.

4/ تمييز التسجيل عن الضريبة:

تتمثل الضريبة في مبلغ مالي، تفرضه الدولة على الأفراد و المؤسسات، بصفة جبرية و نهائية، و دون مقابل،و ذلك إما من أجل تغطية جزء من النفقات العامة، أو من أجل فرض سلطان الدولة،و تتنوع الضريبة، فقد تكون مباشرة، إذا كانت عبارة عن إقتطاع مباشر من الدخل، و رأس المال، أو غير مباشرة في النفقات التي ينفقها الفرد من رأسماله أو دخله، و التمييز بين الضريبة،و التسجيل، يكمن في أن مفتش التسجيل،و بمناسبة قيامه بإجراء التسجيل، يحصل حقوقا بصفة جبرية، و نهائية،تنتم بذات المواصفات التي تطبع بالضريبة، إذ تشكل في حقيقتها ضريبة، يقع على المكلف واجب أدائها،أما عن طبيعة هذه الضريبة، فهي ضريبة غير مباشرة، كونها لا تمس المداخل، و الثروات،و هذا وفقا للمعيار القانوني،و تسدد بطريقة غير مباشرة، من قبل من يود إستعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، و الإستفادة من هذه الخدمات، بسبب عدم وجود علاقة مباشرة بين هذا الأخير

و الإدارة المكلفة بالضريبة، بحيث تفرض،و تستوفى بمناسبة واقعة،أو تصرف معين،أما وفق منظور الثبات، و الإستقرار، فتمتاز هذه الضريبة من حيث خصائصها،

¹ - أنظر نص المادة 02 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

بأنها غير مباشرة، كونها ظرفية، غير ثابتة، كما أنها متقطعة، و كما أن الضريبة خاضعة لمبدأ دستوري بموجب نص المادة 78/03 من الدستور الجزائري¹، يقتضي إحداث الضريبة بموجب نص القانون، و من المبادئ الأساسية التي تقوم عليها، هي عدم إحداثها بأثر رجعي، مهما كان نوعها، فإن التسجيل أيضا إجراء، تم تكريسه بموجب نص القانون²، فالتشريع الجبائي يهدف إلى وضع المبادئ، و القواعد، التي تقوم عليها عملية فرض الضريبة، و تحديد العلاقة بين المكلف بأدائها، و الدولة ممثلة في الإدارة الجبائية، لرسم الوعاء الضريبي، و بيان طرق تصفيته و تحصيلها.

ليصل بذلك إلى حقوق التسجيل، كونها أضحت وعاءا ضريبيا، نظمتها أحكام قانون التسجيل.

و رغم أن قانون التسجيل، شكل آلية قانونية، تسعى من خلالها الدولة، إلى فرض جباية عن جميع عمليات نقل الملكية، و حق الإنتفاع، و التمتع بأموال عقارية، و هو ما يجعلها في مركز قوة تجاه المكلف، إلا أن هذا الإجراء يتمتع بقسط كبير من الذاتية و الإستقلالية، كرستها القواعد الإجرائية التي يتضمنها، و التي منحته خصوصية عن باقي القوانين، و الإجراءات الأخرى ذات العلاقة بمجال العقارات خاصة، و الجباية عامة.

5/ تمييز التسجيل عن التوثيق

يتمثل التوثيق في أنه عبارة عن عملية، يقوم بها ضابط عمومي، و هو الموثق، الذي منحه القانون هذه الصفة، إذ يقوم بتلقي مختلف المحررات و العقود، التي أخضعها المشرع إلى التسجيل، بصفة إجبارية، أو التي أراد أصحابها إضفاء الرسمية عليها، و يكمن الفرق بينه، و بين التسجيل في كون هذا الأخير، يسند القيام به إلى مفتش التسجيل، الذي يحوز على صفة الموظف العمومي، فيما يسند التوثيق إلى الموثق، و هو ضابط عمومي، كما أن لكل منهما قانون ينظمه، فالتوثيق نظم بموجب أحكام الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20

¹ - أنظر نص المادة 02 من دستور 1996 المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

فيفري 2006، المعدل و المتمم¹، أما التسجيل فتناول أحكامه الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09، إضافة إلى كون الموثق، يملك إضفاء الصبغة الرسمية على العقود، و الوثائق التي يقوم بتحريها طبقا لنص المادة 03 منه، و التي تنص على ما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة."

بينما يقوم مفتش التسجيل، بتسجيل التصرفات القانونية مقابل إستيفاء حقوق معينة، وخلافا للموثق، فمفتش التسجيل لا يملك صلاحية إعطاء الطابع الرسمي للمحركات، و العقود المقدمة للتسجيل، بل يمنحها فقط تاريخا ثابتا، مثلما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني، و رغم ذلك، فإن هناك تداخل بين كل منهما، على إعتبار أن التسجيل إجراء تابع للتوثيق، و ذلك بالنسبة للتصرفات التي يكون العقار محلا لها، كون المشرع قد إشتراط الطابع الرسمي في هذه التصرفات، بالنظر إلى أهميتها، و خطورتها، و كذلك قيمتها، و ذلك إعمالا لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، و كذلك، ما جاءت به المادة 12 من قانون التوثيق المعدل و المتمم.

هذا، و تبرز العلاقة بين كل من التسجيل، و التوثيق، بشكل أكثر وضوحا، من خلال ما نصت عليه المادة 40/فقرة 01 من قانون التوثيق² حيث جا فيها: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق و الرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود و يدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، و يخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به."

¹ - أنظر القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق (ج ر عدد 14 الصادرة في 2006/03/08) المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/18 المؤرخ في 2018/03/05 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 242/08 المؤرخ في 2008/08/03 المحدد لشروط ممارسة مهنة التوثيق، و نظامها التأديبي و تنظيمها (ج ر عدد 15، الصادرة في 2018/03/07).

² - أنظر القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق المعدل و المتمم السالف ذكره.

كما يقع على عاتق الموثق، في التصرفات التي أخضعها القانون إلى الرسمية تسجيل مختلف العقود التي يقوم بتحريها، و ذلك خلال الآجال المقررة قانونا لذلك، بنصوص قانون التسجيل، و إلا يكون عرضة لعقوبات جنائية، و هو ما نصت عليه المادة 93 من قانون التسجيل، على خلاف التصرفات التي لم يشترط فيها القانون الطابع الرسمي، مثل العقود غير المسماة، بحيث يمكن القيام بتسجيلها مباشرة، من قبل الأطراف المكلفين الحقيقيين، أمام مفتش التسجيل، الذي يقوم بإستيفاء حقوق التسجيل مباشرة.

و في حالة ما إذا تم العقد في شكل رسمي لدى الموثق، تقدم الأتعاب إلى هذا الأخير فيقوم بإقتطاع حقوق التسجيل، و التوثيق معا منها.

تطبيقا لنص المادة 393 من القانون المدني، و التي تقضي بأن نفقات تسجيل عقد البيع، و رسوم الإشهار العقاري و التوثيق، تقع على عاتق المشتري، ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك.

و بذلك يكون التسجيل إجراء جنائي يكلف به موظف عام مؤهل قاتونا وفق إجراءات محددة لإستيفاء ضريبة تعد من بين المصادر الأساسية للجباية العقارية للدولة إضافة إلى مصادر أخرى كالرسم العقاري، و رسوم التطهير، و الرسم على فائض القيمة.

المطلب الثالث: آثار التسجيل.

و يتناول هذا المطلب، الآثار المترتبة عن إجراء التسجيل، سواء على الصعيد الجبائي (الفرع الأول)، و ذلك من خلال الخوض في مختلف الجوانب التي تجسد الدور الجبائي لعملية التسجيل، بحيث يوضح الدور المالي لهذه العملية، ثم الدور الإقتصادي لها، فالدور الإجماعي الذي يلعبه التسجيل، ثم يتطرق إلى الأهمية القانونية لهذه العملية (الفرع الثاني).

و عليه، فإن إجراء التسجيل له أهمية مزدوجة، إستمدتها من النصوص المنظمة لإجراءات التسجيل، و من نصوص قوانين المالية المتعاقبة في التشريع الجزائري¹، هذه الأهمية المزدوجة، تتمثل في التحصيل الجبائي، و الوظيفة القانونية للتسجيل في تثبيت التصرفات القانونية، و إعطاء المحررات تاريخا ثابتا².

الأهمية الجبائية تزامن ظهورها مع تطور مهام الدولة، و توسعها، و كذا مع تطور أساليب الجباية فيها.

و بصفة خاصة، مع تطور، و توسع أساليب الجباية العقارية بأنواعها كالرسوم العقارية، و الرسوم على القيمة المضافة، و رسم التطهير، فيما تتمثل الأهمية الثانية في الأهمية القانونية لهذه العملية.

الفرع الأول : التحصيل الجبائي

يكتسي إجراء التسجيل أهمية بالغة، على الصعيد الجبائي، تزامنت مع التغيرات الإقتصادية، و السياسية و الإجتماعية للدولة، و هو ما فرض ضرورة البحث عن سبل و بدائل لتوسيع الوعاء الضريبي، بحثا عن مصادر تمويل جديدة، و تفعيل الوسائل المتاحة في هذا الميدان، و بالأخص الضريبة العقارية.

إذ، و بما أن التسجيل يتم مقابل دفع حقوق ملائمة، تشكل ضريبة غير مباشرة، يدفعها الشخص الذي يرغب في إستعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، لتحقق هذه الأخيرة عدة أهداف، يتصدرها الهدف التمويلي بإعتباره مصدرا للإيرادات العامة للدولة، تستغله في تغطية جزء من نفقاتها، ذلك أن مبادئ العدالة الضريبية المكرسة بنص المادة

¹ - حيث يتم تعديل الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل سنويا بموجب قوانين المالية الأول و التكميلي.

² - أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013، ص 167، 168.

78/فقرة 1 و 2 من الدستور¹ ترسي هذا الدور الجبائي، و تكرر مبدأ المساواة بين الجميع في أداء الضريبة

و تؤكد على مشاركة كل مواطن في تمويل التكاليف العامة، بحسب قدرته الضريبية، بنصها على ما يلي: " كل المواطنين متساوون في أداء الضريبة.

و يجب على كل واحد أن يشارك في تمويل التكاليف العمومية حسب قدرته الضريبية".

وهو ما يوضح حرص المؤسس الدستوري على إقرار الضريبة بشكل عادل، ومتوازن، حتى يساهم كل فرد في تمويل الخزينة العامة بالقسط المناسب لقدراته، لذلك تعد رسوم التسجيل من بين المصادر الأساسية لتمويل ميزانية الدولة إذ و أثناء تحرير العقود لدى مكاتب التوثيق يلتزم الزبون بدفع رسم مختلفة من حيث النوع، فقد تكون ثابتة أو نسبية بحسب طبيعة العقد كالبيع و الهبة و المبادلة، فكلما إرتفعت قيمة المعاملة المصرح بها أمام الموثق زادت قيمة الرسوم بالنظر إلى القيمة المالية التي تتزايد يوما بعد يوم للعقار، و إختلاف طبيعته فقد يكون عبارة عن عقار مبني بناء فاخرا و مجهزا بجميع وسائل الراحة و الرفاهية، كما قد يكون غير مبني أي عبارة عن قطعة أرض معدة للبناء و بالتالي فإن طبيعة العقار في حد ذاته يخلق الفارق في قيمته المالية، مما يستدعي فرض حقوق تسجيل تتناسب مع قيمة هذا العقار، تجسيدا للحد الأدنى من العدالة بين المكلفين²، و التي تعد أحد المبادئ التي يرتكز عليها النظام الجبائي، فالرسوم المستحقة على عقار مبني تختلف عن مبلغ الرسوم الواجبة الأداء بالنسبة لعقار غير مبني، و هو ما تناوله الأستاذ حسين بطيمي في مقال له بمجلة الموثق، من جملة ما جاء فيه: أن المواطنين يلجأون إمل إلى إخفاء القيمة الحقيقية للعقار تهريا من دفع رسوم مرتفعة، أو يلجأون إلى إبرام تصرفاتهم في شكل عرفي و هو ما يحرم الدولة من مداخيل هامة، إستدعى اللجوء إلى الرقابة الإدارية اللاحقة على القيم المصرح بها من الأطراف قصد تحديد القيمة

¹ - أنظر دستور 1996 المعدل و المتمم، السالف ذكره.

² - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها صفحة 73.

الحقيقية للعقار محل التصرف، و بالتالي تحصيل الرسوم المناسبة، و بالنتيجة محاربة كل أشكال التهرب و الإخفاء الممارسة من الأطراف¹.

و يتفرع عن الغاية الجبائية لتسجيل العقارات عدة أهداف، ذات طابع مالي، إقتصادي و إجتماعي نتجت عن تطور وظائف الدولة، يمكن إجمالها فيما يلي:

1/ الدور المالي للتسجيل:

إن الهدف الأساسي من وراء تسجيل العقارات، هو هدف مالي بحت، كون الدولة تسعى من خلاله إلى تمويل الخزينة العمومية، و إعطائها وظيفة مالية، من أجل زيادة إيراداتها، لتتمكن من توفير الأغلفة المالية اللازمة، لتستطيع مواجهة نفقاتها المختلفة

و خصوصا تسيير المرافق العمومية، وما يتطلبه ذلك من مبالغ مالية ترصد لذلك

و تعتبر حقوق التسجيل، التي يتم إقتطاعها مقابل القيام بهذا الإجراء، ضريبة غير مباشرة، تقع على عاتق الشخص المستفيد من الخدمات، التي أخضعها المشرع للضريبة، إذ تدفع عند القيام بإجراء التسجيل، و عمليا تستوفى قبل تنفيذ الإجراء ذاته، إعمالا للقواعد القانونية المنظمة لهذا المجال، و بالأخص نص المادة 82 من قانون التسجيل²، و التي جاء فيها: " إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات."

و الهدف التمويلي هذا يتصدر باقي الأهداف السياسية، و الإقتصادية، و حتى الإجتماعية منها، بالنظر إلى ما يدره من مداخيل للخزينة، و هو ما يعزز الجباية العقارية التي تطورت طرق تحصيلها بشكل ملحوظ تماشيا مع التطورات الإقتصادية، و السياسية

¹ - أنظر حسين بطيمي، بيع العقارات، التصريح الكاذب يؤدي إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية، مجلة

الموثق، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 01 لشهري ماي و جوان 2001، عدد 01، ص 08.

² - أنظر الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، السالف ذكره.

و الإجتماعية للدولة، و تماشيا أيضا مع التطور الذي عرفته المنظومة التشريعية في هذا المجال، و التي زيادة على الأهداف القانونية المسطرة لها، أصبحت تهدف إلى تفعيل أكثر لهذا النوع من الجباية، و إستغلاله، من أجل تحقيق التنمية الشاملة.

و عليه، فإن لإجراء تسجيل العقارات وظيفة مالية صرفة، ذات أولوية كبيرة، كونه يمثل أداة قانونية تمكن الدولة من توفير مورد مالي هام، يغذي الخزينة العمومية، حتى تظلم هذه الأخيرة بالوظيفة المالية، التي منحها لها، و يستمد الهدف المالي للتسجيل أهميته بالنظر إلى الميدان الذي يشمل، و يتمحور حوله التسجيل ألا و هو المعاملات العقارية، كونها ذات أهمية، و قيمة على الصعيد المالي و القانوني، و الإجتماعي، والسياسي و غيره، و لقد فرض المشرع الشكلية في المعاملات العقارية خدمة للحصول الجبائي، و منعا لتهرب الأفراد من دفع الضريبة عن طريق إبرام معاملات عرفية، لذلك فإن تحصيل حقوق التسجيل من الأطراف المكلفين الحقيقيين، أو من المكلفين القانونيين (الموثقين) هو في حقيقته إجراء ملزم، يسبق إجراء التسجيل، فنظرا لأهميته و جب تحيينه، لذلك فإن هذا الجانب من قانون التسجيل، يعدل و يتم سنويا، بمعدل مرتين، بمقتضى قانون المالية الأول والتكميلي.

أ/ الهدف الإقتصادي لتسجيل العقارات:

يترتب على فرض الشكلية في المعاملات العقارية، إستيفاء رسوم يدفعها أطراف هذه المعاملات و جوبا لدى مصلحة التسجيل و الطابع مما يساهم في تمويل الخزينة العمومية

و بالنتيجة تمويل المشاريع الإقتصادية، فتحقيق هذا الهدف مرهون بالتقيد بالرسومية في المعاملات العقارية، و إلا تعذر تحصيل الرسوم، و تعد الضريبة العقارية من أقدم أنواع الضرائب فقد عرفت منذ العصور القديمة، و بدأ ظهورها في الجزائر سنة 1918 في شكل

ضرائب مباشرة¹، و إستمر الوضع بعد الإستقلال إلى حين صدور قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة بموجب الأمر رقم 105/76 .

غير أن الهدف الأساسي نت فرضها يظل متجسدا في منح الدولة و جماعاتها المحلية إيرادات تستغلها لتحقيق النفع العام، فالمحركات الرسمية تسهل على الدولة مهمة متابعة التصرفات الواردة على الملكية العقارية مما يمكنها من إستيفاء الرسوم و الضرائب، فعند تحرير العقد أمام الموثق، يلتزم الأطراف بتسديد حقوق التسجيل، التي ترتفع و تنخفض بحسب قيمة العقار المصرح بها من طرفهم أمام الموثق.

فباعتبار رسوم التسجيل عاملا مؤثرا في الإقتصاد، و التنمية الإجتماعية، حرص المشرع على إفراغ التصرفات القانونية المنصبة على الملكية العقارية في شكل رسمي، لتتمكن السلطة العامة من مراقبة حركة تداول الأملاك العقارية و تحديد الوعاء الخاضع للضريبة عم طريق تحصيل إيرادات مالية كانت مهدورة بسبب لجوء الأفراد إلى التعامل بالمحركات العرفية تهريا من دفع الضريبة.

و مثلما تستخدم الدولة رسوم التسجيل في تمويل المشاريع الإقتصادية، نجدها من جهة أخرى، تسعى من خلال الإقتطاعات، إلى توسيع دائرة الإعفاءات الجبائية، و كذا الإمتيازات التي تمنحها طوعية لصالح قطاعات معينة، و مثال هذه الإعفاءات، إعفاء الدولة من دفع حقوق التسجيل تطبيقا لنص المادة 271 من قانون التسجيل، بالنسبة للعقود المرتبطة بشراء أو مبادلة، أو إقتسام أموال مع الخواص، و كذلك الإعفاءات التي تستفيد منها الشركات ذات الإقتصاد المختلط، في مختلف الشراءات العقارية، إعمالا لنص المادة 272 مكرر 04 من ذات القانون، كما تعفى أيضا المؤسسات المعتمدة في المناطق المحرومة، فيما يخص عقود شراء العقارات التي توجهها لنشاطها، و التي تكون لها صلة مباشرة بنشاط هذه المؤسسات في تلك المناطق، و لم تقتصر الإعفاءات على هذه المعاملات فحسب، بل إتسع نطاقها ليشمل المجال السياحي، و هو ما نصت عليه المادة 272 مكرر 03 من قانون التسجيل المعدل و المتمم.

¹ - أنظر، طراد كوثر، الرسالة السابقة، ص 25 و 26.

حيث وردت هذه الإعفاءات بنصوص المواد من 270 إلى 347 مكرر 04 منه وتضم إعفاءات من الرسوم و إعفاءات من إجراءات التسجيل في حد ذاته¹.

غير أن الهدف الأساسي من وراء هذه الإعفاءات، يبقى سعي الدولة من أجل النهوض بقطاع الإستثمار، لما تمليه متطلبات التنمية الإقتصادية، و الطفرة في مجال تنوع، و تطوير الإقتصاد في جميع القطاعات، و المناطق بما فيها المناطق الريفية، قصد تعميم التنمية وبعث مشاريع جديدة، كفيلة بتنوع موارد الدولة المالية.

ب/ الهدف الإجتماعي لتسجيل العقارات:

بالإضافة إلى الهدف المالي، و الإقتصادي، الذي يؤديه التسجيل، فإن هذا الأخير يطلع بدور إجتماعي لا يقل أهمية عن هذين الدورين، و ذلك بإعتبار النظام الجبائي أحد المقومات الأساسية التي يركز عليها التوجه السياسي العام للدولة، بإعتماده على مبدأ العدالة الإجتماعية، و العمل على تجسيدها داخل المجتمع، و بين جميع أفراده قدر الإمكان، سعياً من الدولة لإستغلال عائدات و رسوم التسجيل العقاري، و توظيفها من أجل الرفع من قيمة، و نطاق الدخل الوطني الخام، حتى يشمل الفئات الفقيرة محدودة الدخل، و في سبيل ذلك إنتهجت الدولة مبدأ إعفاء الولايات، و المؤسسات العمومية التابعة للولايات، و البلديات، و المؤسسات العمومية الإستشفائية، و كذلك المكاتب الخيرية، و مؤسسات الحماية الإجتماعية، و ذلك بالنسبة للأموال التي تتلقاها هذه المؤسسات كهبات، أو أنها تؤول إليها عن طريق الإرث².

إلى جانب ذلك تعمل الدولة على توظيف رسوم التسجيل العقاري، لتحقيق الرفاهية العامة، لفائدة جميع شرائح المجتمع في كل الميادين، الإقتصادية، و الإجتماعية.

¹ - الإعفاءات من إجراء التسجيل تناولته المواد من 272 مكرر إلى 335 من قانون التسجيل المعدل و المتمم.

² - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 31.

الفرع الثاني: الآثار القانونية لتسجيل العقارات

إن الخصائص التي يتميز بها التسجيل، وكذلك الأهمية الجبائية لهذا الإجراء، و ما له من دور جد هام على الصعيد المالي، و الإقتصادي، و الإجتماعي، كل هذه العناصر مجتمعة جعلت من هذا الإجراء، إجراء ذو أهمية قانونية بالغة بالنظر إلى مجمل هذه العناصر، و كذلك ما يترتب عليها من آثار، و نتائج، فيما يخص المعاملات العقارية، و التصرفات القانونية المختلفة، و التي تكون منصبة في مجموعها على العقار، لذلك و من أجل الإحاطة قدر الإمكان بأهمية التسجيل من الناحية القانونية، سوف نتناولها من خلال توضيح دور التسجيل في الإثبات، ثم الوظيفة القانونية لهذا الإجراء.

تثبيت العقود العرفية:

إن دور التسجيل في الإثبات هو في حقيقته جزء من الوظيفة القانونية التي يؤديها إجراء التسجيل، حيث أنه و بالرجوع إلى فحوى القرار الصادر تحت رقم 62624 بتاريخ 1990/09/24، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 02، ص 24¹، و الذي جاء فيه بخصوص الدور الإثباتي لتواريخ العقود و المحررات العرفية، و التي يتلخص دور التسجيل فيها في إعطائها تاريخا ثابتا بخصوص التصرفات التي تتضمنها، إذ بمجرد ما يمنح إجراء التسجيل تاريخا ثابتا لهذه المحررات يستطيع أطرافها الإحتجاج بها و إستعمالها، أو إحالتها إلى الموثق من أجل إفراغها في شكل رسمي، و إستنادا إلى هذا القرار و الذي ورد فيه:

"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."²

كما جاء في القرار رقم 203060 المؤرخ في 2000/06/12، الصادر عن مجلس الدولة، و (هو قرار غير منشور)، مايلي: "حيث بالرجوع إلى مستندات ملف الدعوى و

¹ - أنظر، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الطبعة الثانية، 2009.

² - أنظر حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 313.

خاصة العقد المحتج به - عقد هبة - و المؤرخ في 1968/12/03 يظهر منه أنه مسجل بالمدينة و هو غير مشهر في ذلك التاريخ و من ثمة مادام أنه مسجل فإنه يلزم طرفي العقد فقط و لا يمتد أثره إلى الغير، و أن إشهارة وقع بتاريخ 1995/09/12 بعد مرور فترة طويلة من تعويض المالكة الحقيقية سنة 1970.¹ ، فالعقود العرفية التي يحررها الأطراف فيما بينهم دون تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي، لا تكون لها حجية في الإثبات، إلا منذ أن يكون لها تاريخ ثابت تكتسبه عن طريق إجراء التسجيل.

هذا و تجدر الإشارة إلى أن قاعدة ثبوت تاريخ السند العرفي²، قاعدة غير متعلقة بالنظام العام، و مفاد ذلك أنه إذا لم يتمسك الغير بعدم ثبوت تاريخ المحرر العرفي، فإن هذا الأخير يكون حجة عليه رقم خلوه من تاريخ ثابت، طبقاً لمبدأ أنه قد نزل عن حقه فيه، كما تدعمت مسألة دور التسجيل في الإثبات عموماً، في إثبات تواريخ العقود العرفية خصوصاً في القرار رقم 315271 الصادر بتاريخ 2005/12/21، مجلة المحكمة العليا، العدد 2006، 02، ص 117 و ما بعدها: "يكون تاريخ العقد ثابتاً، من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة المالية، و ليس من خلال التصديق عليه من قبل رئيس البلدية"³.

و فضلاً عن ذلك فإن دور التسجيل في الإثبات، يبرز أيضاً من خلال سندات تحصيل الرسوم المثبتة لدفع هذه الأخيرة لدى قباضات الضرائب المختصة، تنفيذاً لأوامر الدفع الصادرة عن مصالح التسجيل، و بإعتبار التسجيل مرحلة من مراحل إنتقال الملكية العقارية، تسبقه مرحلة التوثيق، و تعقبه مرحلة الإشهار العقاري، إضافة إلى كونه إجراء ذو طابع إلزامي، مما يستوجب القيام به بالنسبة لجميع التصرفات التي أخضعها المشرع وجوباً للتسجيل، و من ذلك ما نصت عليه المادتين 29 و 39 من قانون التوجيه العقاري رقم

¹ - أنظر حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 313.

² - أنظر محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص 130.

³ - أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013.

25/90¹ فيما يتعلق بشهادة الحياة، حيث أخضع تحريرها، و تسليمها إلى شروط، من ضمنها وجوب تحريرها على مناطق لم تشملها عملية المسح بعد، و تثبت الملكية العقارية الخاصة، و تخضع للتسجيل بمصلحة التسجيل و الطابع، و الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

و بذلك يكون التسجيل آلية إجرائية، و ضمانة قانونية يتسنى من خلالها التعرف على تاريخ العقود و المحررات العرفية، من خلال الرجوع إلى عبارة التسجيل المدونة على العقد من طرف مفتشية التسجيل، إذ أن هذا التاريخ يؤكد صحة ثبوت السند العرفي، أما العقود غير ثابتة التاريخ فيتم إحالتها إلى القضاء لتفصل فيها، و في مدى صحتها، و تكون الأحكام الصادرة و التي قضت بصحة السند العرفي بمثابة عقد، و تخضع وجوبا للشهر العقاري، بعد إفراغه في شكل رسمي من طرف الموثق، ليتم فيما بعد تسجيله، و شهره ليصبح أصلا للملكية، كما أن العقد العرفي لا يكون حجة على الغير إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت

و يكون له تاريخ ثابت ابتداء من يوم تسجيله، و هو ما ورد في مقتضيات نص المادة 328 من القانون المدني.

و التي نصت على ما يلي:

"لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

¹ - أنظر المادتين 29 و 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، السالف ذكره.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

أهداف قانونية أخرى:

إن إجراء التسجيل يتسم بعدة مميزات، زيادة على تلك الخصائص التي تطبعه، والتي سبق التعرض لها، كون هذا الإجراء يعد مرحلة من مراحل إنتقال الملكية العقارية. كما أنه إجراء يتصف بالطابع الإلزامي باعتبار الرسوم الناتجة عنه تدفع وجوبا قبل إتمام الإجراء تطبيقا لنص المادة 82 من قانون التسجيل، و أيضا يتوسط مرحلتي التوثيق و الإشهار العقاري للعقود المتضمنة تصرفات و معاملات عقارية.

و تستشف الأهمية القانونية للتسجيل ليس من نصوص قانون التسجيل فقط، بل من عدة نصوص قانونية أخرى متفرقة منها نص المادة 393 من القانون المدني، والتي أكدت على أن رسوم التسجيل و الطابع و الشهر العقاري تكون على عاتق المشتري في البيوع العقارية، ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك، فقد أرست هذه المادة قاعدة تحميل المشتري نفقات التسجيل، و الطابع، و الشهر العقاري.

غير أن قانون التسجيل نص في المادة 91 منه على أن: " تشمل رسوم العقود المدنية و القضائية نقل الملكية أو حق الإنتفاع بالمنقولات أو العقارات كما يحددها هذا القانون و يتحملها بالتضامن أطراف العقد التي يتعين عليها إجراء توزيع عادل و منصف...".

فهذا النص يتعارض مع النص السابق من القانون المدني ظاهريا، غير أم الحقيقة غير ذلك إذ فتحت المادة 393 من القانون المدني الباب للإستثناءات بقولها: ... ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك، و قواعد القانون المدني هي قواعد عامة، لا يعمل بها في حالة وجود نصوص خاصة تطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام، و هو ما ينطبق على رسوم العقود عند تسجيلها. إذ تدفع بالتضامن بين الطرفين أو الأطراف

المتعاقدة، و يقع على مفتش التسجيل التأكد من توافر جميع البيانات في العقود و المحررات المقدمة لإجراء التسجيل، بغض النظر عما إذا كان العقد باطلاً أو تقرر بطلانه فيما بعد بموجب حكم قضائي¹، و عليه، فإن الوظيفة القانونية التي يطلع بها التسجيل تكتسي أهمية لا يستهان بها، و في هذا الصدد فإن خضوع العقود التوثيقية على إختلاف أنواعها إلى هذا الإجراء قصد تحصيل الرسوم منها، سواء كانت رسوم نسبية (تصاعدية) أو رسوم ثابتة تبعا لنوع العقد و موضوعه، و لقد بينت المادة 03 من قانون التسجيل أن مجال تطبيق الرسوم الثابتة و العقود غير الناقلة للملكية العقارية، أو حق الإنتفاع أو التمتع لمدى الحياة، أو لمدة غير محدودة لأموال ومنقولة أو عقارية، و لا لحصه في شركة، ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية، و كذا العقود المقدمة طواعية لإجراء التسجيل، حتى و لو كانت معفاة من الرسم، و يتم تحصيله بحسب النسب المحددة بمواد قانون التسجيل 206 و 208 إلى نص المادة 212.

إلا أنه و بعد تعديل نص المادة 208 من قانون التسجيل أصبحت العقود التي لم تحدد تعريفاتها في قانون التسجيل و الخاضعة لرسم ثابت مقدر ب 500 دج والتي لا يمكن أن يترتب عنها رسم نسبي، أصبحت تخضع لرسم نسبي قدره 1500 دج².

و التسجيل لا يعنى بصحة التصرفات و المعاملات، و مدى رسميتها أو عدم رسميتها، كما لا يراقب مدى صحتها أو بطلانها، و هو ما أكدته الفقرة الأولى (01) من نص المادة 190 من قانون التسجيل بقولها: " لا يمكن إسترداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم إبطالها أو فسخها فيما بعد"، فحتى تلك العقود التي تبطل أو يتم فسخها عن طريق القضاء لا يتم إسترداد الرسوم المحصلة منها.

و هذا الحكم تأكد أيضا بالقرار رقم 62624، المؤرخ في 1990/09/24، إذ جاء فيه: "... و بما أن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل

¹ - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، صفحة 80.

² - أنظر القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 2014.

هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد العرفي فيبقى دائما بعيدا عن الرسمية.¹

كما يتجلى أيضا الدور القانوني للتسجيل بتفحص الدور الذي يلعبه الموثق في هذا المجال، فبالرجوع إلى المهام التي يوكلها القانون إلى هذا الأخير فإنه يمكن القول بأن الموثق يلعب دورين، فهو رجل قانون من جهة، و من جهة أخرى يعتبر عوناً مساعداً لمصالح الضرائب فيما يتعلق بالعقود و المحررات الرسمية، و نستشف ذلك من خلال ما أورده المادة 28 من قانون التوثيق المعدل و المتمم² بنصها: "يحصل الموثق الحقوق بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها، و يدفع مباشرة بقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بصدد الضريبة، و فضلا عن ذلك، يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع فيه المبالغ التي يحوزها."

و الموثق يقوم بهذه المهمة بمناسبة تسجيله للعقود و التي يقوم بتحريها، و التي تختلف باختلاف التصرفات القانونية التي تتضمنها هذه العقود، و هو ما يترتب عنه اختلاف في طبيعة الرسوم الواجبة الأداء بين ثابتة أو نسبية تصاعدية مثلما تؤكد المادة 02 من قانون التسجيل³ بنصها: "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقد و نقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم"، و يعد التسجيل، أيضا وسيلة لإضفاء الشرعية، أو الحجية على بعض الأعمال، مثل القرارات التحكيمية، و عقود الرهن الرسمي⁴، تماشيا مع أحكام القانون المدني الواردة في هذا السياق.⁵

¹ - أنظر حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 116.

² - أنظر القانون رقم 02/06 المررخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، المعدل و المتمم، السالف ذكره.

³ - أنظر الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، السالف ذكره.

⁴ - أنظر برحمانى محفوظ، المرجع نفسه، ص 149.

⁵ - أنظر نص المادتين 904 و 505 من الأثر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، السالف ذكره.

المبحث الثاني: الشروط القانونية للتسجيل

في هذا المبحث يتم التطرق إلى مختلف الشروط القانونية التي تقوم عليها عملية تسجيل العقارات، حيث تعد هذه الشروط ضوابط قانونية، وقواعد ملزمة، وضعها المشرع من أجل إعطاء عملية التسجيل، البعد القانوني، والإجرائي الكفيل بضمان مصداقية النتائج، والآثار القانونية المترتبة عنها، بالنظر إلى إرتباطها الوثيق بالعقارات، والتي لا تخفى أهميتها المالية، والاجتماعية، وغيرها.

وعليه، وجب التطرق إلى القواعد القانونية التي كرسها المشرع الجزائري، لضبط تسجيل العقارات، من خلال دراسة الشكلية باعتبارها الأساس القانوني لتسجيل العقارات (المطلب الأول)، ثم الخوض في مدلول هذه الشكلية من الناحية القانونية، (الفرع الأول) وذلك ببيان معنى الرسمية، ثم بيان الأشخاص الذين منحهم القانون صلاحية تحرير وإضفاء صفة الرسمية على الوثائق (الفرع الثاني)، ولا تتحصر الشروط، والقواعد الواجب مراعاتها لتسجيل العقارات، على الشكلية فقط، بل تتعداها إلى مجموعة من الشروط إستوجب القانون توافرها في الوثائق الخاضعة للتسجيل (المطلب الثاني)، من خلال فرض مجموعة من الشروط، الواجب توافرها سواء في الأطراف (المتصرفين) (الفرع الأول) ومجموعة شروط مطلوبة في تعيين العقارات، المراد إجراء التسجيل بشأنها (الفرع الثاني).

أما المبحث الثالث، فيخصص للمصالح الإدارية المكلفة بعملية التسجيل، والتي تتمثل أساسا في مفتشية التسجيل والطابع (المطلب الأول)، حيث يبين تعريف هذه الهيئة (الفرع الأول)، وطبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

ثم التطرق إلى المهام الموكلة لمفتشية التسجيل و الطابع (المطلب الثاني). أما (المطلب الثالث)، فيتناول، التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل، من خلال، تناول، التنظيم الداخلي لها (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى الشخص القائم بعملية التسجيل، وهو مفتش التسجيل (الفرع الثاني)، من خلال توضيح الدور الذي يلعبه، بحكم القانون، ثم توضيح مدى المسؤولية القانونية لمفتش التسجيل بحكم المركز القانوني الذي يشغله.

الشكلية كأساس قانوني لتسجيل العقارات

إن تسجيل العقارات، يقصد به ذلك الإجراء الشكلي، الذي يتم بموجبه إقطاع ضريبة لفائدة الدولة، في شكل حقوق (رسوم) تسجيل مختلفة¹، يحصلها الموثق من الأطراف، الملزمين بأدائها بمناسبة تسجيل التصرفات القانونية، التي أخضعها القانون لهذا الإجراء وجوبا، أو التي أراد أصحابها تسجيلها، لإعطائها تاريخا ثابتا، فهم ملزمون بتسديد هذه الرسوم، المتعلقة بالعقود التي يبرموها أمام الموثق، وعليه، فإن التسجيل يضطلع بوظيفة أساسية، إذ يعد الأداة القانونية التي تعتمد عليها الدولة، لتحصيل مورد مالي قار، يغذي الخزينة العمومية، فضلا عن الدور القانوني، الذي يضطلع به هذا الإجراء، كونه يهدف إلى تثبيت التصرفات القانونية، و كذا تمكين الدولة من إعداد إحصاء للعقارات، كما أنه وسيلة إجرائية تمكن إدارة الضرائب من الإحاطة بمختلف التغييرات، والتحويلات، التي تطرأ على الملكيات العقارية الخاصة، وما ينجم عن ذلك من رسوم، تشكل إيرادات مالية، تتناسب طرديا مع هذه التحويلات.

ومهما يكن الأمر، فإن وظيفة التسجيل، لا تخرج، ولا تحيد عن أمرين إثنين، أجمع عليهما العديد من الفقهاء في هذا الشأن وهما: تثبيت التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، من جهة، وخلق مصدر مالي لتمويل الخزينة العامة من جهة أخرى²، وعليه، وحتى تحقق هذه العملية القانونية أهدافها الرئيسية، والموجودة منها، كان لا بد على المشرع، أن يفرض قيودا وشروطا، على مجمل التصرفات المنصبة على الملكية العقارية، والتي تكون خاضعة وجوبا للتسجيل، إذ إشتراط القانون الرسمية في جميع الوثائق، والمحركات الخاضعة للتسجيل، وذلك تحت طائلة رفض إجراء التسجيل، كشرط أساسي، بالإضافة إلى إشتراط المشرع مجموعة قواعد، لا بد من توافرها في الوثائق الخاضعة للتسجيل.

و نظرا لأهمية هذه الشروط، والقواعد، و ما يترتب عليها من آثار نتناولها تباعا، من خلال توضيح المقصود بالرسمية و كفيات تكريسها (المطلب الأول)، بتوضيح المدلول القانوني للرسمية، و بيان الأشخاص المؤهلين لإضفاء هذه الصفة على الوثائق عند تحريرها.

¹ - أنظر جمال بدري، المرجع السابق، ص 73 إلى 76.

² - أنظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013.

المطلب الأول : الشكلية كأساس قانوني للتسجيل

الفرع الأول: معنى الشكلية

جاء القانون 25/90 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بتوجه جديد يهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة، و تحرير المعاملات العقارية¹ و تماشياً مع ذلك فقد حظر القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 على مفتشي التسجيل تسجيل العقود العرفية المتعلقة بالملكية العقارية، و هو ذات التوجه الذي أرساه المشرع بنص المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف² حين فرض الشكلية في عقد الوقف، و كذا المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري³، و الذي فرض الشكلية في عقود البيع على التصاميم وفق النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07/03/1994، بأن يحزر عقد البيع على التصاميم، على الشكل الأصلي، و يخضع للشكليات القانونية، المتمثلة في التسجيل و الإشهار.

و بالرجوع إلى القواعد العامة المتمثلة في أحكام القانون المدني ، فإن العقد يعرف على أنه، إتفاق يلتزم بموجبه شخص، أو عدة أشخاص آخرين، بمنح، أو فعل أو عدم فعل شيء ما⁴، إذ تفرض هذه القواعد في مجال التعاقد، ضرورة توافر ثلاثة (3) أركان أساسية وهي: الرضا، المحل، والسبب، و تخلف أحد هذه الأركان، يؤدي إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، وبالتالي، لا يكون له أي أثر قانوني، ما عدا بعض الآثار المادية، و تجدر الإشارة في هذا السياق، إلى أن المشرع قد إشتراط في بعض العقود الشكلية، و جعلها ركناً لانعقادها كالتصرفات المنصبة على العقارات تطبيقاً لنص المادة 324 مكرر من

¹ - أنظر نص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، السالف ذكره.

² - أنظر نص المادة 41 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، المعدل و المتمم (ج ر عدد 21، لسنة 1991).

³ - أنظر نص المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ج ر عدد 14، لسنة 1993).

⁴ - أنظر نص المادة 54 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني، السالف ذكره.

القانون المدني، حيث أنه أسس نشأة الحقوق العينية العقارية على أساس، الركن الشكلي، و جعلها عنصر من العناصر المكونة للتصرفات القانونية.

و بالتالي، فقد جاءت هذه المادة بالزامية إفراغ العقود التي يكون موضوعها عقارا، في شكل رسمي، ومفادها تحرير العقد من قبل، ضابط عمومي، أو موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة عامة، كل في حدود سلطته و إختصاصه.

ومن هذا المنطلق، يبرز معنى الرسمية، كونها قاعدة قانونية، تتمثل في إفراغ تصرف قانوني معين، في شكل معين أقره القانون، من قبل أشخاص معينين، منح لهم القانون صفة تحرير العقود، و الوثائق الرسمية.

وذلك تطبيقا لمقتضيات نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، و كذلك نص المادة 12 من قانون التوثيق.

كما نستدل على الشكلية أيضا، كركن للانعقاد من خلال ما أورده المادة 71/فقرة 02 من القانون المدني، بنصها: "... و إذا إشتراط القانون لتمام العقد إستيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الإتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد».

وأيضا ما جاء في نص المادة 1/883 من القانون المدني: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو بمقتضى القانون".

أما بالنسبة لقانون التسجيل، فإن إنعكاس قاعدة الرسمية، المنصوص عليها في النصوص المذكورة أعلاه، كرسته المادة 351 من هذا القانون¹، حيث منعت مفتش التسجيل، من إجراء تسجيل العقود العرفية التي تتعلق بأموال، و حقوق عقارية للمحلات التجارية أو الصناعية، أو كل ما يكونها، وكذا التنازل عن الأسهم، و الحصص في الشركات و الإيجارات التجارية، و إدارة المحلات التجارية، أو المؤسسات الصناعية، و العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات، و هو التوجه الذي كرسته المادة 63 من القانون رقم 91 - 25، المؤرخ في 16 . 12 . 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، و الذي على أساسه يمكن إستنتاج إمكانية تسجيل العقود العرفية - قبل صدور هذا النص - بغض النظر عن طبيعة التصرفات و الحقوق التي تتضمنها هذه المحررات تماشيا مع

¹ - أنظر الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، السالف ذكره.

أحكام المادة 328 من القانون المدني، و بالتالي قبل هذا التاريخ تسجل التصرفات أمام مفتشية . مقابل دفع الرسوم - في شكلها العرفي مقابل دفع الرسوم - و يتم تحصيل هذه الرسوم في هذه الحالة بالتضامن بين الأطراف، كما يمكن لهؤلاء الإتفاق على أن يدفعها أحدهم¹، وتكتسب تاريخا ثابتا، و يمكن الإحتجاج بها أمام الغير، بمقتضى هذا التسجيل، أما من زاوية قانون التوثيق، فإن العقود العرفية المتضمنة الحقوق والتصرفات السالفة الذكر باطلة بطلانا مطلقا.

ولقد كرسست الرسمية أيضا بموجب قانون التوثيق، ولا سيما نص المادة 12 منه، و ذلك بالنسبة لجميع التصرفات، التي نص القانون صراحة على إخضاعها للشكلية. وكذا العقود المتعلقة بنقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، و أيضا العقود المنصبة على حقوق متعلقة بمحلات تجارية، أو صناعية، أو أحد العناصر المكونة لها، و كذلك التنازل عن الحصص

و الأسهم في الشركات، كليا أو جزئيا، وكذلك الحال بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية، أو التجارية، أو عقود التسيير للمحلات التجارية، أو المؤسسات الصناعية. إذ تحرر هذه العقود وجوبا في شكل رسمي، تحت طائلة البطلان، مع دفع الثمن وجوبا لدى الموثق الذي حرر العقد، و في حال ما إذا رغب الأطراف إضفاء الرسمية عليها، فيكون لهم ذلك، عن طريق إيداع هذه العقود لدى الموثق، الذي يتأكد من تاريخ العقد، إستنادا إلى عبارة التسجيل المقيدة عليه، من قبل مصلحة التسجيل، ليتم إيداعه القانوني لديه، و إعادة تسجيله وفق مراجع هذا الإيداع، يتم فيما بعد إخضاع هذه العقود تبعا لمضمونها، لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، حتى ترتب هذه العقود آثارها القانونية

و هو ما نستشفه من مضمون القرار رقم 198674 الصادر بتاريخ 2000/04/26، عن الغرفة العقارية، القسم الأول، إذ جاء فيه:

بيع، عقد عرفي، بتاريخ 1963/07/10 إلزام الطاعنين بإتمام إجراءات البيع أمام الموثق.

¹ - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، ص 80.

إن قضاة المجلس بقضائهم بإلزام الطاعنين بالحضور أمام الموثق لتحريز عقد رسمي عن البيع المنعقد بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1963/07/01 طبقوا صحيح القانون.¹

و جدير بالذكر أن إعادة تسجيل العقد العرفي من قبل الموثق - بعد إفراغه في شكل رسمي - لا يستلزم دفع رسوم جديدة، لسبق تحصيلها نتيجة تسجيل التصرف، أو العقد في صبغته العرفية، وهو ما نصت عليه المادة 12 مكرر 4 من قانون التسجيل بقولها: " في الميدان الجبائي، فإن إنعدام العقود:

. المتضمنة نقل الملكية أو الإنتفاع من العقارات و المحلات التجارية أو المحلات الخاصة بالزبائن أو التنازلات عن حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار المتعلق بالعقار كله أو بجزء منه.

. المتضمنة تحويل حق التمتع من العقارات أو المحلات التجارية.

. المثبتة لتكوين الشركات، تمديد آجالها، أو تغيير نشاطها، أو إندماجها، أو رفع رأسمالها، أو إستهلاكه، أو تخفيضه، وكذلك التنازل عن الأسهم أو الحصص الإجتماعية.
. المثبتة لتقسيم أو تبادل عقارات، مهما كان السبب في ذلك.

لا يحول دون الطلب أو التتبع لتحصيل الحقوق و الرسوم و العقوبات المستحقة، غير أنه عند القيام بإجراءات التسجيل المتعلقة بالعقد المطابق للتشريع، فإن الرسوم، و الضرائب التي تم تسديدها سابقا، لا يطالب بدفعها."

و تماشيا مع إعمال قاعدة الرسمية، و من أجل بسطها على جميع التصرفات القانونية، فإن المشرع الجزائري، و بموجب نص المادة 351 من قانون التسجيل، قد منع إجراء تسجيل

العقود العرفية (ضمنيا) سعيا من أجل تحقيق هدف أبعد من ذلك، ألا وهو تسهيل إثبات التصرفات محل التنازع، من قبل القاضي المختص، ومدى قوتها.

وعن إمكانية تحول العقد غير الرسمي، إلى عقد عرفي، فإن العقد غير الرسمي، إذا احتوى مضمون العقد، و توقيعات الأطراف، و توقيعات الشهود، إن وجدوا، تحول إلى عقد

¹ - أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 145.

عرفي تطبق بشأنه أحكام المحررات العرفية، من حيث قوته الثبوتية، و شروط صحته، وبالتالي فإن الطعن فيه لغرض إبطاله يكون عن طريق دفع وطلبات أمام الهيئة القضائية المدنية المختصة، وتفسير ذلك، أن المشرع الجزائري، لم يحدد شكلا معيناً للعقود العرفية، إذ إعتبر العقد غير الرسمي، بسبب عدم كفاءة، أو أهلية الضابط العمومي، أو إنعدام الشكل، محرراً عرفياً، إذا كان موقعا من الأطراف¹ أو هي السندات الصادرة عن الأفراد دون تدخل من موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة و لا تخضع لشكالية معينة²، و الرسمية في العقود و المحررات تجعل من هذه الأخيرة أدلة قطعية و مطلقة في الإثبات³، و بالرجوع إلى نص المادة 334 من القانون المدني، فإنه يمكن إستخلاص الشروط الواجب توافرها في العقد الرسمي كما يلي:

- وجوب تحرير العقد من قبل موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.

- وجوب أن يكون محرر هذا العقد مختصاً، موضوعاً، و مكاناً بتحرير العقد، أي مراعاة أن يكون محرر العقد مختصاً، فيحرر الموثق مثلاً، العقود بالنسبة للعقارات التابعة للأفراد، و تحرر العقود من قبل مدير أملاك الدولة، بالنسبة للعقارات التابعة لها، كل في حدود سلطته و إختصاصه.

- أن يكون العقد، مكرساً لإتفاق الأطراف المتعاقدة.

- أن يكون المتعاقدين يحوزان الأهلية القانونية (19 سنة كاملة).

- أن يكون العقد محتويًا على أصل الملكية، محددًا للمحل تحديداً نافياً للجهالة، معاييناً لتسديد الثمن.

¹ - أنظر نص المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 93، 94.

³ - أنظر عبد الحفيظ بوعبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2003، الجزائر، ص 57.

- ضرورة مراعاة الإجراءات الشكلية، المنصوص عليها في المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني، و ما بعدها و المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و كذلك الشروط الموضوعية، في تحرير العقد، خصوصا و أن المشرع أولى عناية كبيرة للعقار، و للتصرفات التي قد ترد عليه، سواء كانت تصرفات ناقلة للملكية العقارية، أو تغيير أو تعديل فيها، أو كانت هذه التصرفات واردة على حقوق عينية، عقارية، و إقرار الرسمية، في هذه التصرفات هدفه الأساسي حماية حقوق الأفراد، و إرساء الإستقرار في المعاملات العقارية، لذلك قرر المشرع هذه القاعدة، حتى لا يكون العقد عرضة للإبطال تكريسا لمقتضيات نص المادة 324 من القانون المدني مكرر 1 و كذلك نص المادة 12 من قانون التوثيق، و كذا قانون المالية رقم 17 / 11 الصادر في: 27 / 12 / 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018¹، و الذي قرر فضلا عن الرسمية في البيع العقارية، إلزامية دفع نصف الثمن (2/1) لدى الموثق محرر العقد، كما مدد المشرع أيضا مجال الرسمية، لتشمل الوعد بالتعاقد في المعاملات العقارية، و يظهر ذلك جليا من خلال نص المادة 71/فقرة 2 من القانون المدني - السالف الذكر - و مثالها العقاري، الوعد بالبيع الذي أخضعه القانون إلى الشكلية، ليس هذا فحسب، بل أخضعه أيضا إلى إجراءات التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع²، و كذا إخضاعه للشهر العقاري.

كما جاء قرار المحكمة العليا رقم 108 763، المؤرخ في 06/04/1998، المجلة القضائية لسنة 1998، عدد 01، ص 103.

¹ - أنظر نص المادة 23/فقرة 01 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (ج ر الصادرة في 28/12/2017 عدد 76 لسنة 2017) السالف ذكره المعدلة لنص المادة 256 من قانون التسجيل

² - أنظر جمال بدري، المرجع نفسه، ص 64.

"من المقرر قانوناً أن كل بيع إختياري، أو وعد بالبيع، و بصفة أعم كل تنازل، عن محل تجاري، و لو كان معلقاً على شرط، أو صادر بموجب عقد من نوع آخر، يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلاً."¹

و يستخلص مما سبق ذكره، أن القانون قد إشتراط في العقد الرسمي، أن يكون محرراً من قبل أحد الأشخاص، الذين منح لهم القانون الصفة القانونية لتحرير العقود، و المحررات الرسمية، و أن يكون هذا العقد، مكرساً لإتفاق الأطراف المتعاقدة، و أن يحتوي على تحديد المحل، تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، و أن يكون هذا العقد، قد خضع لإجراءات التسجيل، لدى المصلحة المكلفة بالتسجيل و الطابع، و أن يخضع للشهر العقاري، زيادة على ذلك.

و يظهر ذلك جلياً، في الإتجاه الذي سلكته المحكمة العليا، و الذي تطابق مع الأحكام المقررة بنصوص قانونية صريحة، و من بينها، نذكر، القرارين التاليين:

قرار رقم 113 840، مؤرخ في 07 / 02 / 1994، المجلة القضائية لسنة 1994، عدد 02 ص 158 جاء فيه:

" حيث أن العقد المؤرخ في 13-10-1998 ليس عقداً رسمياً، رغم تحريره بواسطة موثق لأنه إكتفى بإبداء إتفاق الأطراف فقط، و لم يتم تسجيله، أو شهره، و ليس له رقماً تسلسلياً، و لا يحمل رقم الفهرس."²

قرار رقم 103 656، مؤرخ في 09/11/1994، نشرة القضاة 1997 عدد 51، ص 67، جاء فيه:

" يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية، أن تحرر في شكل رسمي، و إلا وقعت تحت طائلة البطلان."

¹ - أنظر القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 06/04/1998، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1998، العدد

01، ص 103

² - أنظر حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 312، 313.

و تنص المادة 206 من قانون الأسرة، على أن الهبة تتعدد بالإيجاب و القبول، مع مراعاة قانون التوثيق بالنسبة للعقارات لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم إستيفائها للشروط الجوهرية.

و هذا و بسط المشرع أيضا قاعدة الشكلية على المعاملات العقارية، التي يكون موضوعها أراض فلاحية، تطبيقا لنص المادة 55 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل، و المتمم، و التي نصت على أن تفرغ هذه المعاملات في شكل عقود رسمية، و دعمت هذه المادة بنص المادة 56 من نفس القانون، و التي نصت على أن كل معاملة، تتجزأ بشكل مخالف لأحكام المادة 55، تكون باطلة بطلانا مطلقا، و لا يترتب عنها أي أثر قانوني، بالإضافة إلى ما أورده المادة 12 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السالف ذكره، و التي أوجبت تحرير عقد البيع العقاري، بناءا على التصاميم، في شكل رسمي، يتلقاه الموثق، مع إخضاعه للتسجيل، و الشهر العقاري، قبل تسليمها إلى أصحابها، و إلا كانت عديمة الأثر، بالنسبة للحقوق العينية العقارية، التي تتضمنها¹.

و عليه، فالمشرع فرض الشكلية، بالنسبة لجميع التصرفات المتعلقة بالعقارات، في نصوص قانونية متفرقة.

الفرع الثاني: كفيات تكريس الرسمية:

إن قاعدة الرسمية، أو الشكلية في العقود، و المحررات، التي تتناول التصرفات المنصبة على عقارات، أو حقوق عينية عقارية، تبقى قاعدة جامدة، إذا لم يوضح القانون الآليات الكفيلة بتطبيق هذه القاعدة، و تفعيلها على مستوى كل المعاملات العقارية.

و عليه كان لا بد من بيان الوسائل، و الأدوات القانونية التي تجسد هذه القاعدة، و هو ما وضعه المشرع الجزائري، بنصه على المعاملات التي تكون محلا للعقود الرسمية، بموجب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، و في نفس المادة بين الوجه

¹ - أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 59.

الآخر لهذه الرسمية، ألا و هو وجوب تحرير هذه العقود، و الوثائق، من قبل أشخاص مؤهلين قانونا لذلك.

و هو ما يجسد الدور الأساسي لهذه المحررات، في مجال الإثبات بالكتابة، و يتم تحرير هذه العقود، من قبل موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، كل في حدود سلطته، و إختصاصه.

أ/ الموظف العام: يقصد بمصطلح الموظف العام العون الذي يعين في وظيفة عمومية دائمة و يرسم في رتبة السلم الإداري طبقا لما جاء في نص المادة 04 من القانون 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.¹

إذ بإنهاء المدة المخصصة لتجربة الموظف، و تدريبه، يبدأ مساره الوظيفي، و يكتسب صفة موظف، و على سبيل المثال فإن مدير أملاك الدولة، بوصفه موظفا، تعيينه الدولة في هذا المنصب، ليتولى جميع التصرفات، و المعاملات المتعلقة، بأملك الدولة، إذ يعد موثق الدولة في هذا المجال.

و أيضا ما يضطلع به الوالي، بخصوص بيع الأملاك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة، التي ألغي تخصيصها، حيث يتولى منح الإذن ببيعها.²

2/ الضابط العمومي: و مثاله الموثق، و المحضر القضائي³، المترجم و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط، و تمنح له صفة الضابط العمومي لتحرير العقود، و الوثائق التابعة للأفراد

و تجدر الإشارة إلى أن العقود التي كانت تحرر سابقا، إبان الفترة الإستعمارية، من قبل القضاة الشرعيين، فإن المحكمة العليا، قد اعترفت لها بالطابع الرسمي، الذي يمنح

¹ - أنظر الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومي، المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 37 .

³ - أنظر القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي (ج ر عدد 14 لسنة 2006).

للعقود المحررة من الموظف العام، أو الضابط العمومي، و يتجلى ذلك في قرارها رقم 40097، المؤرخ في: 1989/06/03، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 01، ص 119، بقولها:

” من المستقر عليه فقها و قضاء، أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون، تكتسي نفس طابع الرسمية، التي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين، و تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفاقات، و ما تنص عليه، من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير، أو معاكس لفحواها، و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه، لخرق القانون غير مؤسس، و لما كان من الثابت في- قضية الحال- أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي، صحيحة، و معترف بها، و من ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا.“

هذا و يعرف الضابط العمومي، على أنه كل شخص يحمل ختما من أختام الدولة، و يضطلع بصلاحيات تحرير العقود، و الوثائق الرسمية، و كذا سلطة التصديق.

ج/ الأشخاص المكلفين بخدمة عامة: وهم الخواص الذين يساهمون بشكل مباشر، أو غير مباشر، في تسيير المرافق العمومية، و مثالهم الخبراء المعتمدون لدى الجهات القضائية، و يتم تعيين هؤلاء الأشخاص، من طرف السلطة العمومية و فق إجراءات معينة، و يتلقون مستحقاتهم من الأطراف، الذين يستفيدون من الخدمات المقدمة من قبل هؤلاء، بمعنى أنهم الأشخاص، الذين تقوم الدولة بتكليفهم للقيام بخدمة معينة، ذات طابع عام، كرؤساء المجالس الشعبية البلدية، و الولائية و كتاب الضبط لدى الهيئات القضائية، و بإسقاط هذه الأحكام على النصوص المنظمة لمختلف المعاملات، و لاسيما العقارية منها، نجد أن الوصية مثلا، لا تثبت إلا بعقد رسمي، محرر من طرف ضابط عمومي أو بموجب حكم قضائي، وفقا لمقتضيات نص المادة 191 من قانون الأسرة¹ المعدل و المتمم، فيما تحرر شهادة الحياة، و تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي

¹ - أنظر القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم (ج ر عدد 15، لسنة 1984).

البلدي، طبقا لنص المادة 40 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم¹، كما تحرر شهادة الملكية، و تسلم من طرف مدير أملاك الدولة، تطبيقا لأحكام المرسوم 73-32 المتعلق بأحكام شهادة الملكية⁽⁴⁾.

هذا، و قد فرض المشرع، على الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود، و المحررات الرسمية، كل من الموظف العام، و الضابط العمومي، و الشخص المكلف بخدمة عامة، أن يكون مختصا، من حيث الموضوع، و المكان، و تطبيقا لذلك، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، هو المخول الوحيد قانونا، بإصدار شهادة الحيازة، المتعلقة بعقار، واقع وجوبا، ضمن دائرة إختصاصه الإقليمي تجسيدا لمبدأ الإختصاص الموضوعي، و المكاني، أما الموثق، فإنه يضطلع بإختصاص نو طابع وطني، نظرا لطبيعة العمل الذي يقوم به، و الذي يتميز بعدم قابليته للتجزئة.

و بالتالي فإن الآليات التي يم بها تكريس الرسمية تتمثل على وجه الخصوص في ما يلي:

. صدور المحرر من موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، بإسمه

و بإمضائه.

. أن تتوافر لديه السلطة و الإختصاص في إصداره أي الولاية الكاملة و الأهلية لتحرير العقود الرسمية²، بأن تكون سلطته قائمة وقت تحرير العقد، أي معينا، مؤيدا لليمين القانونية، عدم وجوده في حالة توقيف أو عزل.

أما الأهلية فتتمثل في أن يكون غير مشمول بحالات المنع المنصوص عليها في المواد من 19 إلى 22 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المعدل و

¹ - أنظر المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

² - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، ص 59، 58.

المتتم المتضمن تنظيم مهنة التوثيق¹ كحالة من تلقى و تحرير عقد يكون هو طرف فيه معنيا ممثلا أو مرخصا له، كما يجب ألا يكون ضمن حالة من حالات التنافي المنصوص عليها بالمواد من 23 إلى 25 من ذات القانون كالعسوية في الهيئات المنتخبة، إضافة إلى مراعاة الإختصاص النوعي الذي ينعقد للموظف أو الضابط العمومي بتحرير العقود المنسبة على عقارات فمحافظ البيع مثلا و رغم تمتعه بصفة الضابط العمومي لا يملك صلاحية تحرير العقود و كذلك الأمر بالنسبة للمعاملات التي تكون فيها الدولة طرف، حيث يتولى مدير أملاك الدولة تحرير العقود بوصفه موثق الدولة.

أما الإختصاص المكاني، فإن مدير أملاك الدولة و الموظفون المكلفون بخدمة يمارسون مهامهم داخل النطاق الإقليمي لولايتهم، بينما الموثق له إختصاص وطني، و في كل الحالات ينبغي التقيد بالأشكال القانونية المقررة في تحرير العقد.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بمضمون الوثائق

نظرا للأهداف التي يحققها التسجيل كإجراء، و التي تمس عدة جوانب قانونية، يتصدرها إعطاء تاريخ ثابت للتصرفات، و بصفة دقيقة، التصرفات المنسبة على أموال، و حقوق عقارية، و أيضا جوانب جبائية، مالية، كون التسجيل، إجراء مدر لمداخيل هامة، لصالح الخزينة العمومية، و من أجل تحقيق هذه الأهداف، بشكل ناجع، و فعال، كان لزاما على المشرع، أن يضع قيودا، و شروطا تمس الوثائق الخاضعة للتسجيل، و كذا الأطراف المتصرفين، و كذا شروط متعلقة بالعقارات، في حد ذاتها، كونها محلا لهذه التصرفات.

إذ أوجب أن تكون الوثائق الخاضعة للتسجيل، زيادة على توافر الرسمية فيها، أن تحتوي هذه الوثائق على معلومات دقيقة و صحيحة، تعطي صورة حقيقية عن طبيعة التصرف، محل العقد، أو الوثيقة، المراد إجراء التسجيل بشأنه، و كذا صورة حقيقية عن

¹ - أنظر القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، المعدل و المتتم (ج ر الصادرة في 08/03/2006، عدد 14).

الأطراف المتعاقدة، أو المتصرفين، من حيث المسائل المتعلقة بأهلية التعاقد، و شروطه... وغيرها.

و هناك شروط متعلقة بتعيين الأطراف، و شروط متعلقة بتعيين العقارات.

الفرع الأول: ضوابط بتعيين الأطراف:

يتضمن القانون وفقا لمفهومه الإصطلاحي الواسع، مجموعة من القواعد التي تنظم العلاقات فيما بين الأشخاص، فالأشخاص وفق هذا المنظور، يشكلون ركنا من أركان الحق، و هو بذلك يهدف إلى تقرير حقوق هؤلاء الأشخاص، و فرض الواجبات عليهم، و تشمل الشخصية القانونية الشخص الطبيعي، و الشخص المعنوي معا، و تثبت لكليهما كطرف للحق، و بالتالي فإنه عند تعيين الأطراف (المتصرفين)، يذكر التعيين الدقيق لهؤلاء بوصفهم أصحاب حقوق، و يختلف التعيين بحسب طبيعة الأشخاص، أصحاب الحقوق، إذ يعد التعيين الدقيق شرطا أساسيا لإجراء التسجيل، يترتب عن الإخلال به، رفض إجراء التسجيل، تطبيقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل التي جاء فيها: "يجب أن يذكر في أي عقد، أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ و مكان ولادة الأطراف، و جنسيتهم و ذلك تحت طائلة رفض الإجراءات.

و بالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فغن هذا البيان يكون متبوعا بذكر هذه البطاقة

و مكان تسليمها، و فضلا عن ذلك فإن المصرحين المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة الضرائب".

و بما أن الشخصية القانونية تثبت للشخص الطبيعي، أو المعنوي، على حد سواء، فإن لكل منهما ضوابط، و عناصر معينة تستخدم في تعيينه، ولا بد من مراعاتها، حتى يكون التعيين دقيقا، و قانونيا.

و نبين فيما يلي هذه العناصر، و الضوابط، التي تكون، و تحكم تعيين كل منهما.

1/ عناصر تعيين الشخص الطبيعي:

بالرجوع إلى نص المادة 25 من القانون المدني¹، فإن الشخص الطبيعي، يعرف على أنه، كل كائن بشري، يكتسب الشخصية القانونية منذ ميلاده، و تنتهي بوفاته، و يترتب عن إكتساب الشخص الطبيعي للشخصية القانونية، جملة من الحقوق، و الآثار القانونية، تشكل في مجموعها عدة خصائص، تميز الشخص الطبيعي و هي:

الإسم، الحالة، الأهلية، الذمة المالية

و الموطن، و بالتالي فإن جميع الوثائق المقدمة لإجراء التسجيل، لابد أن تتضمن وجوبا أسماء، و ألقاب، و موطن، و تاريخ و مكان ولادة الأطراف، و رقم بطاقة التعريف الوطنية

و مكان تسليمها، كما يجب أيضا، أن تتضمن الشهادة المعدة بعد وفاة أحد الأطراف، الحالة المدنية لهذا الأخير، و ذلك بذكر، إسمه، و لقبه، و تاريخ، و مكان ولادته، و مقر سكنه، و تاريخ و مكان وفاته، و تحديد ورثته الشرعيين، و تاريخ، و مكان ولادتهم، و مقر سكنهم، و تاريخ زواجه، و الأولاد الناجمين عن هذا الزواج، و هو ما نصت عليه المادة 138 من قانون التسجيل²، و تختلف عناصر، و ضوابط التعيين تبعا لطبيعة التصرف القانوني، و صورته

و الذي قد يرد في صورة إرادة واحدة، منفردة، مثلما هو الشأن في عقود التبرعات، كالهبة

و الوصية، و الوقف، كما قد يرد في صورة إرادتين، أو أكثر (في التصرفات ذات الطابع التعاقدية، كالعقود الملزمة لجانبين كعقد البيع العقاري مثلا)، فأطراف الحق يختلفون باختلاف التصرف، الذي يعد المحور الذي يدور حوله التعيين، إذ أن التصرف القانوني، و بحكم طبيعته، يصنع الإختلاف في أطراف الحق، و في تعدادهم أيضا، حيث يمكن أن يكون طرف الحق فردا واحدا، أو أطرافا متعددين.

¹ - أنظر نص المادة 25 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني، السالف ذكره.

² - أنظر الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

2/ ضوابط تعيين الشخص المعنوي:

لا تقتصر الشخصية القانونية على الأشخاص الطبيعيين فحسب، بل تتعداهم إلى الأشخاص المعنوية، أو الاعتبارية، حيث بسط المشرع الشخصية القانونية، على الشخص المعنوي أيضا.

حيث أنه، وبالرجوع إلى نص المادة 50 من القانون المدني، يعرف الشخص المعنوي، أو الاعتباري، وفقا لهذه المادة، بأنه عبارة عن مجموعة من الأموال، أو الأشخاص، يتحدون فيما بينهم، من أجل القيام بنشاطات مشتركة و أغراض مختلفة و يتميز الشخص المعنوي، بوجود معنوي فقط، فهو لا يملك كيانا ماديا، ونتيجة إكتسابه الشخصية القانونية، منحه القانون، التمتع بحقوق، و فرض عليه واجبات، و من أجل ذلك، فإن الشخص المعنوي، ينشأ بهدف تحقيق غرض معين، هذا الأخير هو الذي يميزه، كما لا تكون له أهلية، و لا ذمة مالية، و لا يتمتع بهذين الحقين، إلا بمراعاة الغرض الذي أنشأ من أجله، و في نطاقه، و لا تعطى له الشخصية القانونية أيضا، إلا في سبيل تحقيق هذا الغرض فقط، فبخصوص الشخصية المعنوية، فقد ميز المشرع الجزائري بموجب نص المادة 49 من القانون المدني، بين الشخصية المعنوية العامة، و الشخصية المعنوية الخاصة إذ تعتبر كل من الولاية، و البلدية، جماعة إقليمية، تتمتع باستقلال مالي، و لها شخصية معنوية، و تحدث بموجب قانون¹.

و تبرم التصرفات القانونية باسمها، حيث يذكر في العقد المثبت للتصرف، اسم البلدية أو الولاية، و ذلك عند تقديم هذا العقد، من أجل إجراء التسجيل بخصوصه. و لقد نص المادة 60/فقرة 02 من قانون البلدية، على أن تقوم هذه الأخيرة بإبرام العقود المتعلقة، بإقتناء الأملاك، و عقود بيعها، و كذا العقود المتعلقة بقبول الهبات، و الوصايا، و كذلك عقود الصفقات، و الإيجارات، فيما نصت المادة 110 من قانون الولاية، على أن تقتني

¹ - أنظر نص المادة 01 من القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم (ج ر عدد 15 لسنة 1990).

و تمتلك الولاية، و المؤسسات العمومية التابعة لها، العقارات بناء على الشروط المحددة في القوانين، و التنظيمات السارية المفعول، و كذلك الأمر بالنسبة للهيئات، و الوصايا، و التي تناولتها المادة 111 من قانون الولاية.

أما فيما يخص الشخصية المعنوية الخاصة، كالشركات التجارية، أو المدنية، فقد وردت أحكام إنشائها في نص المادة 218 من القانون المدني، فباستقراء نص هذه المادة، نجد أن القانون إشتراط، أن يكون عقد الشركة مكتوباً، و ذلك تحت طائلة البطلان

و ينسحب هذا الحكم، على كل التعديلات التي قد تطرأ على العقد المنشأ (التأسيسي) للشركة، إن لم تراعى فيه الشكلية المتطلبية في هذا العقد، و لقد كرست المادة 50 من القانون المدني، ذات الحقوق الممنوحة للشخص المعنوي العام، ذاتها تثبت للشخص المعنوي الخاص، إذ تمنح للشخصية المعنوية الخاصة شخصية قانونية، و ما يترتب عنها من، ذمة مالية

و أهلية، و ذلك ضمن الحدود، التي يعينها عقد إنشائها، أو التي يقرها لها القانون صراحة

و كذلك الموطن، كونه المكان الذي يتواجد به مركز إدارتها، و بالنسبة للشركات التي يكون مركزها الرئيسي خارج الوطن، و تمارس نشاطا داخله، فإنه يتعين عليها تعيين نائب يقوم مقامها في جميع التصرفات، و يخضع في ذلك لأحكام القانون الداخلي الوطني، السائد في الجزائر، كما تتمتع بحق التقاضي، و يقع على النائب القانوني لها تمثيلها أمام الهيئات القضائية الجزائرية.

و بناء على ما تقدم، فإن الشخصية المعنوية الخاصة، تكون طرفاً في التصرفات القانونية، بواسطة نائب عنها، يتولى تمثيلها في تلك التصرفات، و يبرمها بإسمها، و يتجسد في شخص: المدير، المسير، الممثل القانوني، النائب، الوكيل... الخ، و يستلزم توضيح البيانات المتعلقة به بدقة، كإسمه، و مركزه القانوني داخل هذه الشخصية المعنوية (الشركة)، و عنوانه

و مقرر تعيينه بهذه الصفة، و الصفة التي بموجبها ينوب الشركة، في إبرام التصرفات، حتى يتسنى لمفتش التسجيل تسجيل مختلف العقود، المقدمة لغرض تسجيلها لدى مفتشية التسجيل

و الطابع بكل دقة، و شفافية.

و في هذا الصدد، لم ينص قانون التسجيل، صراحة على الشروط الواجب مراعاتها، في تعيين الشخص المعنوي، سواء كان عاما، أو خاصا، و السبب في ذلك، يجد تفسيره في كون قانون التسجيل لم يتضمن منذ صدوره سنة 1976، أي تعديلات، بإستثناء تلك الواردة بموجب

قانوني المالية الأول، و التكميلي، حيث يعدل، و يتم، مرتين في السنة بمقتضى هذين القانونين¹، فهو لم يواكب التغييرات الإقتصادية، التي عرفتها الجزائر.

كما تخضع التغييرات التي قد تمس تعيين الأطراف، و كذا التصرفات الواردة في المحررات الخاضعة للتسجيل، لعملية تسجيل ثانية، مستقلة، ووفق ما يستفاد من نص المادة 58/فقرة 03 من قانون التسجيل، و التي نصت على ما يلي:

”يستوجب تسجيل كل العقود، التي تتناول، تكوين شركة، و تمديد أجلها، و دمجها، أو حلها، أو زيادة، أو إستهلاك، أو تخفيض رأسمالها، و كذلك التنازلات عن الأسهم، و الحصص في الشركة.“ مما يعني أن كل إجراء، من شأنه المساس، و إحداث تغيير في المسائل المذكورة، في هذه الفقرة، يخضع للإجراءات المتبعة في العقد التأسيسي للشركة، و التي من بينها، ووجب تسجيلها، لدى مصلحة التسجيل و الطابع المختصة إقليميا.

و في كل الحالات، فإن مفتش التسجيل لا يقوم بإجراء التسجيل، إلا بعد أن يتأكد من توافر كل الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف، و المعلومات الخاصة بهم، في العقود و المحررات، المقدمة أمامه قصد تسجيلها، إذ يقوم بفحصها، و التدقيق فيها و تحليلها، و إعادة تكيفها، لتحصيل الرسوم المناسبة منها

ب/ شروط التسجيل المتعلقة بتعيين العقارات

¹ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 42.

تقتضي القواعد العامة بأن المحل، هو ركن من أركان الحق، و تبعا لذلك، فإن العقارات عموما تعد أيضا محلا للحق، كونها المحور الذي تدور حوله التصرفات القانونية، و تنقسم العقارات إلى ثلاثة (03) أنواع: عقارات بحسب طبيعتها، عقارات بحسب الموضوع، و عقارات بالتخصيص - مثلما تم التعرض إليه آنفا - و عرف المشرع الجزائري العقار بنص المادة 683 من القانون المدني، مبرزًا مميزاته على أنه كل شيء مستقر، و ثابت في حيزه، بحيث لا يمكن نقله منه دون تلف.

و في مجال التسجيل يلعب تعيين العقار دورا مهما، إذ بناء عليه تستوفى رسوم التسجيل المناسبة، و تعيين العقار تعيينا دقيقا لا يكون، إلا بوصف هذا الأخير وصفا نافيا للجهالة، عن طريق تحديد موقعه، و نطاقه الجغرافي، و الطبيعي، و طبيعة المنطقة التي يتواجد بها هذا العقار، سواء كانت منطقة حضرية، أو ريفية، فيجب ذكر ذلك صراحة، و بكل دقة، و تحديد مساحته، و نوعه، إن كان عبارة عن شقة (و يجب أيضا تحديد نوع هذه الشقة، و مساحتها)

و عدد الغرف فيها و مكوناتها، و إذا كان العقار عبارة عن فيلا، و يجب ذكر مساحتها، و عدد الغرف فيها، و محتوياتها، و عدد الطوابق و المساحات المبنية، و غير المبنية (المخصصة للحديقة مثلا، أو لمرافق أخرى، و الأسطح و غيرها)، أما إذا كان العقار عبارة عن محل تجاري، و يجب ذكر، زيادة على موقعه بدقة، و مساحته، عناصره إذ يشمل المحل التجاري عدة عناصر معنوية كالعملاء و الزبائن و الإسم التجاري و العلامات و حق الإيجار و حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية، و عناصر مادية كالسلع و المنقولات التجارية مع إستبعاد العقار بطبيعته حيث لا يمكن إعتبره جزءا من المحل التجاري، و كذلك العقارات بالتخصيص و التي لا تدخل ضمن عناصر المحل التجاري، و نوعية النشاط التجاري الممارس فيه¹، و إن كان العقار أرضا جرداء، يذكر موقعها، و مساحتها، و حدودها، و طبيعتها (إن كانت أرضا فلاحية، أو قطعة أرضية مخصصة للبناء، أو وقفا عاما، أو خاصا)، ليتسنى لمفتش التسجيل تسجيلها مجانا (معفاة)، فطبيعة العقار هي الأساس، في تحصيل حقوق التسجيل، و للإشارة، فإن قانون التسجيل - و رغم

¹ - أنظر لحسين بن شيخ آث ملويا، بحوث في القانون، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 125.

الأهمية البالغة التي ينطوي عليها تعيين العقار، محل التصرف الخاضع للتسجيل - لم يبين صراحة في نصوصه الطرق

و الكيفيات، التي يتم بها تعيين العقار، في العقود، والمحركات، التي تكون خاضعة للتسجيل، مما يستوجب إعمال القواعد العامة في هذا المجال، والتي مفادها أن كل التصرفات الواردة على العقار لابد أن تكون وجوباً، و هنا تبرز أهمية قانونية كبيرة لقاعدة الرسمية.

و ذلك من خلال اعتماد مفتش التسجيل على ما تضمنته هذه العقود والمحركات من معلومات ذات صلة مباشرة بالعقار محل ذلك التصرف، إذ يفترض أن تكون هذه المعلومات صحيحة و مؤكدة استناداً إلى تطبيق الشكلية، و التي تظهر فاعليتها، و الوجه الآخر لها في هذه النقطة بالذات ليس ذلك فحسب، إذا زيادة على تعيين العقار على النحو السابق ذكره استوجب القانون تحديد الثمن و هو القيمة المالية للعقار محل التصرف القانوني، فبناءً على قيمة الثمن نقتطع الرسوم (النسبة و الثابتة) بحسب طبيعة العقد الذي أفرغ فيه ذلك التصرف القانوني سواء كان عقد بيع، أو مبادلة، أو هبة أو وصية، أو قسمة، أو قرض، أو إيجار، أو عقد شركة مدنية أو تجارية، فالثمن مؤشر ضروري يشكل قاعدة تستوفى على أساسه حقوق التسجيل، و ذلك من خلال اعتماد مفتش التسجيل عند اقتطاعه لهذه الحقوق إلى التكييف الذي صاغه الموثق للعقد الذي حرره، حي يمكن لمفتش ت إعادة تكييف العقد من جديد دون أن تتغير قيمته ما يؤكد و يثمن الغاية الأساسية من وراء تحديد قيمة أي ثمن العقار محل التصرف، حيث رتبت المادة 113 من قانون التسجيل جزاءات مالية (غرامة) تفرض على الأطراف في حالة الإخلال بتحديد ثمن البيع عن طريق اللجوء إلى إخفاءه، أو إخفاء ثمن التنازل عن المحلات التجارية أو زبائن، أو في المقايضة، أو القسمة¹.

و من أمثلة النصوص القانونية التي نصت على تحديد الثمن ما ورد في نص المادة 351 من القانون المدني عندما عرفت عقد البيع و أعقبته بالثمن. بنصها على أن البيع

¹ - أنظر نص المادة 78 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 20/15 لمؤرخ في 30/12/2015 (ج ر الصادرة في 30/12/2015 عدد 71).

عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي.

و أيضا ما أوردته المادة 470 من القانون المدني بخصوص عقد الإيجار حيث نصت بخصوص طبيعة و صور الأجرة أي بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر

و تلتزم مفتشية التسجيل و الطابع و على رأسها مفتش التسجيل بإعتباره القائم بعملية التسجيل بالشروط المحددة مسبقا بنصوص القانون المنظم للعملية ألا و هو الأمر رقم 105/76⁽¹⁾، و كذلك قانون الطابع 103/76⁽²⁾، حيث يحرص على توافر جميع هذه الشروط في الوثائق المقدمة لإجراء التسجيل.

المبحث الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل

إن تنظيم عملية التسجيل، تتحكم فيها عدة عوامل منها ما يتعلق بالإجراءات المتبعة في تسجيل التصرفات القانونية المنصبة على عقارات أو منقولات، و منها ما يرتبط بالعنصر البشري المؤهل قانونا لمباشرة هذه العملية، إضافة إلى ضرورة وجود الهيئة الإدارية المكلفة بإجراء التسجيل.

فالتسجيل زيادة على كونه عملية قانونية، يعد أيضا عملية إدارية عمومية تقوم بها هيئة مختصة، أحدثت بموجب القانون¹ و أسندت لها مهمة تسجيل العقود المختلفة التوثيقية، الإدارية، والقضائية، المتضمنة حقوقا و أموالا عقارية أو منقولة، و التي أخضعها القانون للتسجيل بصفة إجبارية، أو التي أراد أصحابها إخضاعها للتسجيل بصفة إرادية، و تتمثل هذه الهيئة في مفتشية التسجيل و الطابع.

إن البحث في ماهية هذه الهيئة الإدارية يقتضي بالضرورة تحديد التعريف القانوني، و الذي إنطلاقا منه يتسنى لنا معرفة الطبيعة القانونية لهذه الهيئة (المطلب الأول) من خلال (الفرع الأول) و (الفرع الثاني) على التوالي، و التي من خلالها أيضا يتم تحديد المهام الموكلة لها و تنظيمها الداخلي (المطلب الثاني) بعرض المهام المسندة للمفتشية (الفرع الأول) و بيان التنظيم الداخلي الذي تقوم عليه (الفرع الثاني)، ثم ضبط نطاق المسؤولية للقائم بعملية التسجيل و هو مفتش التسجيل (المطلب الثالث) مع توضيح المركز القانوني الذي يحتله مفتش التسجيل (الفرع الأول) و ما يترتب عنه من مسؤولية (الفرع الثاني).

¹ - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 17/07/1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل و الطابع والمواريث و البطايقية و تحديد اختصاصها الإقليمي.

و تلتزم مفتشية التسجيل و الطابع عند أداء مهامها بالشروط المحددة مسبقا بنصوص القانون المنظم لعملية التسجيل ألا و هو الأمر رقم 76- و 105 و كذلك قانون الطابع 76-103، حيث تحرص على توافر جميع هذه الشروط في الوثائق المقدمة لإجراء التسجيل.

المطلب الأول: مفتشية التسجيل طبيعتها القانونية

الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل و الطابع:

أسند المشرع الجزائري إجراء التسجيل إلى مصلحة إدارية عمومية أطلق عليها مفتشية التسجيل و الطابع، و منح لها صلاحيات محددة داخل نطاقها الإقليمي، غير أن ما يهنا أكثر في هذه الدراسة هو تسجيل العقارات، لذلك ينحصر دور مفتشية التسجيل في تسجيل العقارات مهما كان نوعها، و مهما كانت طبيعتها، مبنية أو غير مبنية، و الذي نظمت أحكامه بموجب قانون التسجيل، و لمفتشية التسجيل و الطابع كمصطلح، مدلول لغوي، و آخر إصطلاحي.

فالغويا، هذه العبارة مركبة، فهي تتكون من لفظين:

مفتشية: و تعني فنتش، تفقد، فحص، تفتيش، فحص، مفتشية.

و التسجيل: بمعنى سجل، يسجل، تسجيلا، تدوينا¹، و من هذه العبارة يشتق الشخص المكلف بعملية التسجيل، حيث يطلق عليه مفتش التسجيل، و هو مراقب، و ملاحظ، مفتش، مفتشون.

أما إصطلاحا فمفتشية التسجيل و الطابع هيئة عمومية إدارية، ذات طابع جبائي، تتبع وزارة المالية، تختص بتسجيل التصرفات القانونية التي نص القانون على تسجيلها، أو تلك التي إختار أصحابها تسجيلها قصد إكسابها تاريخا ثابتا، و ذلك بتدخل من مفتش التسجيل كونه القائم بالعملية و المشرف على مهام و أعمال المصلحة.

¹ - أنظر القاموس القانوني، عربي فرنسي السالف ذكره، ص 172، 173.

و بذلك تكون مصلحة التسجيل و الطابع هيئة محدثة بهدف التكفل بجميع عمليات التسجيل للعقود المختلفة و تحصيل الرسوم الجبائية المترتبة عن هذا الإجراء، لتؤدي بذلك دورا مزدوجا، قانوني بتثبيت التصرفات القانونية، و جبائي بتمويل الخزينة العمومية.

و جدير بالذكر أن مفتشيات التسجيل و الطابع تم إنشائها بموجب القرار الوزاري الصادر في 14/07/1999¹ و الذي زيادة على إحداث هذه الأخيرة، حدد إختصاصها الإقليمي.

غير أنه و قبل صدور هذا القرار، شهدت مفتشية التسجيل و الطابع عدة محطات خلال مراحل تطورها، نوردتها فيما يلي/

1/ المرحلة الإستعمارية (1830-1962):

تميزت هذه المرحلة بفرض الاحتلال الفرنسي لقوانين لا تمس بصلة للمجتمع الجزائري في محاولة منه لتجريدته من هويته الوطنية، و مصادرتها، و سلب الجزائريين جميع حقوقهم و ممتلكاتهم، و في هذا الصدد صدر قانون سنة 1834، الذي مدد بموجب نصوصه العمل بالقوانين الفرنسية إلى الجزائر، بما فيها قانون التسجيل، حيث أسند عملية التسجيل إلى هيئة إدارية بإشراف فرنسي، عملت على تقسيم الأراضي الجزائرية إلى ثلاثة (03) أصناف، و هي: أراضي الملك، أراضي العرش، و الأراضي المفرسة.

2/ مرحلة ما بعد الاستقلال إلى اليوم (1962-إلى الآن): و يمكن تقسيم هذه المرحلة إلى المراحل الفرعية التالية:

أ/ المرحلة الممتدة ما بين (1962-1971)/

و تميزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 62-157 بتاريخ 31/12/1962، الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي ما عدا ما يتناقض و السيادة الوطنية إلى حين إعداد قوانين جزائرية، و مس هذا التمديد - بطبيعة الحال - جميع الميادين بما فيها قانون التسجيل

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 14/07/1999 السالف ذكره.

و الطابع، و الهيئات المكلفة به، و تبعا لذلك كانت هذه الهيئات تتسلم دفاتر تضم مجموع العقود المبرمة، و تؤثر عايتها مقابل دفع الحقوق اللازمة، و إستمر العمل بهذه الطريقة إلى غاية صدور المرسوم رقم 71-259 في 19/10/1971¹ المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، و الذي ألحق مفتشية التسجيل و الطابع بالمديرية العامة للضرائب، و جعلها تابعة لها إداريا، و قسم المديرية العامة للضرائب إلى ثلاثة (03) مديريات جهوية: الجزائر العاصمة (الوسط)، قسنطينة (الشرق)، و وهران (الغرب)، و أحدثت على مستوى كل مديرية جهوية للضرائب من هذه المديريات مديرية التسجيل و قضايا أملاك الدولة، و وضعت جميع هذه المديريات تحت إشراف و رقابة وزارة المالية.

ب/ المرحلة الممتدة ما بين (1975-1987)/

عرفت هذه المرحلة صدور قرار وزاري مشترك بتاريخ 12/12/1975²

و الذي حدد بموجب نصوصه شروط تنظيم و تسيير مديرية المصالح المالية التابعة لكل ولاية، و حول الطابع القانوني للمديريات الجهوية السالفة الذكر إلى مديريات فرعية، بينما أوجد في باقي الولايات مديريات فرعية للضرائب على مستوى كل ولاية، و مديريات فرعية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية، و خزينة الولاية و المراقبة المالية، و كانت مصلحة التسجيل و الطابع عبارة عن مكتب ملحق بالمديرية الفرعية للضرائب، و يسهر هذا المكتب على:

- تسيير المحاسبة المتعلقة بالطوابع الحجمية و المنفصلة و تنفيذ الإحصائيات.
- مراقبة العمليات العقارية العمومية.
- إستيفاء الرسوم الخاصة بتسجيل العقود، و التصريحات المتعلقة بانتقال الملكية العقارية.

¹ - أنظر المرسوم رقم 71/259 المؤرخ في 19/10/1971.

² - أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/12/1975 المتضمن تنظيم و سير مديرية المصالح المالية للولايات.

- بسط الرقابة على عمل الموثقين فيما يخص مدى إلتزامهم بإجراء التسجيل للعقود التي يعدونها.

ثم صدر بعد ذلك المرسوم رقم 87-212 بتاريخ 1987/09/29¹ الذي أنشأ مفتشية التنسيق للمصالح الخارجية التابعة لوزارة الإقتصاد، يشرف عليها و يمثلها المفتش المنسق، بصفته ممثلاً للوزير على مستوى الولاية، و يمارس مهامه امقتضى تفويض كتالي من الوالي المعني، كما يتولى الإشراف على المصالح الخارجية على المستوى المحلي، بما فيها مفتش التسجيل و الطابع، و الذي أسندت له جملة من المهام، تتمثل في:

-التسيق بين مفتشيات التسجيل و الطابع المختلفة و تنفيذ إجراءات التسجيل.

- التطبيق الصارم للتشريع في مجال التسجيل و الطابع، و مراقبة القيم المصرح بها من الأطراف المتعاقدة.

- متابعة المنازعات على مستوى اللجان المختصة، و كذلك المنازعات المعروضة على العدالة.

ج/ مرحلة (1991): بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-60 في 1991/02/23² المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و مهامها، ألغيت صلاحيات المفتش المنسق، و أنشأت المديريات الجهوية.

و الولاية، و أرسى تظيماً جديداً للمفتشيات، و التي كانت قبل هذا التاريخ مقسمة بحسب أنواع الضرائب، إذ تختص كل مفتشية بنوع معين من الضرائب.

د/ مرحلة (1991-1994):

¹ - أنظر المرسوم رقم 87/212 المؤرخ في 1987/09/29 المتضمن إنشاء مفتشية التسجيل للمصالح الخارجية لوزارة الإقتصاد.

² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91/60 المؤرخ في 1991/02/23 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و مهامها.

تميزت هذه المرحلة بإلغاء المفتشيات المتخصصة التي جاء بها المرسوم رقم 91-60 المؤرخ في 23/09/1991، وذلك بموجب المقرر الصادر بتاريخ 09/02/1994¹ و الذي إستحدث ما عرف بالمفتشيات المتعددة الإختصاصات، حيث أدمجت جميع أنواع الضرائب، وكذلك مفتشية التسجيل و الطابع - التي أصبحت جزء تابع لمصلحة الجباية العقارية - ضمن مفتشية واحدة تحت إسم المفتشية المتعددة الإختصاصات للضرائب.

هـ/ مرحلة ما بعد (1994):

لقد أدى إختزال مفتشية التسجيل و الطابع إلى فرع ضمن مصلحة الجباية العقارية، الموضوعة بدورها ضمن المفتشية المتعددة الإختصاصات، إضافة إلى تشعب الإجراءات إلى تراجع في المداخل (الرسوم)، مما إستدعى من الهيئة المركزية إعادة النظر في التنظيم الهيكلي لهذه المصالح بهدف تفعيلها من جديد، و إعطائها الإطار القانوني الكفيل بإعطائها دفعة قوية في أدار المهام الموكلة لها، و ما يترتب عن ذلك من زيادة في الإيرادات الناجمة عن عمليات التسجيل للعقود و التصريحات المقدمة لإستيفاء هذا الإجراء، فظهر نتيجة لذلك التنظيم الهيكلي الجديد بموجب القرار الوزاري رقم 312، الصادر في 14/07/1999² المتضمن إنشاء و تحديد الإختصاص الإقليمي لمفتشيات التسجيل و الطابع و التركات و البطاقية على مستوى المديريات الولائية، بإستثناء ولايات: سعيدة، تامنراست، إليزي، البيض، النعامة، و ولاية تندوف حيث بقيت عمليات تسجيل العقود و التصريحات الخاصة بالتركات، و إعادة التقويم للأملك العقارية محل العقد الناقل للملكية في هذه الولايات تجرى مؤقتا لدى مفتشية الضرائب المتعددة الصلاحيات المختصة إقليميا تطبيقا لنص المادتين 09، و 10 من القرار الآنف الذكر.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل

لقد إستحدثت المشرع الجزائري مفتشية التسجيل و الطابع، غير أنه لم يحدد طبيعتها القانونية بشكل واضح و صريح، و هذا لا يمنع من تحديد طبيعتها القانونية، كونها وجدت

¹ - أنظر القرار الصادر بتاريخ 09/02/1994 المتضمن إحداث المفتشيات المتعددة الإختصاصات.

² - أنظر القرار الوزاري رقم 312 الصادر في 14/07/1999 السالف ذكره.

على مستوى المديريات الولائية للضرائب، إذ أنه و على مستوى كل مديرية ولائية للضرائب تم إستحداث مفتشية للتسجيل و الطابع تعنى بجميع عمليات التسجيل، و لا سيما التصرفات المنصبة على عقارات، و تخضع مفتشية التسجيل و الطابع للتبعية الإدارية، و تؤدي مهامها بإشراف من مفتش التسجيل، الخاضع بدوره للتسلسل الإداري بحكم أنه في وضع لائحي، خاضع لأحكام المرسوم رقم 93-334 المؤرخ في 1990/10/27 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية¹، فمفتشية التسجيل و الطابع إذن هي مصلحة عمومية تتولى عملية التسجيل، و هي تتبع مباشرة المديرية العامة للضرائب بوزارة المالية، و تخضع في أداء مهامها إلى رقابة المديرية الولائية للضرائب، الخاضعة بدورها إلى رقابة المديرية الجهوية التي تتبعها إقليمياً، و نتيجة لذلك تظهر الوصاية على مفتشية التسجيل و الطابع من خلال السلطات التالية/

أ/ تبعية مفتشية التسجيل و الطابع للمديرية الولائية للضرائب:

إن مفتشية التسجيل و الطابع تتبع إدارياً المديرية الولائية للضرائب الموجودة داخل إختصاصها الإقليمي، و تخضع للرقابة المباشرة لهذه الأخيرة، عن طريق المدير الولائي للضرائب، الذي يمارس سلطاته على جميع مفتشيات الضرائب المتواجدة عبر تراب الولاية، بما فيها مفتشية التسجيل و الطابع، و تضم المديرية الولائية للضرائب خمس (05) نيابات مديريات، و لكل منها مهامها و إختصاصاتها، و تتمثل في:²

1. نيابة مديرية الوسائل.

2. نيابة مديرية التحصيل.

3. نيابة مديرية الرقابة الجبائية.

¹ - أنظر المرسوم رقم 334/93 المؤرخ في 1990/10/27 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المالية.

² - آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 51.

4 . نيابة مديرية المنازعات.

5 . نيابة مديرية العمليات الجبائية،و التي تضم أربعة مكاتب،من بينها مكتب

التسجيل

و الطابع، المحدث بموجب نص المادة 43 مكرر من القرار المؤرخ في المتضمن تحديد النطاق الإقليمي،و تنظيم و إختصاصات المديريات الجهوية،و المديريات الولائية للضرائب،الصادر في الجريدة الرسمية،عدد 93،بتاريخ 1999/12/06 المعدل و المتمم للقرار رقم 484 المؤرخ في 1998/07/12 المحدد للنطاق الإقليمي و تنظيم وإختصاصات المديريات الجهوية،و المديريات الولائية للضرائب¹، و يطلع مكتب التسجيل و الطابع هذا،بعده مهام،من بينها:

. مراقبة و تقويم أعمال مفتشية التسجيل و الطابع.

. تقديم الإقتراحات التي من شأنها تحسين أداء المفتشية.

. مسك بطاقة الأملاك العقارية،و ملخصات العقود،و جداول الوفيات.

. التنسيق مع المجالس الشعبية البلدية فيما يتعلق بتصريحات الوفيات،و متابعتها.

. تلقي نسخ من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض،أو بدون عوض،سواء تعلقت

بعقارات،أو منقولات،أو محلات تجارية لدراستها،و التأكد من إستيفاء الرسوم،إحالتها إلى مفتشية التسجيل المختصة إقليميا.

. تحديد العقود الناقلة للملكية بعوض،أو بدون عوض،و المنصبة على عقارات أو

منقولات،أو محلات تجارية قصد إعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل الأطراف في تلك العقود.

. إعداد رزنامة تدخل الأعوان التابعين لمفتشية التسجيل المكلفين بإعادة التقويم.

¹ - أنظر القرار رقم 484 الصادر في 1998/07/12 المعدل و المتمم بالقرار المتضمن تحديد النطاق الإقليمي للمديريات الجهوية و الولائية للضرائب (ج ر عدد 93 الصادرة في 1999/12/06).

. تلقي تقارير إعادة التقويم المنصب على عقارات، أو منقولات ، أو محلات تجارية المعدة من الأعدان المختصين،و الموقعة من رئيس مفتشية التسجيل و الطابع،ليتسنى للمدير الولائي للضرائب فيما بعد المصادقة على هذه التقارير.

. تقديم مقترحات جديدة بتحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل.

ب/ تبعية المديرية الولائية للضرائب للمديرية الجهوية للضرائب:

تطبيقا لنص المادة 67/فقرة 01 من القرار رقم 484، المؤرخ في 12/07/1998 و المتضمن تحديد الاختصاص الإقليمي،و تنظيم إختصاصات المديريات الجهوية،و الولائية للضرائب¹،و التي نصت على ما يلي: " يحكم العلاقات التي تربط المديرية الجهوية للضرائب بالمديريات الولائية المتواجدة ضمن نطاقها الإقليمي،الطابع التدريجي"،فإن المديرية الولائية للضرائب تخضع في أداء مهامها إلى مبدأ التدرج،و الذي بموجبه تكون خاضعة لرقابة المديرية الجهوية للضرائب المتواجدة ضمن نطاقها الإقليمي،علما أنه توجد تسع (09) مديريات جهوية عبر الوطن،و تتولى هذه المديريات القيام بالمهام التالية:

. إرسال الجداول الإحصائية الدورية،و المحاضر،و التقارير المتعلقة بسير المصالح،أو تطبيق التشريع أو التنظيم الجبائيين إلى المديرية الجهوية للضرائب التي تتبعها.

. الرد على طلبات الإستفسار الموجهة إليها من طرف المديرية الجهوية.

. تزويد المديرية الجهوية للضرائب بكل المعلومات التي تطلبها لسيط رقابتها.

ج/ تبعية المديرية الجهوية للضرائب للمديرية العامة للضرائب:

إستمرارا لمبدأ التدرج،تخضع المديرية الجهوية للضرائب إلى المديرية العامة للضرائب،إذ تضم نيابات مديريات،من بينها نيابة المديريات الجبائية،و التي تتعاون معها في تحقيق الأهداف التالية/

¹ - أنظر القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998 السالف ذكره.

. تحديد أهداف، و معايير الوعاء الضريبي، و التحصيل المعدة من طرف المديرية العامة للضرائب.

. إعداد تقارير دورية حول الأنشطة.

. المصادقة على المعلومات التي تم جمعها بعد معالجتها، و ضمان إرسالها إلى المديرية العامة للضرائب.

و بالنتيجة فإن مفتشية التسجيل و الطابع تخضع للتدرج السلمي، الذي يضعها تحت الرقابة المباشرة، و الإشراف من طرف المديرية العامة للضرائب.

المطلب الثاني: مهام المفتشية و تنظيمها الداخلي

الفرع الأول: مهام المفتشية

لقد أفرز الإختلاف في التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل و الطابع في الولايات الكبرى، عنه في باقي ولايات الوطن، إختلافا و تباينا، في إختصاص هذه الهيئة الإقليمية، و كذلك على مستوى الهيكل الداخلي، حيث يستقل مكتب التسجيل في هذه الولايات الكبرى، عن مكتب الطابع، و الشركات، و البطاقية.

بينما تندمج هذه المكاتب مع بعضها، ضمن مكتب واحد في باقي الولايات¹.

و عموما، تسند لمكتب التسجيل جملة من المهام، تتمثل فيما يلي:

- تحليل العقود، و الإتفاقات المبرمة، و المقدمة إلى إجراء التسجيل.

- تحديد الوعاء الجبائي، و تصفية حقوق التسجيل.

- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود، و الإتفاقيات، بعد دفع الحقوق المترتبة

عنها، سواء كانت رسوما نسبية، أو ثابتة.

¹ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 63

- حفظ أصول الملخصات، و الجداول، التي تحتوي العقود المطبقة، وفق تسلسل رقمي، و تاريخي، تشكل جداول ترسل نسخ منها إلى مفتشية التركات، أو مكتب البطاقة بذات المفتشية، حسب الحالة.

- مسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد، و البيوع المبرمة تحت شرط واقف، و عقود الإكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل

- و المتعلقة بالعقارات المبنية، المخصصة، أو غير المتممة.
- القيام بإرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة، إلى نيابة الرقابة الجبائية، نهاية كل شهر.

- يتولى مكتب التسجيل، دراسة المنازعات، التي تقع بمناسبة التسجيل.
و تدخل مفتشية التسجيل و الطابع، بحكم المهام الموكلة لها، في علاقات مختلفة مع باقي الهيئات، و المصالح، التابعة للإدارة الجبائية، حيث أنه، و علاوة، على الدور الذي تقوم به هذه المفتشية، بتلقي مختلف العقود، و الوثائق، و المحررات لتسجيلها، فإن هذه الأخيرة، لا تمارس وظيفتها بشكل منفصل عن هذه الهيئات بل تؤدي مهامها بشكل تكاملي مع مختلف الهيئات الجبائية، من خلال تعاملاتها مع كل من: قباضات الضرائب، نيابة مديرية الرقابة الجبائية، و نيابة مديرية المنازعات.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل

إستكمالا للبناء الهيكلي، و التنظيمي، الذي جاء به القرار رقم 312، الصادر بتاريخ 1999/07/14، و الذي إستحدث مفتشية التسجيل، و الطابع، و جعل منها هيئة إدارية، جبائية، مستقلة، بعد أم كانت تمارس مهامها ضمن المفتشيات المتعددة الإختصاصات الملغاة، و هي المرحلة التي أخذ عليها أنها شهدت إهمالا، و تهميشا قانونيا و عمليا لمفتشية التسجيل و الطابع، إستدعى ضرورة إعادة النظر في الأساس القانوني، و التنظيمي لهذه الهيئة، لتصدر التعليم رقم 443 بتاريخ 2001/07/14 المتضمنة هيكله، و تنظيم، و صلاحيات مفتشية التسجيل، و الطابع، و شرعت هذه الهيئة في ممارسة المهام الموكلة لها، بالإستناد إلى هذه التعليم المنظمة لعمل مكاتب التسجيل، و تسييرها، و بناء عليها، تحدد التنظيم الهيكلي للمفتشية، من خلال إرساء تنظيم داخلي لهذه الهيئة يستجيب قدر الإمكان، للأهداف، و الإختصاصات، و المهام المسندة إليها.

حيث يتباين التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل، و الطابع تبعاً للمهام التي تكلف بها هذه الأخيرة، و التي تختلف هي الأخرى بحسب الإختصاص الإقليمي للمفتشية و بالتالي، فإن التنظيم الداخلي لها يركز على التنظيم الهيكلي، الذي تقوم عليه هذه المصلحة، و المسؤول عن تسييرها.

و يركز التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل، و الطابع على توزيع هيكلي، يراعي التعداد السكاني لكل ولاية، إذ تضم الولايات الثلاث الكبرى الأكثر كثافة سكانية، و هي: الجزائر العاصمة، وهران، و قسنطينة، مفتشيتين، الأولى، و تضم اكتبين، مكتب للتسجيل، و مكتب الطابع، و الثانية، و هي مفتشية التركات، و البطاقية، و تضم بدورها مكتبين، مكتب التركات، و مكتب البطاقية، و يتولى رئاسة كل منها مفتش، يتولى تسييرها، و الإشراف عليها، أما باقي الولايات، فتضم مفتشية التسجيل، و الطابع مكتبين، مكتب التسجيل، و التركات و البطاقية، و مكتب الطابع، و يشرف عليهما مفتش التسجيل، بإستثناء بعض ولايات الجنوب، التي ت الإبقاء فيها على المفتشية مدمجة ضمن مفتشية الضرائب متعددة الإختصاصات.

و عن سير عمل المفتشية فقد عدت المادة 73 من قانون التسجيل المعدل و المتمم الأيام التي تفتح فيها مكاتب التسجيل بالإستناد إلى الساعة التي تحددها الإدارة خلال مواعيد العمل الرسمية بإستثناء العطل و أيام الأعياد المحددة بموجب القانون و عند الإقتضاء بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل إقفال المحررات المحاسبية الشهرية، و تعلق إعلان على باب كل مصلحة يتضمن أيام و ساعات و مواعيد إفتتاح العمل و الإغلاق¹.

أما عن العنصر البشري و دوره في التنظيم الداخلي للمفتشية فيعد مفتش التسجيل، المسؤول عن مصلحة التسجيل، و الطابع، على أساس أنه المكلف بتسجيل جميع التصرفات القانونية خاصة منها المتعلقة بالملكية العقارية، و نظراً لموقع مفتش التسجيل على رأس مفتشية التسجيل، و الطابع، و ما يترتب عن ذلك من مسؤولية تلقى على

¹ - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، ص 83.

عاقته، فقد إشتراط القانون، أم تتوافر لديه الصفة القانونية، التي تؤهله لمباشرة مهامه، و في ذات الوقت، تحمله المسؤولية عن الإخلال بالواجبات المهنية، و التقصير في أداء مهامه، لتنفيذ عملية التسجيل، أو عرقلتها تعسفيا.

لذلك، فقد أخضع المشرع، تعيين مفتش التسجيل إلى شروط قانونية، بالنظر إلى الموقع الذي يحتله هذا الأخير، و ما يفرزه من تبعات قانونية، إذ إعتبر هذا المنصب، من بين المناصب العليا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-120، المؤرخ في 14/03/1992، المتضمن قائمة المناصب العليا، في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و تصنيفها، و شروط التعيين فيها، و المعدل بموجب المرسوم رقم 98-214، الصادر في 24/06/1998، المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا، في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية، و تصنيفها، و شروط التعيين فيها.

المطلب الثالث: المركز القانوني لمفتش التسجيل

الفرع الأول: إجراءات تعيين مفتش التسجيل:

أن طبيعة العلاقة القانونية التي تربط الموظف العام بالإدارة هي علاقة قانونية تنظيمية لائحية - و هو الوصف الذي ينطبق على علاقة مفتش التسجيل بالإدارة بوصفه موظفا عاما - بحيث يعتبر في مواجهة الإدارة في مركز عام يستمد حقوقه و واجباته مباشرة من نصوص القوانين و اللوائح المنظمة للوظيفة العامة، و هو التكليف الذي أخذ به المشرع الجزائري لطبيعة العلاقة القانونية التي تربط الموظف العام بالإدارة، و بالتالي ينشأ المركز القانوني لهذا الموظف العام و تترتب عليه آثاره القانونية بمجرد صدور قرار التعيين في المنصب أو الوظيفة و ليس بناء على رضا الموظف و قبوله¹، و بناء على ذلك يخضع تعيين مفتش التسجيل، في هذا المنصب، إلى مجموعة من الشروط القانونية، ندرجها فيما يلي/

¹ - أنظر، عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1982، ص 58، 59.

- أن يكون من بين مفتشي الضرائب، الذين لهم أقدمية خمس (05) سنوات بإدارة الضرائب، و يصنفون تبعاً لذلك، ضمن الصنف 16، القسم الأول، تحت الرقم الإستدلالي 482.

- إمكانية تعيين مفتش التسجيل، من بين مراقبي الضرائب، الذين لهم أقدمية ثمانية (08) سنوات، في الإدارة الجبائية، و يصنفون في هذه الحالة في الصنف 14، القسم الخامس، تحت الرقم الإستدلالي 424.

- وجوب أداء اليمين، أمام المحكمة الموجود بها إقامته الإدارية، و ذلك قبل الشروع في أداء المهام الموكلة له، على أن تسلم له بطاقة تفويض الوظيفة، من طرف وزير المالية، إثر أدائه اليمين، و يدون كاتب الضبط إجراءات أداء اليمين في هذه البطاقة، على ألا يجدد أداء اليمين، ما لم يقع إنقطاع نهائي من طرف مفتش التسجيل عن العمل، كما لا يجدد في حالة إستئناف العمل، بعد إنقطاع مؤقت عن العمل، و يتم سحب بطاقة تفويض الوظيفة في هذه الحالات، إلى غاية رجوعه إلى ممارسة مهامه.

- و إضافة إلى هذه الشروط، فإن عملية تعيين مفتش التسجيل، في هذا المنصب، تخضع إلى إجراءات قانونية، و إدارية، بحيث يقوم المدير الولائي للضرائب بإقتراح الإسم، الذي يراه مناسباً لتقلد منصب مفتش التسجيل، أمام المديرية الجهوية للضرائب، التي تتبعها المديرية الولائية للضرائب، بحكم التدرج الإداري السلمي، و التي تقوم بدورها، بتقديم الإقتراح إلى المفتشية العامة للمصالح الجبائية.

- تتولى المفتشية العامة للمصالح الجبائية، التحقيق الإداري حول المسار المهني للمعني، و كفائته، و في حالة موافقتها، تقوم بإخطار المديرية الجهوية بذلك، لتعد هذه الأخيرة مقرر تكليف بالمهام للمعني، إلى حين صدور قرار بذلك، من طرف المديرية الولائية للضرائب.

- يؤشر المراقب المالي على مقرر التكليف بالمهام.

- يقدم مشروع قرار التعيين، إلى المديرية الجهوية للضرائب، ليوقعه، بناء على تفويض من وزير المالية.¹

لقد حدد القانون، الإجراءات التي يتم وفقها تعيين مفتش التسجيل، و الشروط القانونية الواجب توافرها فيه، حتى يكون أهلا لمباشرة مهامه، على رأس مفتشية التسجيل و الطابع، بالنظر إلى أهمية الدور الذي يلعبه، كمسؤول على تسيير، و عمل هذه الهيئة.

إذ يرتبط مفتش التسجيل، بالمفتشية بموجب المرسوم رقم 90-334، المؤرخ في 1990/10/27، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية، و هو بذلك، في وضع لائحى تجاه الإدارة، و يخضع للقوانين و الأنظمة السارية.

كما أنه يخضع للتدرج الوظيفي، السلمي، و تحديد المركز القانوني، الذي يحتله مفتش التسجيل، يقتضي تحديد المهام الموكلة له بدقة و حدود هذه المهام، ثم تحديد المسؤوليات التي تقع على عاتقه، بسبب ارتكابه لأفعال يجرمها القانون، أو أخطاء وظيفية، حيث تتوزع هذه المسؤوليات، بين مسؤولية مدنية، و إدارية (تأديبية)، و مسؤولية جزائية/و قبل التطرق إلى مختلف هذه المسؤوليات، ينبغي تحديد الصلاحيات التي تمنح لمفتش التسجيل ضمن الإطار الوظيفي، و تنحصر هذه الصلاحيات في المهام التي كلف بها، بحكم القانون، و التي يجب عليه أن يتقيد بها، و يمارسها ضمن الحدود التي رسمها له القانون، و منحها له الصفة القانونية، كمفتش تسجيل، حتى لا تكون قراراته معيبة بتجاوز السلطة، و تتحدد المهام المسندة لمفتش التسجيل، كما يلي:

- القيام بتسجيل العقود، و الوثائق المقدمة للتسجيل، و التي تم تحصيل الرسوم الناتجة عنها.

- مراقبة توافر الشروط القانونية، المتطلبية في الوثائق، و المحررات، المقدمة للتسجيل من الناحية الشكلية.

¹ - أنظر القرار رقم 844 المؤرخ في 1998/11/12 المتضمن تفويض سلطة التعيين في المناصب العليا إلى المدراء الجهويين للضرائب.

- وضع عبارة التسجيل، على المحررات، و العقود، أو التصريحات بالتركات، أو مستخرجات الأحكام العرفية، التي تم تسجيلها، معرفة بالأحرف، لتاريخ، و صفة السجل، و رقم التسجيل، و مبلغ الرسوم المحصلة، بالأحرف أيضا.
- يلتزم مفتش التسجيل، بذكر التدابير المستفيدة من رسوم مختلفة، في ذات العقد، موضعا قيمة الرسم المدفوع عن كل عملية.
- مراقبة الكشوف المقدمة له، و المعدة من طرف الموثقين، و كتاب الضبط، و أعوان التنفيذ لكتابات الضبط، ز كتاب الإدارات المركزية، أو المحلية، على إستثمارات تسلمها لهم إدارة الضرائب مجانا.
- تسليم مخالصة التسجيل للعقود المسلمة، دون الإحتفاظ بصورها، و النسخ الأصلية.
- الإستعانة بأعوان المفتشية، في تنفيذ عمليات تسجيل العقود، و الوثائق والأحكام المقدمة لإجراء التسجيل.
- المراقبة القانونية للعقود و القرارات الخاضعة لرسم التسجيل القضائي.
- هذا و يثبت دفع رسوم التسجيل بوضع ختم يحمل عبارة (رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة) على العقود و السندات و الأحكام المقدمة من أجل إجراء التسجيل.

الفرع الثاني: مسؤولية مفتش التسجيل:

إن المركز القانوني الذي يحتله، مفتش التسجيل، بإعتباره موظفا عاما، يترتب عليه العديد من الآثار القانونية، عند إرتكابه لأي فعل من شأنه الإخلال بالإلتزامات المهنية، التي يتحملها نتيجة قيامه بالمهام المسندة إليه، و تماشيا مع القواعد العامة، التي تقتضي، أن كل من يتسبب في إلحاق ضرر للغير، يكون مسؤولا عن ذلك، و يلزم بجبر ذلك الضرر، و ذلك على أساس المسؤولية العقدية، عند الإخلال بالإلتزام عقدي، نتيجة وجود عقد بين الطرفين، أو على أساس المسؤولية التقصيرية، نتيجة الإخلال بالإلتزام قانوني، عن طريق إرتكاب عمل غير مشروع، يؤدي إلى إلحاق أضرار بالغير، و يستلزم أن يتوفر ركن الخطأ، و الضرر، و العلاقة السببية بينهما.

و تنطبق هذه الأحكام على مفتش التسجيل، بحكم العلاقة الوظيفية، التي تربطه بالمفتشية، من جهة، و المديرية الولائية للضرائب، من جهة أخرى، و بالتالي تتحدد مسؤوليته المدنية، الإدارية، و الجزائية، وفق ما يلي:

- المسؤولية المدنية: تتحدد المسؤولية المدنية لمفتش التسجيل، بناءً على المسؤولية الشخصية، المؤسسة على نص المادة 124 من القانون المدني¹، و تكون مسؤولية مفتش التسجيل، في هذه الحالة، ناتجة عن القيام بفعل غير مشروع، بسبب الإخلال بالتزام قانوني، يتمثل في عدم بذل عناية الرجل العادي، فمسؤولية مفتش التسجيل الشخصية تقوم بسبب ارتكابه خطأ شخصي، لا علاقة له بالهيئة الإدارية، التي يمارس وظيفته على رأسها، و تركز هذه المسؤولية على ثلاثة (03)، أركان، و هي: الخطأ، و الضرر، و العلاقة السببية، بين الخطأ، و الضرر.

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

الضرر: و يقصد به، الضرر الذي يلحق الشخص، بسبب الخطأ الصادر من مفتش التسجيل، و الضرر في هذه الحالة، يمس غالباً الشخص المدين بالضريبة (المكلف) و يمس حقاً من حقوقه، أو مصلحة له، و بالتالي، فإن إثبات هذا الضرر، بكل طرق الإثبات، هو الأساس الذي تبنى عليه مسؤولية مفتش التسجيل.

العلاقة السببية:

إن قيام المسؤولية الشخصية لمفتش التسجيل، لا يتحقق إلا بتوافر، علاقة سببية بين الخطأ المرتكب من طرف مفتش التسجيل، و الضرر الناتج عن هذا الخطأ، و أن نشوء الضرر عن خطأ أجنبي لا يد لمفتش التسجيل فيه، ينفي قيام مسؤوليته عن هذا الضرر.

¹ - أنظر نص المادة 124 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني السالف ذكره.

- المسؤولية الإدارية لمفتش التسجيل:

تنشأ المسؤولية الإدارية لمفتش التسجيل، على أساس خطأ الغير، نتيجة خطأ التابع الموجب لمسؤولية المتبوع، بناءً على فكرة الضمان القانوني، الناجم عن علاقة التبعية، وذلك أثناء القيام بمهام تدخل في الوظيفة، أو بسبب أخطاءها، حيث أنه، وفي هذه الحالة، فإن المتبوع لا يمكنه نفي مسؤوليته عن أخطاءه، وأفعال تابعه طبقاً لنص المادة 129 من القانون المدني¹، والتي نفت مسؤولية الموظفين، وعمال الشخصية عن أعمال قاموا بها تنفيذاً لأوامر رئاسية صدرت إليهم، وأدت إلى أضرار مست الغير.

لذلك، يشترط أن يصدر الخطأ، المسبب للضرر، من موظف عام، أي له صفة موظف عام، وأن يكون هذا الأخير، قد قام بالفعل المسبب للضرر تنفيذاً لأمر رئاسي، ولو كان هذا الأمر صادر من الرئيس غير المباشر لمفتش التسجيل، وأن تكون طاعة الرئيس، مصدر الأمر واجبة على الموظف، وينبغي عليه تنفيذها.

كل هذه المعطيات، تجعل من مسؤولية مفتش التسجيل، مسؤولية إدارية، ينعقد الإختصاص بالفصل فيها إلى القضاء الإداري، وتستلزم تحميل الدولة مسؤولية الخطأ الإداري، المصلحي الذي إرتكبه مفتش التسجيل، وبالتالي تلزم بتعويض المضرور، ما لم يثبت فيما بعد أن الموظف (مفتش التسجيل)، قد إرتكب خطأ شخصي جسيم، مجرم بنصوص قانون العقوبات، وبالتالي يتحمل هذا الأخير، المسؤولية الشخصية عن خطأه، ويكون للإدارة التي يتبعها، الحق في الرجوع عليه لإستيفاء المبالغ المالية التي قامت بدفعها.

أما في حالة، ما إذا تعددت الأخطاء، وتسببت فيها كل من الهيئة الإدارية، ومفتش التسجيل في آن واحد، فلا يكون للإدارة، في هذه الحالة الرجوع على الموظف، إلا في حدود، وبمقدار الخطأ الشخصي الصادر عنه.

لإشارة فإن تفسير سلطة التأديب في الوظيفة العامة ينشأ من كون مركز الموظف العام مركزاً تنظيمياً عاماً، فإذا كانت القاعدة تقتضي سابقاً المسؤولية المدنية للموظف

¹ - أنظر نص المادة 129 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني السالف ذكره.

العام في ذمته المالية الخاصة عن الأضرار التي تسببها أعماله الوظيفية على أساس أن العلاقة بيته و بين الإدارة كانت في الماضي ذات طابع تعاقدية، غير أنه و مع تغير طبيعة هذه العلاقة لتصبح علاقة قانونية تنظيمية لائحية، و بالتالي فإن مسؤولية الموظف الشخصية تغيرت، و حلت محلها مسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها الوظيفية.

- المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل:

- تجد المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل أساسها القانوني إبتداء من الدستور¹، حيث جاء في نص المادة 78/فقرة 01 منه: " كل عمل يهدف إلى التحايل في المساواة بين المواطنين و الأشخاص المعنويين في أداء الضريبة يعتبر مساسا بمصالح المجموعة الوطنية و يقمعه القانون " و هي إحالة واضحة على قانون العقوبات لقمع هذه الممارسات و معلقة مرتكبها، كما جاء في الفقرة 06 من ذات المادة "يعاقب القانون على التهرب الجبائي و تهريب رؤوس الأموال"

و عليه تثبت المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل، بمناسبة إرتكابه أفعالا تشكل جنائية، أو جنحة، ووفق قانون العقوبات، و من الأفعال التي يمكن لمفتش التسجيل إرتكابها، رغم كونها مجرمة بموجب قانون العقوبات، ما يلي:

أ/ التعسف في إستعمال السلطة: طبقا لنصوص المواد 138 ، و 138 مكرر من قانون العقوبات²، فإن جرم التعسف في إستعمال السلطة، يكون عن طريق طلب تدخل القوة العمومية، ضد تنفيذ القوانين، أو ضد تحصيل ضرائب مقررة قانونا، أو عرقلة تنفيذ أمر صادر عن سلطة شرعية من طرف موظف عام، أو قاض.

و بالتالي، إذا إرتكب مفتش التسجيل، فعلا من هذه الأفعال، يتعرض للمتابعة القضائية، و تكون العقوبة الحبس، من سنة، إلى خمس سنوات.

¹ - أنظر نص المادة 78 من دستور 1996 المؤرخ في 08/12/1996 (ج ر عدد 76 الصادرة في

08/12/1996) السالف ذكره.

² - أنظر القانون رقم 01-09، المؤرخ في 26/06/2001 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في

02/08/2011 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.

أما في حالة، إستعماله لسلطاته الوظيفية من أجل وقف تنفيذ حكم قضائي، أو إمتناع، أو إعتراض، أو عرقلة عمدا، تكون العقوبة الحبس من ستة (06) أشهر إلى ثلاث (03) سنوات، و غرامة من 5000 دج إلى 50.000 دج.

ب/ الرشوة و إستغلال النفوذ: و تتحقق هذه الجريمة في الحالات التي يطلب فيها مفتش التسجيل بوصفه موظفا عاما، أو يقبل، إما مباشرة، أو بطريقة غير مباشرة، هبات، أو هدايا، أو أي نوع من المزايا، و العطايا، و ذلك مقابل إستجابته لما يطلبه مقدموا هذه الرشاوى.

كما يعتبر مفتش التسجيل، مستغلا لنفوذه، في الحالات التي يقوم فيها بتطويع القرارات الصادرة عن مصلحة التسجيل، و الطابع لمصلحته.

ج/ جريمة الغدر:

تتحقق جريمة الغدر، عندما يطلب مفتش التسجيل مبالغ مالية من المكلفين، مع علمه بأنها غير مستحقة الأداء، كطلبه مبالغ مالية لتسجيل عقود أعفاها القانون من رسم التسجيل، أو أعفاها من إجراء التسجيل أصلا، أو أن يقوم بمنح إعفاءات من تلقاء نفسه، لعقود، و محررات فرض القانون تسجيلها مقابل رسوم محددة، أو قيامه بتخفيض مبلغ الرسوم دون مبرر، أو قيامه بإرتكاب جريمة من الجرائم المنصوص عليها في المواد 119 مكرر في إطار مكافحة جرائم الفساد¹ بإهماله المؤدي إلى ضياع، أو تلف، أو سرقة أموال عمومية، أو خاصة، أو وثائق، و مستندات، أو عقود، أو منقولات، تم وضعها تحت يده بحكم وظيفته، أو بسببها، فتكون العقوبة الحبس من ستة (06) أشهر، إلى ثلاث (03) سنوات، و غرامة من 50.000 دج إلى 200.000 دج.

- كما يعاقب بالحبس من سنتين، إلى عشر سنوات، و بغرامة من 500 دج إلى 5000 دج، عن إتلافه، أو إزالته عن طريق الغش، و بقصد الإضرار، لوثائق و مستندات، أو عقود، أو منقولات في عهده، أو سلمت له بسبب وظيفته.

¹ - أنظر القانون رقم 15/11 المؤرخ في 02/08/2011 المعدل و المتمم للقانون المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته الصادر بموجب الأمر رقم 05/10 المؤرخ في 26/08/2010 المصادق عليه بالقانون رقم 11/10 المؤرخ في 27/10/2010 المعدل للقانون رقم 01/06 الصادر في 20/02/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته.

المسؤولية التأديبية:

- تتحقق مسؤولية مفتش التسجيل التأديبية، في حالة ارتكابه خطأ مهني، فتسلط عليه عقوبة تأديبية تتناسب مع درجة، وطبيعة الخطأ المرتكب، و في المقابل يمنح له الحق في مواجهة هذه العقوبة، المسلطة عليه، عن طريق الطعن فيها إدارياً، بتقديم تظلم (شكوى) أمام المدير الولائي للضرائب، مصدر القرار القاضي بالعقوبة، أو عن طريق الطعن أمام السلطة الإدارية الأعلى سلمياً، حيث يمكن لهذه الأخيرة، إتخاذ قرار، إما بتثبيت العقوبة السابقة، أو بإلغائها بسبب عدم قانونيتها.

أما الطعن القضائي - الذي قد يلجأ إليه في هذه الحالة - فهدفه إلغاء القرار القاضي بالعقوبة، بسبب صدوره تعسفياً، مما يستوجب اللجوء إلى مجلس الدولة، و رفع دعوى لطلب إلغاء القرار الصادر عن السلطة المركزية تجاوزاً لسلطاتها، حيث يفصل في هذا الطلب، بقرار ذو طابع ابتدائي - نهائي، وفق نص المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة، و تنظيمه، و عمله¹.

¹ - أنظر القانون العضوي رقم 02/18 المؤرخ في 04/03/2018 المعدل و المتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 والمتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله (ج ر عدد 15 الصادرة في 07/03/2018).

ملخص الفصل الأول:

يندرج إجراء التسجيل ضمن النظام القانوني و الإجرائي و الضريبي للدولة، فهو صورة من صور الضرائب المختلفة المفروضة بتشريعات جبائية على عمليات متعلقة بمعاملات عقارية و حتى منقولة، ذلك أن نطاق التسجيل يتسع ليشمل جميع التصرفات القانونية المنصبة على عقار أو منقول. تعريف التسجيل، على أنه الإجراء القانوني، الذي يمكن من خلاله تثبيت التصرفات القانونية، و إعطاء تاريخ ثابت للعقود العرفية، سواء بالنسبة للتصرفات التي أخضعها القانون وجوباً للتسجيل، أو التي يود أصحابها إعطائها تاريخاً ثابتاً.

و يكلف بإجراء التسجيل، موظف عام مختص، على مستوى مصلحة مختصة، و هي مفتشية التسجيل و الطابع، و ذلك مقابل إقتطاع رسوم محددة، تبعا لطبيعة التصرف، و قيمته.

كما أنه إجراء ذو طابع إداري، بالنظر إلى الجهة المكلفة به، و إجراءاته، و جبائي بالنظر إلى الميزة التي تتصف بها الهيئة المكلفة به، التي تتبع إدارة الضرائب، و التي هي تحت وصاية وزارة المالية، و بالنظر أيضا إلى طبيعة مستحقات التسجيل، إذ تعد ضريبة غير مباشرة، تقع على عاتق المكلفين، بالإضافة إلى كونه، إجراء ملزم.

غير أن حصر مجال البحث في تسجيل المعاملات المرتبطة بأموال و عقود عقارية يجعله يقتصر فقط على هذا الجانب لما تمثله الجباية عن التسجيل من مورد مالي هام لفائدة الخزينة العمومية، حيث تستخدم عائدات التسجيل في تنفيذ برامج الحكومة التنموية على كافة الأصعدة

السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية لذلك أحاط المشرع إجراء التسجيل بنظام تشريعي نظمت أحكامه بموجب قانون التسجيل الصادر بالأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل و المتمم، و فرض هذا القانون مجموعة من الشروط الواجب توافرها في الوثائق و العقود الخاضعة للتسجيل، فيما يتعلق منها بتعيين أطراف التصرف، أو تعيين العقار محل التصرف بهدف الوصول إلى تقييم صحيح للمعاملة ينتج

عنه تحصيل رسوم ملائمة خصوصا و أن المشرع قد أغلق باب التهرب من دفع رسوم التسجيل عن طريق إتخاذة إجراءات إجرائين و هما:

فرض الرسمية في جميع المعاملات المقدمة للتسجيل.

ممارسة الرقابة اللاحقة عم طريق إعادة تقييم العقار في حالة ثبوت إخفاء في الثمن أو في جزء منه.

هذا و يتشابه التسجيل مع بعض المفاهيم السائدة في المجال الجبائي كالضريبة و الرسم و الشهر العقاري و التوثيق و القيد، غير أن التمييز الجوهرى بين هذه المفاهيم يكمن في الأساس القانونى لكل منها، و الأحكام التى يفرضها و الآثار المترتبة عنه، فهى تتشابه من حيث الموضوع (المعاملات العقارية) ، و الهدف الرئيسى منها و التحصيل الضريبى إضافة إلى ما تضيفه من حماية قانونية لحقوق الأفراد و الأشخاص المعنويين المتعاقدين.

و رغم الدور الجبائى للتسجيل و إنعكاساته إلا أن ذلك لم يمنع الدولة من منح إعفاءات من دفع حقوق التسجيل تشجيعا منها للإستثمار و الإقبال على الإدخار و دفعا للأفراد للقيام بمعاملات أكثر.



الفصل الثاني

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتسجيل و منازعاته

نظرا للأهمية التي تطبع مجال تسجيل العقارات، فقد أحاطها المشرع بقواعد وإجراءات قانونية دقيقة ينبغي مراعاتها.

و مثلما أوجد المشرع هذه القواعد، فلقد إشتراط مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها في العنصر البشري القائم و المكلف بعملية التسجيل، و المتمثل في شخص مفتش التسجيل، حيث يستلزم إستيفائه الصفة و الشروط القانونية للقيام بالمهام المسندة إليه بمساعدة أعوان و إداريين آخرين.

وفي إطار تنفيذ المهام الموكلة إليه يتولى مفتش التسجيل بهذه الصفة مراقبة، وفحص و تحليل، و إعادة تكييف جميع العقود و التصريحات المقدمة إلى مصالحه من أجل إجراء التسجيل.

والجدير بالملاحظة أنه و على الصعيد الميداني العملي، فإن العملية تتم بآلية على مستوى مكتب التسجيل، بعد مراقبة الجداول والعقود والمحركات المودعة على مستوى مكتب الإستقبال (وهو مكتب الإيداع) الذي يصدر أوامر الدفع حسب كل تصرف.

غير أن إعادة تكييف العقود مسألة لا تطرح على الصعيد العملي رغم ما منحه القانون لمفتش التسجيل من صلاحيات واسعة تقتضي مد رقابته للتأكد مدى مطابقة تلك العقود للقانون، و مدى إستجابتها لغاياته، لذلك فإن تسجيل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات تحكمه إجراءات إدارية تتمثل على وجه الخصوص في مجمل الوثائق التي يتم إيداعها بمصلحة التسجيل و شروطها و مضامينها.

أما المؤشر الثاني الذي يحكم عملية التسجيل فيتمثل في الآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل لأجل إيداع هذه الوثائق بالمفتشية من أجل إخضاعها للتسجيل، سواء تمت هذه التصرفات في نطاق تراب الجمهورية الجزائرية، أو تمت في الخارج، و هو ما يتضمنه (المطلب الأول) من خلال عرض الإجراءات الإدارية للتسجيل، و ذلك بتوضيح مختلف الوثائق التي يتم إيداعها بمصلحة التسجيل و محتوياتها

و أشكالها (نماذج ملحقة) في (الفرع الأول)، ثم تبيان المواعيد القانونية للإيداع (الفرع الثاني).

فيما يتناول المطلب الثاني من هذا المبحث الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالأحكام الواردة بشأن التسجيل، وذلك من خلال التطرق إلى آثار الإخلال بالمواعيد المقررة للتسجيل، بالنسبة للمكلفين الحقيقيين (الفرع الأول)، و بالنسبة للمكلفين القانونيين (الفرع الثاني).

أما المبحث الثاني فيتناول الكيفيات التي يتم بها تنفيذ إجراءات التسجيل عن طريق توضيح الإجراءات المتبعة حسب نوعية التصرف و طبيعته و محتواه، و التفريق بين إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية العقارية بعوض (المطلب الأول) سواء نقل كلي للملكية (الفرع الأول) أو نقل جزئي للملكية (الفرع الثاني)، و كذا بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية العقارية دون عوض (المطلب الثاني)، بتبيان حالة نقل الملكية عن طريق الوفاة (الفرع الأول)، و حالة نقل الملكية بين الأحياء (الفرع الثاني).

ثم يتم التطرق إلى الوسائل التي تمتلكها الإدارة الجبائية في مواجهة ممارسات التملص للضريبي من المكلفين (المطلب الثالث) عن طريق بيان التصريحات الكاذبة (الفرع الأول)، و المعايير المعتمدة من الإدارة لإعادة تقييم العقارات محل المعاملة (الفرع الثاني).

المبحث الأول/ الإجراءات الإدارية للتسجيل

تشمل الإجراءات الإدارية لعملية تسجيل العقود و التصريحات و المحررات المتضمنة أموالا و حقوق عقارية،مجموع تلك الوثائق التي ينبغي إيداعها بمكتب الإستقبال على مستوى مفتشية التسجيل و الطابع،و التي يتم تحديدها وفق نماذج معدة مسبقا من حيث الشكل الذي يجب أن تتخذه هذه الوثائق،و كذا من حيث البيانات و المعلومات التي يجب أن تتضمنها (المطلب الأول).

و نظرا لأهمية عملية الإيداع،بكل مل تطوي عليه من معلومات تتحكم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد قيمة الرسوم ،كونها توفر الوعاء الضريبي لتحصيل إيرادات تصب في الخزينة العامة للدولة،فقد ربطها المشرع بآجال و مواعيد محددة بهدف ضبطها أكثر،و جعلها تؤدي الهدف المرجو منها بأكثر فاعلية و نجاعة (المطلب الثاني).

المطلب الأول/ الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل و الآجال

زيادة على الطابع الرسمي (الشكلية) التي فرضها المشرع في جميع العقود المرتبطة بالملكية و الحقوق العقارية بموجب نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني¹،فرض على القائمين بتحرير هذه العقود إيداعها بمفتشية التسجيل المختصة لإجراء تسجيلها و ذلك وفق المواعيد المقررة لذلك بموجب قانون التسجيل 105/76 و ذلك حتى تكتسب هذه المحررات تاريخا ثابتا مع ضرورة إخضاعها للشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة،إذا كان الأمر يستدعي ذلك الإجراء كون الشهر العقاري يكسب تلك المحررات حجية في مواجهة الغير،و يعمل على تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية.

¹ - أنظر نص المادة 324 مكرر 01 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2006 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السالف ذكره.

الفرع الأول: إيداع الوثائق

إن إيداع الوثائق إبتداءا لابد أن يتم من طرف الأشخاص الذين منحهم القانون صلاحية تحرير العقود و الوثائق الرسمية ، و هم بهذا الوصف:الموثقون،و كتاب الضبط،أعوان التنفيذ،و كتبا الإدارات المركزية و المحلية،إذ يقع على هؤلاء كل في حدود سلطاته

وإختصاصاته إيداع الوثائق المنصوص عليها في المادة 09¹ من قانون التسجيل المعدل والمتمم،و التي تحتوي وجوبا على بيانات من شأنها ضمان سيرورة و تسهيل عملية التسجيل،و في حالة المخالفة يتم رفض إجراء التسجيل لعدم مراعاة شروطه.

و تتمثل الوثائق التي يتم إيداعها بمصلحة التسجيل و الطابع في ثلاثة أصناف من الوثائق

و هي:الكشوف الإجمالية،النسخ الأصلية للعقود و الأحكام،و الملخصات.

أ/الكشوف الإجمالية:

تطبيقا لنص المادة 153 من قانون التسجيل المعدل و المتمم²،يلتزم محرروا العقود و الوثائق بإيداع الكشوف الإجمالية للعقود و الأحكام على مستوى مكتب الإيداع بمصلحة التسجيل و الطابع المختصة.

و الكشوف الإجمالية هي عبارة عن إستثمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا محددة النموذج،يتم ملأها من طرف الموثقين و كتاب الضبط،و أعوان التنفيذ،كتاب الإدارات المركزية و المحلية،حسب كل حالة،و تتضمن مجموع العقود و الأحكام المعدة من قبل هؤلاء،و يجب أن تحتوي هذه الكشوف إلزاميا البيانات التالية/

. تاريخ و رقم العقود أو الأحكام الموجودة في الفهرس.

¹ - أنظر نص المادة 09 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر نص المادة 153 من الأمر رقم 105/76 السالف ذكره.

. ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم.

. نوع العقد أو الحكم محل الإيداع.

. القيم الخاضعة للرسم.

. مبلغ الرسوم الثابتة أو التصاعدية المستحقة.

و تتنوع الكشوف الإجمالية بين تلك المعدة من طرف كتاب الضبط و أعوان التنفيذ التابعين للمحكمة أو المجلس القضائي او المحكمة العليا،و كذلك تلك التي يعدها الموثقون¹.

مع الإشارة إلى أنه على الصعيد العملي يعد كل موثق نموذج خاص بمكتبه لهذه الكشوف على أن يراعي الشكل و المضمون الوارد في النموذج و ألا يخرج عن إطاره.

و تعد الكشوف الإجمالية في نسختين،يتم إيداع نسخة لدى مفتشية التسجيل المختصة،و تعاد الثانية إلى القائم بعملية الإيداع بعد التأشير عليها.

ب/ النسخ الأصلية:

بالرجوع إلى الفقرة 01 من نص المادة 09 من قانون التسجيل 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 و التي جاء فيها: "تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول،و تخضع أيضا للتسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات".

فإستقرأ هذا النص يوقع إلتزامات على محرري العقود و الوثائق بإيداع أصول هذه الأخيرة على مستوى مصلحة التسجيل،إذ تخضع هذه الأصول للتحليل من طرف مفتش التسجيل

¹ - أنظر نموذج ملحق رقم 02.

و إعادة تكييفها لتحصيل الرسوم المستحقة جراء تسجيلها، و تتباين المعلومات التي تتضمنها هذه النسخ بحسب التصرف .

بحيث تحتوي النسخ الأصلية المعدة من الموثقين و جوبا و المتعلقة بنقل أو تثبيت أو تعديل ملكية عقار على معلومات تبين طبيعة و حالات و محتوى و حدود العقار محل التصرف و أسماء المالك أو المالكين السابقين، و طبيعة التصرفات و التغييرات اللاحقة و المتتابة، و بيان تواريخها، كما يلتزم أعوان التنفيذ و كتاب الضبط بإيداع الأحكام القضائية بمفتشية التسجيل و الطابع على النسخ الأصلية، و يعتمد مفتش التسجيل في تحصيل الرسوم الناجمة عن إجراء التسجيل بشأنها إلى ما ورد في حيثيات و مضمون و منطوق هذه الأحكام.

ج/ الملخصات

و يقصد بها ملخصات العقود و الأحكام المقدمة للإيداع قصد التسجيل، وهي عبارة عن جداول و مستخرجات يتم تقديمها بالتزامن مع تقديم النسخ الأصلية، فهي ملخص تحليلي للعقد أو الحكم، يتم إسقاطه على إستمارة تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، تتضمن الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم في نسختين تطبيقاً لنص المادة 156/فقرة 02 من قانون التسجيل، حيث تقدم واحدة منها إلى مفتشية التسجيل لتوضع في مصنف الأحكام، و ترسل النسخة الثانية إلى إدارة الضرائب المباشرة أو غير المباشرة حتى يتسنى لها مراقبة و تتبع الملكية و ذلك بالنسبة للعقود و الأحكام الناقلة أو المنشأة للملكية العقارية، أو العقود و الأحكام المتعلقة بنقل أو إنشاء نحل تجاري، أو المتعلقة بعنصر أو بعناصر محل تجاري و كذلك العقود و الأحكام المتعلقة ببيع أسهم في شركة، أو المتعلقة بنقل حق التمتع بهذه الأموال¹.

¹ - أنظر نموذج ملحق رقم 02.

الفرع الثاني: الآجال القانونية للإيداع

إن إيداع الوثائق الخاضعة للتسجيل لدى المصلحة المكلفة بهذه العملية، و هي مفتشية التسجيل و الطابع المختصة إقليمياً، إضافة إلى ضبطه بعدة قواعد و شروط تمس تلك الوثائق في حد ذاتها من حيث الشكل و المضمون، و تمس كذلك الأشخاص المكلفين بعملية الإيداع، إضافة إلى ذلك فقد أحيطت هذه العملية بضابط الزمن، و حددت لها آجال قانونية يترتب على عدم مراعاتها و التقيد بها عقوبات جبائية، فالآجال و الجزاءات مؤشران متلازمان، و مؤثران، و مترابطان، كون الجزاءات هي نتيجة حتمية لعدم احترام الآجال، و عليه فإن عملية الإيداع لا بد أن تتم خلال الآجال المقررة لها، و التي تختلف باختلاف طبيعة العقد و نوعه، و موضوعه، و طبيعة الرسم المستحق، إن كان نسبياً أو ثابتاً و ذلك بحسب طبيعة التصرف القانوني. و عليه تختلف آجال التسجيل باختلاف المحررات الرسمية المقدمة لإجراء التسجيل و كذا تصريحات النقل و يمكن توضيح هذه الآجال كما يلي:

1/ بالنسبة للعقود التوثيقية:

يلتزم الموثقون بتسجيل العقود التي يقومون بتحريرها و ذلك خلال أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ تحريرها تطبيقاً لنص المادة 58 ممن قانون التسجيل المعدل و المتمم¹ و تمتد الآجال إلى اليوم الموالي في حالة ما إذا صادف آخر يوم في الأجل يوم عطلة وفق ما ورد النص عليه في المادة 74 من ذات القانون .

2/ بالنسبة للأحكام و القرارات القضائية:

يلتزم كتاب الضبط لدى المحاكم و المجالس القضائية المختلفة و كذلك كتاب المحكمة العليا، و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط المختلفة بتسجيل المحررات و القرارات القضائية خلال أجل شهر الموالي شهر إعدادها تطبيقاً لنص المادة 60 من

¹ - أنظر نص المادة 58 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

قانون التسجيل المعدل و المتمم¹، على أن يتم تقديم هذه المحررات و القرارات إلى مصلحة التسجيل المختصة مقابل تسديد الرسم المستحق كالعقود التوثيقية الخاضعة لرسم ثابت، حيث تخضع هذه الأخير للفحص من طرف مفتش التسجيل في إطار الرقابة التي يمارسها على توافر الشروط و البيانات الضرورية و اللزمة لعملية التسجيل في جميع الوثائق المقدمة غير أن هذا النوع من الرقابة لا يرقى إلى مستوى الرقابة القضائية علة مدى قانونية الوثائق، كون عملية إستيفاء حقوق التسجيل تتم بغض النظر عن مصير المحرر إن كان الإبطال أو الفسخ.²

و تقدم الأحكام و القرارات القضائية مرفقة بجدول في نسختين تودع إحداها لدى مفتشية الضرائب و تعاد الأخرى إلى المودع الملزم كل ثلاثي بتقديم كل العقود و القرارات التي سجلت و المثبتة في جداول مفرسة إلى مفتش التسجيل المختص للتأشير عليها.

3/ بالنسبة لتصريحات نقل الملكية بين الأحياء:

لقد وسع قانون التسجيل من صلاحيات إدارة الضرائب في تتبع الحقوق و تحصيلها تجسيدا من المشرع لأولوية التحصيل الجبائي بإستخدام جميع الوسائل القانونية المتاحة، و من أجل ذلك فإن عدم وجود عقود تتضمن عمليات نقل ملكية عقارات أو مبادلتها أو قسمتها لا يحول دون تتبع الرسوم المستحقة الدفع جراء المعاملة وفق ما نصت عليه المادة 12 مكرر 04 من قانون التسجيل المعدل و المتمم³ سواء تعلقت هذه العقود بنقل ملكية عقار أو حق إنتفاع على عقار أو محل تجاري أو محلات خاصة بالزبائن أو تضمنت تنازل عن حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل العقار أو جزء منه، أو تعلقت بتحويل حق التمتع بعقارات أو محلات تجارية، أو كانت عقودا مثبتة انكوبين شركة أو تمديد أجلها أو تغيير نشادها أو دمجها أو رفع رأس مالها أو إستهلاكه

¹ - أنظر نص المادة 60 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و

المتمم السالف ذكره.

² - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، صفحة 80.

³ - أنظر الأمر 105/76 السالف ذكره.

أو تخفيضه، أو تنازل عن أسهم و حصص إجتماعية في شركة، أو كانت عقودا مثبتة لتقسيم أو تبادل عقارات.

فإن جميع هذه التصريحات يتم تسجيلها خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ دخولها في حيازة المصرح المفترض.

4/ بالنسبة لتصريحات النقل عن طريق الوفاة أو الغياب:

يلتزم الأشخاص المستفيدون من نقل الملكية في هذه الحالة سواء كانوا ورثة أو موصى لهم بإجراء تسجيل التصريح بالتركة خلا أجل محدد ب سنة واحدة ابتداء من يوم وفاة الوارث أو الموصي، و تسجل التصريحات المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الغياب أو الفقد خلال أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ الدخول في الحيازة المؤقتة مقابل تسديدهم لحقوق التسجيل المستحقة على العملية تطبيقا لنص المادة 68 من قانون التسجيل المعدل و المتمم¹، و لا يمكن لمفتش التسجيل في هذه الحالة تأجيل تسجيل التصريحات الناقلة للملكية التي تم دفع رسومها دون مبرر قانوني.

و في حالة رفض الورثة أو الموصى لهم دفع الرسوم يحق لمفتش التسجيل الإحتفاظ بالتصريح مدة 24 ساعة لمراجعته شكلا، ويلزم أيضا بتوضيح تاريخ و رقم السجل و قيمة الرسوم المدفوعة بالأحرف، و كذا مراقبة الوثائق المودعة كالكشوف، و تسليم مستخرجات من السجل عند الإقتضاء بناء على أمر من رئيس المحكمة المختصة في الحالة التي يكون فيها طلب المستخرجات صادر عن شخص ليس طرفا في العقد و ليس من ذوي الحقوق²، أما عن الإختصاص المكاني فإنه يتم تسجيل العقود المبرمة داخل الوطن بمكاتب التسجيل المختصة إقليميا، و بخصوص العقود و التصرفات المبرمة خارج التراب الوطني، فإنها تسجل على مستوى جميع مصالح التسجيل المتاحة، و تخضع

¹ - أنظر نص المادة 68 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر نص المادة 182 من ذات القانون.

الوصايا على أموال موجودة داخل الجزائر إلى التسجيل بمكتب التسجيل المتواجد في نطاقه الإقليمي مقر سكن الموصي الهالك أو مقر آخر سكن معروف له في الجزائر.

و تجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت وصية الهالك تتضمن تدابير خاصة على عقارات داخل الأراضي الجزائرية، فإنه يتم تسجيل التصاريح الخاصة بها أمام هيئة التسجيل الموجودة تلك العقارات ضمن اختصاصها الإقليمي، دون أن يترتب عن هذا الإجراء إزدواجية في تحصيل الرسوم، كما تسجل العقود الناقلة للملكية بمصلحة التسجيل التابعة لمكان وفاة الهالك، فإن كان هذا الأخير يقيم خارج الوطن و توفي في الجزائر، فالتسجيل يتم على مستوى المكتب المعين من قبل الإدارة، على أن يسري نقل الملكية ابتداء من تاريخ وفاة الهالك¹.

و عليه فإن تنظيم عملية التسجيل لم يشمل فقط قاعدة الشكلية المتطلبة في الوثائق الخاضعة للتسجيل، بل تعداه إلى تنظيم مختلف الأحكام المتعلقة بمحرري العقود، و كذا الأحكام المتعلقة بكيفيات إيداع هذه المحررات لاستيفاء إجراء التسجيل مقابل تحصيل الرسوم المستحقة و ما تتطلبه هذه المسألة من ضبط و تحديد يأخذ بعين الإعتبار طبيعة التصرف، و نوعه، و قيمته المالية.

المطلب الثاني: آثار الإخلال بالآجال

أرسى المشرع الجزائري بموجب قانون التسجيل أحكاما إجرائية و قواعد و شروط ينبغي التقيد بها و مراعاتها عند القيام بإجراء تسجيل العقارات ، و ألزم تطبيق هذه الأحكام سعيا منه من أجل تنظيم المعاملات العقارية من جهة ، و تسهила لتحقيق الدور الجبائي المتعلق بهذه المعاملات ، و نتيجة لهذه الإلزامية لقواعد و أحكام التسجيل العقاري فإن المشرع رتب على مخالفتها و عدم التقيد بها جملة من الجزاءات ذات طابع جزائي، مدني، و جبائي تفرض على المخالفين بحسب مراكزهم القانونية في التصرفات القانونية، و علاقتهم بهذه التصرفات و بحسب طبيعة هذه المخالفة.

¹ - أنظر نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 18/11/1975 السالف ذكره.

جاء الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976¹ بجملة من العقوبات الجبائية المقررة في حالة الإخلال بأحكام و قواعد التسجيل المتعلقة بالعقارات ، و التي يتم تسليطها على المخالفين نتيجة ذلك الإخلال سواء كان هؤلاء ينتمون إلى فئة المكلفين الحقيقيين أي الأطراف (المتصرفين) ، أو كانوا ينتمون إلى فئة المكلفين القانونيين (كالموثقين) و تتولى الإدارة الجبائية (إدارة الضرائب) توقيع و تسليط هذه العقوبات الجبائية، دون إغفال العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون العقوبات و كذا العقوبات المدنية.

الفرع الأول: بالنسبة للمكلفين الحقيقيين

العقوبات الجبائية التي تسلط على المكلفين الحقيقيين أي الأطراف المتعاقدة ، و الذين يدفعون الرسم المستحق عن التسجيل إما لدى قبضة الضرائب مباشرة ، أو بدفعها إلى الموثق و هو الأمر الغالب ، فباعتبار أن جميع المعاملات المنصبة على عقار تشترط فيها الشكلية تحت طائلة البطلان و بالتالي يتولى الموثق تبعا لذلك تحصيل حقوق التسجيل لفائدة خزينة الدولة من الأطراف الملزمين بدفعها ، و الذين يمكن أن يعرضوا أنفسهم لعقوبات في الحالات التالية:

-في حالة إتفاقهم على إخفاء جزء من ثمن بيع العقار، أو إخفاء جزء من ثمن التنازل عن المحل التجاري أو الزبائن ، أو إخفاء في معدل المقايضة ، أو إخفاء في حالة القسمة أو إخفاء جزء من الثمن أيضا يحتوي أموال عقارية أو محلات تجارية و في جميع هذه الحالات فإن هذا الإخفاء أو الإتفاق على إخفاء جزء من الثمن لا يكون له أي أثر .

و كذلك بالنسبة للعقود المتضمنة التنازل على حق الإيجار ، أو الإستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل عقار أو جزء منه
- عند قيامهم بإضافة أو ذكر بيانات غير صحيحة تؤثر مباشرة على حقوق التسجيل

¹ - أنظر الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

-و هذا بالنسبة لعقد الهبة أو التصريح بالتركة و خصوصا البيانات المتعلقة ب :
-درجة القرابة الموجودة ما بين الواهب المتوفي و الورثة الموهوب لهم أو الموصى لهم .

-المعلومات المتعلقة بأسماء و ألقاب الورثة ، أو المصى لهم ، أو الموهوب لهم
- أو المنتفعين ، و تاريخ و مكان ولادة كل منهم .
و بناء عليه فإن كل من يرتكب أحد هذين الفعلين يكون عرضه لعقوبات جنائية و حتى جزائية تفرض عليه بسبب قيامه بتخفيض الثمن الذي يعد وعاءا ضريبيا و كذا بإتباعه الأساليب الغش للتهرب من دفع الضرائب و الرسوم الواجبة عليه .
إذ أن قيام الأطراف بتقديم تصريحات إما كاذبة أو منقوصة عمدا بغية تقليص الرسم المستحق عن التصرف محل التسجيل يجعلهم عرضة لتوقيع عقوبات جنائية من طرف المفتشية المكلفة بالتسجيل ، دون الإخلال بالعقوبات الجزائية التي أوردها قانون العقوبات في هذا الصدد .

و لمفتشية التسجيل كافة الصلاحيات في إستعمال كل الوسائل المتاحة من أجل إثبات الأفعال الصادرة من الأطراف و التي يكون الغرض منها إما إخفاء جزء من الثمن أو تقديم معلومات غير صحيحة أو ناقصة بهدف التهرب من دفع الرسوم المستحقة لفائدة الخزينة العمومية .

الفرع الثاني: بالنسبة للمكلفين القانونيين

أما بالنسبة للمكلف القانوني و هو الشخص الملزم قانونا بالتحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن إجراء التسجيل و دفعها لدى قباضة الضرائب خلال الأجال القانونية المقررة لذلك .

و في هذا الإطار يعد الموثق مكلفا قانونيا بإستيفاء حقوق التسجيل عن العقود التي يقوم بتحريها ، و دفع تلك الحقوق بصندوق الضرائب المختص إقليميا خلال المواعيد القانونية و في حالة عدم قيامه بهذا الإجراء أو عدم إحترامه و تقييده بالمواعيد المحددة يكون عرضة للعقوبات جنائية محددة بنص المادة 93 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بقولها : "حيث يلتزم الموثق بتلاوة مضمون العقود التي يحررها بحضور الأطراف

و مسموعهم سواء تعلقت هذه العقود بالبيع أو بالمقايضة أو القسمة و أن يشير إلى ذلك في بنود العقد و ذلك تحت طائلة الغرامة المالية .

كما ينبغي عليه أن يشير في العقد إلى عدم تلقيه أي سند أو وثيقة أخرى تفيد زيادة في ثمن المصرح.

و يتوجب عليه أيضا الإشارة إلى أن العقد محل إجراء التسجيل لم يكن محل تعديل لاحق" ، و بذلك فإن كل الموثقين و المحضرين و محافظي البيع بالمزايدة الذين لم يلتزموا بتسجيل عقودهم خلال الآجال المحددة قانونا يعرضون أنفسهم لدفع غرامات مالية جراء ذلك محددة كما يلي:

-نسبة 10% إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد إلى ثلاثين (30) يوما.

-إلزام مالي قدره 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير و ذلك دون أن يتعدى مجموع الإلتزام المالي و الغرامة الجبائية 25% .
فيما تفرض على الموثقين و كتاب الضبط المحاكم و المجالس القضائية ، و كذا أعوان التنفيذ ، و كتاب الإدارات العمومية المركزية و المحلية عقوبات تأديبية من المصالح و الهيئات التي يتبعونها مع مراعاة باقي العقوبات المنصوص عليها في قوانين أخرى .

و يترتب على عدم الإلتزام بتسجيل الوصايا خلال الآجال المحددة و التي أصبحت تقدر بأجل شهر بموجب قانون المالية لسنة 2004¹ مضاعفة مبلغ الرسوم المستحقة أما إذا ثبت و أن إشتراك الموثق في الأفعال التي تصدر من الأطراف و التي يكون الغرض منها التهرب من دفع الرسوم و تؤكد توأطئه في الموضوع و صلته به بإخفاء الثمن مثلا أو جزء منه ، و إنتهاجه سبلا تدليسية في ذلك فإنه زيادة على العقوبات المقررة بنصوص جزائية ، فإنه يكون مطالب و مدينا متضامنا مع هؤلاء الأطراف .

¹ - أنظر نص المادة 15 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 (ج ر عدد 83 الصادرة في 29/12/2003).

و في سبيل تمكين الدولة من تحصيل رسوم التسجيل فقد منحها القانون إضافة إلى هذه الوسائل و الإجراءات الهادفة إلى التحصيل الجبري ، إمتيازات قانونية تشكل آليات قانونية خدمة للخزينة العمومية.

و من بين هذه الإمتيازات التي تلجأ إليها الدولة بهدف إستيفاء حقوق التسجيل هي الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة أو ممارسة الشفعة في حالة تقديم الأطراف معلومات و تصريحات كاذبة¹، فالرهن القانوني على عقارات المكلف المدين بالضريبة يترتب عنه تأمين عيني عن طريق تخصيص مال معين لإستيفاء هذا الدين يمنحها أولوية عن باقي الدائنين الآخرين إن وجدوا (كونه من الديون الممتازة، كما يمنح هذا الحق في الرهن القانوني الدولة الحق في تتبع حركة المال محل الرهن.

و إنتقاله بين الحائزين أو الملاك المتتابعين (رهن ما للمدين لدى الغير) و قد يرد هذا الرهن على منقول و يكون في هذه الحالة رهنا حيازيا ، مثلما يرد على عقار و يكون رهنا رسميا ، أو رهنا عقاريا حيازيا ، و قد ورد النص على الرهن القانوني في المادة 367 من قانون التسجيل المعدل و المتمم و التي منحت مفتش التسجيل بوصفه يد الدولة الحق في توقيع الرهن على العقارات أو المحال التجارية أو التركات لإقتطاع الحقوق الناجمة عن نقل الملكية عن طريق الوفاة ، فالرهن يشكل ضمانا بيد الدولة لتحصيل رسوم التسجيل و كذا الغرامات المقررة في هذا الصدد ، و الرهن هنا يقصد به الرهن الرسمي و هو الذي يأخذ رتبته بتاريخ قيده بالمحافظة العقارية الموجود العقار المرهون ضمن إختصاصها الإقليمي حيث أن قيد الرهن بالمحافظة العقارية يعد إشهارا له في مجموعة البطاقات العقارية ، و لا يمكن قيد الرهن إلا من تاريخ إستحقاق الضريبة أو إستحقاق الغرامة، إضافة إلى الرهن الرسمي منح المشرع بمقتضى نص المادة 118 من قانون التسجيل المعدل و المتمم إدارة الضرائب صلاحية إستعمال رخصة الشفعة في سبيل التحصيل و ذلك في العقارات التي تكون محل نقل ملكية بمقابل يقل عن القيمة التجارية الحقيقية له إذ نصت على:

¹ - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 98.

” تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار عن العقار كله أو جزء منه و الذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه 01 / 10 لذوي الحقوق و ذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجان المنصوص عليها في المواد 102 إلى 106 من هذا القانون و خلال عام واحد إبتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح و يبلغ قرار حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكاتب الضبط و إما بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة“، فبموجب هذا النص يحق للدولة دفع الثمن الذي تم به البيع المصرح به مضاف إليه العشر و تأخذ العقار أو المحل التجاري لكن عمليا ظلت هذه المادة مجمدة إلى غاية سنة 1994 حيث نشرت الجرائد الوطنية إعلانا من طرف المديرية العامة للضرائب ضمنته قرار الإدارة الجبائية تطبيق نص المادة 118 من قانون التسجيل المذكورة.

و يؤخذ على لجوء إدارة الضرائب إلى ممارسة رخصة الشفعة بشكل واسع بسبب الإخفاء في الثمن من الأطراف و الذي مرده إرتفاع نسبة الرسوم مما يدفع الأطراف إلى التعامل بالمحركات العرفية، ما يجعل الدولة شفيح بنسبة كبيرة ما يؤدي إلى إخلالات في المعاملات و عدم إستقرارها¹.

و الشفعة تعطي الحق للدولة أو لإحدى جماعاتها المحلية الحق في الحلول محل مشتري العقار و تعتبر من الشفعاء الممتازين فتكون لها الأولوية عن باقي الشفعاء إذ لا مجال لهم في التمسك بحق الشفعة إذا كان محل البيع عقار أو حق إنتفاع يمكن أن تستعمله في تحقيق منفعة عامة².

و ضبط المشرع ممارسة هذه الرخصة من طرف إدارة الضرائب بجملة من الضوابط و المعايير وردت في المذكرة الوزارية رقم 140 المؤرخة في 25-05-1994 عن المديرية العامة للضرائب، و تتمثل هذه الضوابط فيما يلي:

¹ - أنظر الوافي فيصل، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، جامعة الشيخ العربي التبسي، العدد 11، جوان 2016.

² - أنظر أمير يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001،

- لا تلجأ الدولة إلى الشفعة إلا في الأملاك العقارية المرتفعة القيمة و التي تكون محلا لنقل الملكية ، و بالتالي تخرج الأملاك الأقل أهمية ، و تحصر التصرفات الناقلة للملكية المبنية على تصريحات مخفضة لأملاك ذات قيمة مرتفعة .
- تحديد و حصر الأملاك المعنية بالشفعة تسهيلا لعمل اللجنة المكلفة بالدراسة .
- يجب أن تكون قيمة العقار المعني بالشفعة تفوق ثلاث ملايين دينار جزائري سواء كان مبني أو غير مبني و مليوني دينار جزائري للمحلات التجارية.
- مراعاة أن يكون التخفيض أكثر من 50 % من القيمة المصرح بها .
- يجب أن يشمل إنتقاء و حصر الأموال ذات القيمة المرتفعة لممارسة حق الشفعة بشأنها عبر كامل التراب الوطني .

المبحث الثاني: كفاءات تنفيذ تسجيل العقارات

إن من مصادر إكتساب الحقوق هي التصرفات القانونية، كالعقود الواردة على عقارات: كالبيع، الهبة، و المبادلة، و كذلك الوقائع المادية كالوفاة، و التي تتيح للورثة إكتساب حقوق، كل بحسب نصيبه الشرعي في تركة المورث الهالك، و من أجل الحفاظ على هذه الحقوق المكتسبة، فرض القانون إفراغها في قالب رسمي، أمام الموثق، أو شخص مكلف بخدمة عمومية، و ألزم الموثق بحفظ أصول العقود التي يحررها، و تسجيلها لدى مصالح التسجيل و الطابع المختصة، و كذا القيام بشهرها بالمحافظة العقارية المختصة، و يتم التسجيل و الشهر العقاري خلال الآجال القانونية المقررة لذلك، و لا يتم تسجيل العقود إلا بعد قيام مفتش التسجيل بتحليلها، و تكييفها، من أجل تحصيل الحقوق اللازمة.

و عند تنفيذ عملية التسجيل، يجب دفع رسم التسجيل، و الذي يكون ثابتا في التصرفات التي يكون فيها الثمن ثابتا، و التي لا تتضمن أحكاما من شأنها، و حسب طبيعتها منح رسم نسبي، أو تصاعدي، كما قد يكون رسم التسجيل نسبيا يعبر عنه بنسبة مئوية معينة و ثابتة للقيم المذكورة في العقد، أو رسما تصاعديا له خصائص و مميزات الضريبة على رأس المال، و الذي يرتفع بإرتفاع القيم، و تحديد الرسم يكون بحسب طبيعة كل عقد، و التحويلات الخاضعة له.¹

و يلتزم مفتش التسجيل بإجراء تسجيل العقود و الوثائق التي تم دفع رسوم تسجيلها، بعد عملية إيداعها مباشرة، دون تأجيل أو مماطلة، و له أن يحتفظ بالعقد طيلة أربع و عشرين ساعة (24 ساعة) فقط لمراجعته من حيث الشكل، غير أنه و من الناحية العملية و . خلال زيارتنا الميدانية لمفتشية التسجيل و الطابع لولاية تبسة - تبين لنا أن المدة التي يحتفظ فيها مفتش التسجيل بالعقود المودعة لإجراء التسجيل تفوق مدة الأربع و العشرين ساعة بكثير

¹ - أنظرغزالي نصيرة، (حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض و بدون عوض في التشريع الجزائري)، مجلة منازعات الأعمال.

و تم تبرير ذلك بالعدد الكبير للعقود المودعة بالمفتشية، و الذي يخلق حجما كبيرا، و كما يتعذر معه إلتزام مفتش التسجيل بتلك المدة.

و لمفتش التسجيل رفض إجراء التسجيل في حالة عدم إلتزام شروطه، و إجراءاته، و نظرا لإختلاف طبيعة التصرفات، و إختلاف موضوعها، و إختلاف الوقائع القانونية المكسبة للحقوق،، وكذلك بحسب القيمة المالية للعقار محل التصرف في حد ذاته، و كذا للإختلاف الموجود بين الأشخاص الذين إنتقلت إليهم تلك الحقوق، فإن ذلك يؤدي بالضرورة إلى إختلاف في حقوق التسجيل بالنسبة للعقود الناقلة للملكية بعوض، و دون عوض.

و عليه فقد أحاط المشرع الجزائري عملية تسجيل التصرفات القانونية التي يكون موضوعها عقارا على وجه التحديد، بمجموعة من الإجراءات التي تجري بها هذه العملية.

وفي هذا المبحث سوف تسلط الضوء على الإجراءات المتبعة في عملية التسجيل، و كفاءات تنفيذها، و استيفاء الرسوم اللازمة المترتبة على هذا الإجراء، بحسب إختلاف التصرفات القانونية، حيث نتناول الكفاءات التي يتم بموجبها تسجيل العقود الناقلة للملكية بعوض (المطلب الأول)، إما نقل الملكية بشكل كلي (الفرع الأول) كما في الوعد بالبيع، البيع العقاري في المزاد العلني، البيع العقاري، المقايضة، و إما تلك العقود الناقلة للملكية جزئيا (الفرع الثاني) كعقد الإيجار، حق الانتفاع، و ملكية الرقبة.

المطلب الأول: تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية بعوض

يلتزم مفتش التسجيل بتسجيل مختلف العقود المودعة لديه، دون تماطل منه أو تأخير، حفاظا على نمطية، و سلاسة إجراءات التسجيل بالنسبة للعقود التي تم دفع الرسوم اللازمة بشأنها، إذ لا يمكنه الاحتفاظ بالعقد لمدة تزيد عن 24 ساعة بعد إيداعه - كما ذكرنا - ذلك أن سلامة إجراءات التسجيل، وصحتها من الناحية القانونية تستدعي منه القيام بفحص هذه العقود حتى من الناحية الشكلية، وكذلك التأكد من توافر جميع الشروط و القواعد التي قررها الشارع في هذا المجال، وبالتالي فإن تخلف إحدى هذه القواعد يؤدي به إلى رفض الإيداع، و بالنتيجة رفض إجراء التسجيل إلى حين تصحيح الوضع و

تداركه - إن كان لذلك مجال - ويتمحور دور مفتش التسجيل بشكل رئيسي في تسجيل جميع التصرفات القانونية سواء كان موضوعها انتقال حق عيني، أو شخصي، وسواء كانت هذه التصرفات منشأة، أو مزيلة، أو ناقلة، أو مغيرة لهذا الحق¹.

وينبغي التمييز في العقود الناقلة لحق الملكية العقارية بعوض، بين تلك العقود الناقلة لهذا الحق بشكل كلي، مع بيان الامتيازات التي يمنحها القانون للدولة في هذا الشأن (الوعد بالبيع، البيع بالمزاد العلني، المقايضة).

والعقود الناقلة لجزء من حق الملكية (عقود الإيجار، حق الانتفاع، وملكية الرقبة).

تتميز العقود الناقلة للملكية العقارية بعوض، بأنها تنشأ لإتزامات تترتب عنها، و تقع على عاتق الجانبين معا، إذ يلتزم أحد أطرافها بنقل ملكية العقار محل التصرف إلى الطرف الآخر، في مقابل إلتزام هذا الأخير بدفع مقابل أو القيام بفعل ما، و هو ما كرسته المادة 58 من القانون المدني بقولها²: «وذلك سواء تعلق التصرف بنقل كلي لحق الملكية أو اقتصر على نقل جزء منها فقط لفائدة الطرف الآخر».

فالعقود بعوض يجب أن تتوافر فيها إرادتين، بحيث يلتزم كل طرف إما بإعطاء شيء، أو فعل شيء ما، كما قد يكون نقل الملكية كليا أو جزئيا، و بانتقال الملكية، تنتقل السلطات الناتجة عنها: حق الإستعمال، الإستغلال، و التصرف، كما في البيع، و المقايضة، و قد يكون نقل الملكية جزئيا، كما في عقد التنازل، أو حق الإنتفاع، و ملكية الرقبة، و هو ما ورد بنص المادتين 467، و 844 من القانون المدني³.

الفرع الأول: تسجيل العقود الناقلة للملكية كليا

نقل الملكية العقارية بشكل كلي و تام يترتب عنه انتقال السلطات المرتبطة بهذا الحق وهي: الاستعمال، والاستغلال و التصرف، فهذه السلطات الثلاث هي سلطات

¹ - أنظر نبيل إبراهيم سعد، المرجع نفسه، ص 05.

² - أنظر نص المادة 58 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني.

³ - أنظر نص المادتين 467 و 844 من نفس القانون.

لصيقة بحق الملكية، و ملازمة له ومرتبطة به بقوة القانون، و بالتالي فإن انتقال حق الملكية بشكل كلي، يترتب عنه انتقال هذه السلطات مجتمعة إلى الطرف الآخر المتعاقد، وفق عقد يجسد التصرف القانوني المبرم بين الطرفين أو الأطراف المتعاقدة، وتختلف أشكال العقود الناقلة للملكية العقارية كلياً بعبء، ومن بين هذه الأشكال مايلي:

1- الوعد بالبيع العقاري:

يندرج الوعد بالبيع العقاري ضمن العقود التمهيدية، إذ يعد الصورة الأكثر انتشاراً لهذا الصنف من العقود، و ما يميز هذه العقود، هو أنها عقود ملزمة لجانب واحد، وهي عقود تسبق إبرام عقد البيع النهائي مستقبلاً، كما تتميز أيضاً بأن لها أهمية على الصعيد العملي لما تنسم به المعاملات العقارية من خصوصية تميزها عن غيرها من التصرفات، ورغم ذلك لم يفرد لها المشرع أحكاماً خاصة، كونه يمنح الموعد له، أي المستفيد من الوعد مهلة زمنية للتفكير والاستعداد، قبل إبداء رغبته النهائية في الشراء، بل اكتفى بالنص على الوعد بالتعاقد طبقاً للقواعد العامة المستمدة من نصوص المادتين 71 و 72 من القانون المدني¹.

ويعرف الوعد بالبيع عموماً، و الوعد بالبيع العقاري بصفة خاصة، بالاستناد إلى الفقه، و القضاء، و قواعد القانون المدني على أنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى الواعد ببيع عقار إلى شخص آخر، هو الموعد له، إن رغب هذا الأخير في الشراء وذلك خلال مدة زمنية معينة، و يخضع عقد الوعد بالبيع العقاري إلى الشكلية المتطلبية قانوناً للعقد النهائي (إن تم) إعمالاً لمضمون نص المادة 71 /فقرة 02 من القانون المدني، أي أنه عقد شكلي فالشكلية ركن لانعقاده، و يترتب عن تخلفها بطلان العقد بطلاناً مطلقاً.

و للوعد بالبيع ثلاث صور و هي: الوعد بالبيع من جانب واحد، الوعد بالشراء من جانب واحد، الوعد بالبيع و الشراء²

¹ - أنظر نص المادتين 71 و 72 من نفس القانون.

² - أنظر عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، ص 27.

و إضافة إلى ما تم ذكره بخصوص القواعد العملية لعقد الوعد بالبيع العقاري، و التي تشكل السبب الرئيسي في اللجوء إليه أنه عقد يمكن الموعود له من الإستفادة بمهلة للتفكير، و الإستعداد، و إتخاذ القرار الذي يناسبه، إما بإبداء رغبته في إتمام البيع، أو رفض ذلك ، أو التزامه الصمت¹ خلال تلك المدة، ما ينتج عنه عدم انعقاد البيع النهائي، وتحلل الواعد من هذا الوعد، كون هذا العقد في الأصل، يرتب إلتزاما يوقعه الواعد على نفسه ببيع عقار معين، فيما لا يتحمل الموعود له أية إلتزامات خلال الفترة المحددة للوعد. وما يهمننا في هذا الصدد، هو إخضاع عقد الوعد بالبيع إلى إجراءات التسجيل، والتي أفرزتها الشكالية التي قررها القانون بالنسبة لهذا النوع من العقود، مما يستدعي إخضاعه لهذا الإجراء وجوبا.

فبالرجوع إلى نص المادة 40 من القانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق²، والتي تنص على مايلي : "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ،ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به، وينبغي على الموثق زيادة على ذلك فتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه مبالغ التي يحوزها."

وعليه فإن إجراء التسجيل تحصل منه رسوم في شكل ضرائب غير مباشرة، تدفع لصالح الدولة عبر قباضات الضرائب وذلك عند القيام بتسجيل هذا النوع من العقود.

علما أن تحصيل هذه الرسوم لا علاقة له بصحة التصرف (العقد) المراد تسجيله، فاستيفائها يتم دون النظر إلى مدى صحة التصرف، فالتسجيل لا يرمي إلى بسط رقابة على مدى صحة التصرفات الخاضعة للتسجيل، إذ تستوفى الرسوم بغض النظر عما إذا كان التصرف صحيحا أو باطلا.

¹ - أنظر جمال بدري، المرجع نفسه، ص 19.

² - أنظر القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق العدل و المتمم السالف ذكره.

و يخضع الوعد بالبيع العقاري لنفس الرسم المطبق عي عقد البيع، و لا يكون الوعد بالبيع العقاري صحيحا و قانونيا و قابلا لتحصيل الرسوم إذا خلا من الشروط الآتية¹:

- التحديد الدقيق لهوية الأطراف المتعاقدة
- تعيين العقار محل الوعد بالبيع تعيينا دقيقا نافيا للجهالة.
- تحديد الثمن المتفق عليه بين الواعد و الموعود له بدقة.
- تحديد المدة المتفق عليها و الممنوحة للموعود له لإبداء رغبته في إتمام البيع.
- إفراغ الوعد بالبيع في الشكل الرسمي.

ويترتب عن هذا الوضع الذي أوجده التشريع الجبائي الجزائري، أنه لا يمكن استرداد الرسوم التي تم دفعها إذا حدث وأن أبطل العقد أو تم فسخه بعد دفع تلك الرسوم.

تطبيقا لنص المادة 190فقرة 01 من قانون التسجيل، فلا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق، والعقود، التي تم إبطالها أو فسخها فيما بعد، باستثناء الحالات المذكورة في الفقرة 02 من نفس المادة، و التي تتمثل في:

لذلك يلتزم الموثق بتسجيل كل العقود التي أخضعها القانون إلى هذا الإجراء، والتي تكون متعلقة أساسا بالعقار، وذلك لدى مصلحة التسجيل والطابع المختصة إقليميا، بحيث لا يمكن له تسجيل العقود التي يحررها إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبه².

ويتم التسجيل خلال الآجال القانونية المقررة بنص المادة 58 من قانون التسجيل، وهي مدة شهر كامل، إعتبارا من تاريخ تحرير العقد، وإلا يكون الموثق عرضة لعقوبات تأديبيةتوقعها السلطة التنظيمية (الهيكلية) التي يتبع لها،زيادة على العقوبات الجبائية (الغرامة) المنصوص عليها في المادة 93 من ذات القانون.

¹ - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، صفحة 79.

² - أنظر جمال بدري، المرجع نفسه، ص 75.

وبإسقاط جميع هذه الأحكام القانونية على عقد الوعد بالبيع العقاري، نجد أن هذا الأخير يخضع للتسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع، لتمكين الدولة من إستيفاء الجانب الضريبي من وراء فرض هذا الإجراء، قصد تمويل الخزينة العمومية.

إذ يتم وضع عبارة التسجيل (علامة) على عقد الوعد بالبيع العقاري، تفيد إتمام إجراء التسجيل بخصوصه، وذلك بعد إتباع الإجراءات المتمثلة أساسا في فحص العقد، وتحليله وإعادة تكييفه، إن استدعى الأمر ذلك، بهدف استيفاء الرسوم المناسبة وملاً الإستثمارات المتعلقة بهذه العملية.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الوعد بالبيع العقاري قد يتناول كل العقار، كما قد يرد على جزء من العقار فقط، وعليه فهو إضافة إلى إنتمائه إلى فئة العقود الناقلة للملكية بعوض، فإنه يمكن إدراجه ضمن العقود الناقلة للملكية العقارية كليا، أو جزئيا وذلك بحسب محل هذا العقد فبالنظر إلى محل العقد يتم تصنيفه، كما أخضعه المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2004 إلى إجراء الشهر مقابل رسم يساوي 1% من قيمة العقار، و يجب التمييز بين حالتين عند تقديم (إيداع) عقد الوعد بالبيع العقاري لدى مفتشية التسجيل المختصة لتسجيله.

ذلك أنه إذا تضمن هذا العقد كل البيانات، و خاصة منها ما تعلق بالأشكال، فإنه يكتسب وصف العقد تماما، ويقوم مقامه و بالتالي يطبق عليه رسم نسبي، طبقا لنص المادة 252 من قانون التسجيل المعدل و المتمم.

أما في حالة ما إذا لم يكن عرض البيع مقبولا من المشتري، و لم يبدي هذا الأخير قبوله خلال المدة المحددة، أو سكت بعد إنقضائها، أو لم تكن له نية في إتمام العقد النهائي للبيع فإنه يخضع لرسم ثابت، و هنا تظهر سمة من سمات التسجيل، إذ تحصل الرسوم بغض النظر عن مدى صحة العقد، فالرسوم تدفع حتى ولو تم إبطال العقد، أو فسخه بعد ذلك، مثلما سبق الإشارة له.

2- عقد البيع العقاري:

أعطى المشرع الجزائري تعريفا لعقد البيع عموما بنص المادة 351 من القانون المدني، إذ عرفته هذه المادة على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء ما، أو حقا ماليا آخر للمشتري، في مقابل ثمن نقدي"، و هو التعريف الذي أجمعت عليه العديد من التشريعات

و منها التشريع المصري¹، بمعنى أن عقد البيع يترتب التزامات متقابلة على عاتق طرفيه البائع و المشتري، و بما أن مجال الدراسة هو تسجيل التصرفات القانونية المنصبة على عقارات، فإن إنتقال الملكية العقارية خصها المشرع بأحكام خاصة، زيادة على الشكلية المتطلبة فيها، إذ فرض إجراء الشهر العقاري حتى تنتقل هذه الملكية تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني، مقابل رسم إشهار قدرة 1%، مع إخضاعها وجوبا، وقبل مرحلة الإشهار، إلى إجراء التسجيل لدى مصلحة التسجيل و الطابع المختصة.

حيث يلتزم مفتش التسجيل، بوصفه الموظف المكلف بهذه العملية، بتسجيل مختلف العقود و الأحكام، التي أودعت لدى مصلحته، بعد الفحص الدقيق لمضمون هذه العقود، و الوثائق

و هذا يتعين عليه تحليل تلك العقود، أو الأحكام الناقلة، أو المؤكدة لإنتقال حق الملكية لإستيفاء قيمة الرسوم إنطلاقا من طبيعة التصرف، أو الحق الذي يحتويه ذلك العقد، أو الحكم، ذلك أنه توجد حقوق يتحملها البائع، و أخرى تقع على عاتق المشتري، والتي تنصب على المبيع، أي الثمن المصرح به في بيع العقار، تطبيقا لنص المادة 252 من قانون التسجيل المعدل و المتمم.

والمقصود هنا هو المبلغ المالي الذي يتحمله البائع من المشتري بطريقة مباشرة، أو غير مباشرة، إذ بناءا على هذا الثمن أو هذه القيمة يقوم مفتش التسجيل بتقدير وضبط المبلغ المالي المستحق الدفع كرسوم تسجيل لعقد البيع العقاري، بالإعتماد على الثمن

¹ - أنظر نص المادة 417 من التقنين المدني المصري التي تقابل نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري.

الأعلى المصرح به، دون إهمال إحتساب مبلغ الأعباء الإضافية المفروضة من البائع على المشتري عند إبرامهما للعقد.

وهنا لابد من التنويه عن الدور الذي تلعبه الرقابة اللاحقة لإدارة الضرائب (وهي رقابة جبائية)، تمكن الإدارة من خلق تناسب وتوازن بين الرسوم المستحقة، والقيمة الحقيقية للعقار.

و إذا ما ثبت أن هناك تفاوت مبالغ فيه بين هاتين القيمتين، وتطبيقا لنص المادة 181 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، فإن مفتش التسجيل يقوم بالتأشير على مختلف العقود

و الأحكام المتعلقة بالبيع العقاري، بوضع عبارة التسجيل عليها معرفة بالأحرف، و تاريخ التسجيل ورقمه، و مبلغ الرسوم التي دفعت جراء ذلك، و ذلك بسعي من الموثق الذي حرر العقد، و تلقى وجوبا نصف (2/1) الثمن ليودعه في حساب يعد خصيصا لذلك، و يتم تحديد الوعاء الضريبي من خلال الثمن المصرح به في العقد، مضاف إليه التكاليف، و مبالغ التعويضات لصالح المتنازل، و قد نصت المادة 252 من قانون التسجيل على أن البيع العقاري يخضع لرسم نسبي قدره 5% يتحملها طرفا البيع بالتضامن.¹

هذا بالنسبة للبيوع العقارية التي أخضعها المشرع للتسجيل مقابل اقتطاع رسوم معينة، أما البيوع العقارية التي أخضعها المشرع لإجراء التسجيل، غير أنه أعفاها من دفع هذه الرسوم فنتمثل في الآتي:

أ- إعفاء الدولة و مؤسساتها العمومية، والجماعات المحلية من جميع حقوق التسجيل، و ذلك في جميع العمليات المتعلقة بشراءات عقارية مهما كان نوعها.

¹ - غزالي نصيرة، المقال نفسه.

ب- إعفاء الشراءات العقارية الموجهة لإستحداث نشاط صناعي ذو أولوية منصوص عليه في المخطط الوطني للتنمية.

ج- إعفاء العقارات المقتناة من قبل الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية، والجمعيات ذات النفع العام في إطار ممارسة نشاطها، وتسيير مصالحها.

3- تسجيل عقد المقايضة:

عرف عقد المقايضة بموجب نص المادة 413 من القانون المدني على أنه: "عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"¹، فهذا الوصف هو الوصف القانوني الذي ينطبق على عقد المقايضة و يحدد مميزاته، و يجب التمييز من الناحية الجبائية بين الحالة التي ينصب عقد المقايضة فيها على عملية مبادلة عقار بعقار

أو مبادلة عقار بمنقول، أو مبادلة منقول بمنقول، و ما يهم هو عقد المقايضة الذي يكون محله عقارا، علما أن المقايضة ليست فحسب مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر، بل قد تكون مبادلة حق إنتفاع بحق إنتفاع، و تسري عليها في الأصل أحكام عقد البيع².

حيث أنه وعند الشروع في إجراءات تسجيل هذا العقد، يقوم مفتش التسجيل بتسلم الوثائق و تحليلها لاستيفاء الرسوم منها، فإذا كان عقد المقايضة لعقارين أي مقايضة عقار بعقار، فإنه يخضع لحق التبادل، فإن القيمة التقديرية لكلا العقارين محل العقد قد تكون متكافئة، كما قد تكون متفاوتة وبناءا عليه فإن كانت القيمة متكافئة (متساوية) فإن الرسم المطبق في هذه الحالة هو الرسم المحدد بنص المادة 226 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، ويتم تحصيله على قيمة حصة واحدة، ويمكن لمفتش التسجيل تقدير و تقييم قيمة الحصتين المتبادلتين وفق إجراءات معينة، ذلك أن مبادلة عقار بعقار ذو قيمة مساوية له تخضع لرسم قدره 2.5%، أما إذا كانت القيمة غير متساوية، فإن فائض قيمة

¹ - أنظر القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني السالف ذكره.

² - أنظر عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 27.

الحصة الأهم التي تضم من أجل دفع مبلغ من المال و هذا الفائض يخضع لحق التحويل بعوض الخاص بالعقارات طبقا لنص المادة 226 من قانون التسجيل.

ويخضع تقدير الحقوق المستحقة إلى ما نصت عليه المادة 19/ في فقرتها 02 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، و ذلك وفق ما يلي:

أ- في حالة ما إذا تم نقل ملكية العقار خلال السنتين السابقتين لعقد المقايضة، أو إذا كان نقل الملكية قد تزامن وعقد المقايضة، ولم يكن هناك ما يثبت بأن العقار عرف تغييرات خلال مدة زمنية يمكن أن تعدل فيها القيمة، فإن الحقوق لا تقل احتساب مبلغ الأعباء.

ب- أما في حالة ما إذا كانت قيمة العقارات محل المقايضة غير متكافئة (غير متساوية) فتطبق مقتضيات نص المادة 226 من قانون التسجيل إذ أوجدت هذه المادة مؤشرين، و ألزمت مفتش التسجيل بتطبيق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين، فيما يطبق معيارين.

أما إذا كان أحد العقارات موجود خارج التراب الجزائري، يخضع لرسم البيع رغم كونه عقد مقايضة.

أما في حالة مبادلة عقار بمنقول، فقد منحه قانون التسجيل حكم البيع على أساس أن العقار هو محل العقد أي المبيع، و الثمن يتمثل في المنقول، فإن تجاوزت قيمة العقار الحقيقية قيمة المنقول، يأخذها مفتش التسجيل كأساس لتحديد الرسم المستحق مقابل نقل الملكية بعوض، بمعدل رسم قدره 5%، وبخصوص الإعفاءات في هذا المجال فإنها تنحصر في عقود المبادلة الواردة على العقارات الريفية الموجودة في نطاق ذات البلدية أو بلديات مجاورة لها، كما تعفى الدولة وجماعاتها المحلية.

وتطبيقا لنص المادة 209 من قانون التسجيل المعدل و المتمم فإنه، في حالة فسخ عقد البيع، أو المبادلة، يطبق على هذه الحالات رسم ثابت، و تخضع لذات الإجراءات المتبعة في تسجيل العقود، و ترفق بالوثائق اللازمة لذلك، لاسيما الكشوف الإجمالية والملخصات، دون أن تكون الرسوم المحصلة من عقود باطلة، أو تقرر بطلانها، أو تم

فسخها لاحقا، محل إسترداد من الأطراف وهو ما نصت عليه المادة 190/فقرة 01 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، بقولها: "لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم إبطالها أو فسخها فيما بعد."

4- تسجيل البيع العقاري بالمزاد العلني:

ينبغي الإشارة إلى أنه في حالة بيع عقارات مشاعة عن طريق المزاد العلني بسبب تعذر القسمة بين الشركاء، تطبق بشأنها رسوم تسجيل محددة بنص المادة 229 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، و يستفيد الشريك من تخفيض الرسم إذا قام بالشراء.

ذلك أن الرسم الواجب التحصيل يختلف في العقود الناقلة للملكية باختلاف صفة من رسا عليه المزاد، إذ كان من بين الشركاء المالكين على الشيوخ، أو من الغير¹، حيث أفرد قانون التسجيل في القسم الثالث عشر منه تحت عنوان بيع العقار المشاع في نص المادة 230 منه، والمعدلة بنص المادة 20 من قانون المالية لسنة 2000/فقرة 01 منها².

"تخضع لحق قدره 3% الحصاص و الأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد".

إذ جاء في القسم السابع عشر، فيما يتعلق بالبيع، والعقود الناقلة للملكية، أو حق الانتفاع لأموال، أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو لزيائن، و كذلك العقود المتضمنة التنازل عن الإيجار مقابل عوض بنص المادة 252 المعدلة بنص المادة 32 من قانون المالية لسنة 1999/فقرة أولى منها و التي نصت على أنه تخضع لرسم قدره 05% مع مراعاة الأحكام الواردة بالمادتين 255 و 258، المزایدات، والبيوع، و إعادة البيوع، و التنازلات

¹ - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، إجراءاتها و أثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين ذات الصلة، دار هومة، الطبعة 02، الجزائر.

² - أنظر نص المادة 230 من قانون التسجيل المعدلة بموجب نص المادة 40 من قانون المالية لسنة 1994، و المادة 26 من قانون المالية لسنة 2000 و المادة 20 من قانون المالية لسنة 2002، المديرية العامة للضرائب، الجزائر، 2005.

و إعادة التنازلات، و السحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع، مع حق استرداد البيوع و فاء للالتزام، و جميع العقود الأخرى المدنية، والإدارية و القضائية، التي تنقل الملكية، أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل.

كما جاء في نص المادة 253 المعدلة بنص المادة 32 من قانون المالية لسنة 1999:

”إن المزايدات الخاصة بإعادة البيع على ذمة المشتري لأموال من نفس النوع، تخضع لنفس الرسم الذي قدره 5% و لكن فقط بالنسبة لما يتجاوز ثمن المزايدة السابقة إذا تم دفع الرسم عنها”

فباستقراء نص هذه المادة نجد أنه، في حالة ما إذا تم إعادة المزايدة على حساب الراسي عليه المزايدة لم يتم بدفع ثمن البيع خلال ثمانية (08) أيام، حتى بعد إعداره قانوناً بالدفع خلال أجل خمسة (05) أيام.

فإذا رسا المزايدة على شخص آخر بثمن أكبر من الأول، يدفع هذا الشخص رسماً قدره 5% عن الفارق مع الثمن في المزايدة السابقة إذا تم دفع الرسم عنها.

غير أنه من الناحية العملية، فإن الراسي عليه المزايدة الأول، و الذي أعيد المزايدة على ذمته بسبب إخلاله بدفع الثمن، يلتزم أيضاً بدفع الرسوم، مما يستلزم دفعها عن كامل الثمن الذي تم به البيع بالمزايدة العلني من طرف الراسي عليه المزايدة الجديد.

الفرع الثاني: حالة نقل جزء من الملكية

إذا كان حق الملكية التامة يمنح سلطات الاستغلال ، والاستعمال والتصرف، فإنه ثمة حقوق لا تمنح لأصحابها إلا سلطات محدودة النطاق، قد تتمثل في جزء، أو أجزاء متفرعة من حق الملكية الأصلي، كما قد تتجسد في حق الانتفاع، أو ملكية الرقبة، و عليه نبرز هذه الحقوق، و كيفية تسجيل العقود الواردة بشأنها كما يلي:

1- تسجيل عقد الإيجار: يعرف عقد الإيجار بحسب نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري¹ على أنه عقد يمكن بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم، و هو من العقود المسماة الواسعة الانتشار، ويرد على المنفعة بالشيء المؤجر ويوصف بأنه عقد ناقل للملكية على أساس أنه ينقل جزء من حق الملكية، و لو كان ذلك لمدة محددة بموجب اتفاق الطرفين، المكرس بعقد الإيجار، و الذي أخضعه قانون التسجيل وجوبا لإجراء التسجيل، سواء كان محله عقارات أو محلات تجارية.

حيث يقوم مفتش التسجيل بإتباع الخطوات الإجرائية المحددة قانونا لتسجيل عقد الإيجار تطبيقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، بدءا بتحليل العقد ومراقبة تضمنه جميع المعلومات المتعلقة بهوية الأطراف، وتعيينهم الدقيق، وكذا توافر المعلومات والعناصر المتعلقة بتعيين العقار محل عقد الإيجار، والإشارة إلى أصل الملكية وكذا تضمنه النص على الثمن، إضافة إلى المدة التي يسري خلالها عقد الإيجار، والتي تعد القاعدة التي يتم على أساسها تحصيل رسوم التسجيل، و ذلك بالقيام بالعملية الحسابية التالية:

الثمن الذي تم به الإيجار × مدة العقد = الحاصل × يضرب من جديد في النسبة المئوية المحددة % في النموذج الخاص بملخص شهادة الإيجار².
و عند انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد يقوم مفتش التسجيل باستدعاء أطراف، أو طرفي العقد، قصد تحديد الوضع القانوني الجديد.

فإن إتفق الأطراف على عدم تجديد العقد مرة ثانية، يتم الفسخ، و إعادة تسجيل الفسخ وفق رسم ثابت، أما في حالة تجديد عقد الإيجار، يبرم عقد جديد، و يكون خاضعا لرسوم يستوفيها مفتش التسجيل، و العقود التي لم يحدد القانون قيمة الرسم على تسجيلها تخضع لرسم ثابت يقدر ب 500 دج.

¹ - أنظر نص المادة 467 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للقانون المدني السالف ذكره.

² - وثائق من مفتشية التسجيل و الطابع.

فيما يخضع التنازل عن حق الإيجار بمقابل إلى رسم يقدر بـ 05% من قيمة هذا التنازل نقديا، طبقا لما أورده المادة 221 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، المعدلة بموجب نص المادة 18 من قانون المالية لسنة 2002، و هناك من أورد تفصيلا لحقوق تسجيل عقد الإيجار على أساس المدة التي يسري بها الإيجار - و بالتحديد ما أورده الأستاذة غزالي نصيرة في مقالها المشار إليه سابقا - حيث قسمت الإيجارات و الرسوم الناتجة عن تسجيلها بحسب مدة الإيجار كما يلي/

أ/ عقود الإيجار محددة المدة: و يتكون أساسها الضريبي من ثمن الإيجار، يضاف إليه التكاليف × مدة الإيجار × 2%، و الذي لا يمكن أن يكون أقل من الرسم الثابت المحدد بـ 1500 دينار جزائري، حسب نص المادة 208 من قانون التسجيل.

ب/ عقود الإيجار غير محددة المدة: تتكون قاعدتها الضريبية من ثمن الإيجار × 20 ضعف الإيجار السنوي + يضاف إليه التكاليف، و تحدد نسبته بـ 5%.

ج/ عقود الإيجار لمدى الحياة: و يتكون أياها الضريبي من 10 أضعاف الثمن + الأعباء السنوية، و يحدد معدله بنفس طريقة نقل الملكية بعوض للممتلكات العقارية أي بنسبة 5%.

د/ عقود الإيجار طويلة الأمد: و هي عقود الإيجار المبرمة لمدة ثمانية عشر (18) سنة، على الأقل، و تسعة و تسعون (99) سنة، على الأكثر، و يحدد أساسها الضريبي بـ ثمن الإيجار + التكاليف، و يخضع هذا العقد لمعدل 2%.

و عند إنقضاء مدة عقد الإيجار، يلزم الأطراف بتجديده، إذ يفرض مفتش التسجيل حقوق التسجيل، أما في حالة إنتهاء العقد و لم يتم التجديد يفسخ، و يسجل برسم ثابت حسب نص المادة 209/فقرة 01 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، و المقدر بـ 1500 دينار جزائري.

و زيادة على ما سبق قوله، يشمل الإيجار العقارات المبنية، و غير المبنية، كما يخضع هذا العقد إلزاميا لرسوم التسجيل بحيث تكون الأجرة، أو بدل الإيجار و عاءا لهذه الرسوم.

و بالرجوع إلى نص المادة 220 من قانون التسجيل المدل و المتمم، و التي أرست قاعدة عامة، مفادها أن حقوق التسجيل المستحقة عن إيجار العقارات بمقابل لمدة محددة،

أو غير محددة، تطبق عليها ذات الرسوم المطبقة بخصوص نقل الملكية العقارية بعوض وهي نسبة (5%) من القيمة الإجمالية لبدل الإيجار، واستثنت من مجال تطبيق هذه القاعدة، عقود إيجار المحلات السكنية إيجار المحلات التجارية، و المهنية، وذلك كما يلي/

- عقود إيجار المحلات المعدة للاستعمال السكني، تسجل وجوبا طبقا لنص المادة 220/فقرة 02 من قانون التسجيل المعدل و المتمم، غير أن القانون لم يحدد قيمة الرسم المطبق، مما يحيلنا إلى إعمال القواعد الواردة بنص المادة 208 من قانون التسجيل، المعدلة بموجب نص المادة 49 من قانون المالية لسنة 1996¹ والتي تقدر حكما عاما بشأن الرسم المطبق في هذه الحالة، إذ لا يقل عن الرسم الثابت المحدد بـ1500 دينار جزائري.

- و عليه يمكن تحديد الرسوم تبعا لمدة العقد، كما يلي/

- عقود الإيجار محددة المدة تخضع إلى رسم يحسب على أساس بدل الإيجار، مع التكاليف، وكذلك عقود الإيجار طويلة المدة، كالحكر وهو عقد الإيجار الذي تكون المدة فيه تتراوح ما بين 18 إلى 99 سنة، يطبق عليه رسم التسجيل المطبق على الإيجار المحدد المدة، وبذلك تكون قيمة الرسم المستحق الأداء على عقد إيجار عقار معد لغرض غير السكن، هو 5% من قيمة ثمن الإيجار (الأجرة).²

- أما إذا كان الإيجار غير محدد المدة يطبق عليه رسم يقدر ب 5% من قيمة رأسمال دخل سنة كاملة من بدل الإيجار مضاعفا عشرين (20) مرة، يضاف إليه الأعباء المترتبة على العقد، و إلا تطبق أحكام التقدير الجزافي يقدر ثلث 1/3 الثمن ولا يمكن للمتعاقدین الطعن فيه على أساس قيمة الأجرة المدفوعة عند التعاقد.³

¹ - أنظر نص المادة 208 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 49 من القانون رقم 27/95 المؤرخ في

1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 (ج ر الصادرة في 1995/12/13 ، عدد 82).

² - أنظر الدليل الجبائي الصادر عن المديرية العامة للضرائب، الجزائر، 2017، ص 20.

³ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره ، ص 21.

- أما إذا كان عقد الإيجار ذو طابع أبدي لمدى حياة المستأجر فإن الرسم يكون 5% من قيمة رأس مال مكون من دخل سنة من قيمة الأجرة مضاعفا عشر (10) مرات، تضاف له الأعباء.¹

- أما المحلات التجارية و المهنية فإن عقود الإيجار المبرمة بشأنها يطبق عليها رسم بقيمة 2 % من مبلغ بدل الإيجار الإجمالي.²

2- حق الانتفاع وملكية الرقبة:

حق الانتفاع هو حق ناتج بفعل التنازل عن أجزاء من حق الملكية، يمكن صاحبه من استعمال الشيء، والاستفادة من الربوع المحتملة له دون امتلاكه.

بينما حق الرقبة ينتج عن التنازل عن أجزاء من حق الملكية، بحيث يمكن صاحبه حق التملك دون أن يستعمله أو يستفيد منه على النحو السالف، و نصت عليه المادة 844 من القانون المدني الجزائري بأنه: " يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد، و بالشفعة، و بالتقادم، أو بمقتضى القانون".

فحق الإنتفاع هو حق إستخدام و حيازة الملكو لذاك يمكن للمنتفع الإنتفاع بفوائد دخل ذلك الملك حيث تكون ملكية الرقبة اشخص آخر.³

و يجوز أن يوصى بحق الإنتفاع لأشخاص متعاقدين إن كانوا على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن، و حق الإنتفاع هو حق إستخدام.

و حيازة الملكية، و عليه يمكن الإنتفاع بإيرادات المالك، بحيث تكون ملكية الرقبة لشخص آخر، و ملكية الرقبة هي إمتلاك الشخص لملك ما، حيث ينتفع به شخص آخر كالإيجار.

¹ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 21.

² - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 23.

³ - أنظر الدليل الجبائي اليلف ذكره، ص 19.

وأخضع قانون التسجيل كل من العقود الناقلة لملكية الرقبة، و حق الانتفاع، إلى إجراء التسجيل، إذ تطبق بشأنها الأحكام المطبقة بخصوص عمليات نقل الملكية التامة، وتحدد الرسوم بناء على الثمن، أو القيمة المصرح بها، يضاف إليها مبلغ الأعباء النقدية، أو بناء على القيمة التجارية.

وتجدر الإشارة إلى أن اقتران حق الانتفاع وملكية الرقبة لا يترتب عنه أي أثر في حالة وفاة صاحب حق الانتفاع، أو نفاذ المدة المحددة لسريان هذا الحق، بينما إذا ارتبط حق الانتفاع

و اقترن مع ملكية الرقبة، و هذا في حالة ما إذا تنازل صاحب حق الانتفاع عن هذا الحق لآخر بعوض، أو تنازلاً معاً عن هذا الحق لصالح الغير بعوض، فيعد هذا التنازل نقل ملكية مقابل عوض، و تترتب عنه حقوق تسجيل، و تحدد قيمة ملكية الرقبة، و حق الإنتفاع للأموال العقارية و المنقولة كما يلي¹

. بالنسبة لنقل الملكية بعوض للأموال غير الديون، الربوع، و المعاشات، فتحدد القيمة بالثمن المعبر عنه، مع إضافة جميع الأعباء لملكية الرقبة، أو حق الإنتفاع.

. بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجاناً، أو نقل الملكية عن طريق الوفاة، فإن الأملاك تقدر بحسب سن المنتفع/

فإذا كان عمر المنتفع أقل من عشرين (20) سنة، فإن قيمة الإنتفاع تكون 10/07 من الملكية التامة، و 10/03 من قيمة ملكية الرقبة.

و تقل النسبة بـ 01/10 من قيمة الإنتفاع ، و تزيد بـ 01/10 من قيمة ملكية الرقبة، كلما قل سن المنتفع بـ عشر (10) سنوات.

و تخضع التحويلات بعوض للملكية، أو حق الإنتفاع للرسوم المطبقة على الأملاك، و المقدرة بـ 05%.

¹ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 19 و 20.

و خلاصة القول هي أن رسوم التسجيل، و إعمالا لنص المادة 222 /فقرة 02 من قانون التسجيل المعدل و المتمم فإنه، و على سبيل المثال في إيجار العقارات بعوض، والتي يتم تقديرها نسبيا، لا يمكن أن تقل قيمة هذه الرسوم في كل الحالات عن 500 دينار جزائري بإعتباره عقدا ناقلا لجزء من الملكية، وتترتب عنه وجوبا رسوم تسجيل.

المطلب الثاني : تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية دون عوض

يندرج نقل الملكية العقارية دون عوض ضمن العقود التبرعية ، و هو من العقود التي يترتب عنها نشوء إلتزام على عاتق طرف واحد و يتجسد في إنتقال الحقوق العقارية من المالك الأول إلى مالك آخر جديد دون مقابل ، و تختلف صور هذا التصرف القانوني فقد يكون بين الأحياء إذ يرد في هذه الحالة في صورة عقد هبة ، كما قد يرد هذا التصرف القانوني عن طريق الوفاة في شكل كما في حالة الميراث و الوصية و كذلك الشهادة التوثيقية .

و تخضع جميع صور و أشكال العقود الناقلة للملكية و الحقوق العقارية دون مقابل إلى إجراء التسجيل إلزاميا ، علاوة على خضوعها إلى الشكالية، و فيما يلي الكيفيات و الطرق القانونية الكفيلة بنقل الملكية العقارية دون عوض سواء بين الأحياء كالهبة ، أو في حالة الوفاة عن طريق الوصية و الإرث.

الفرع الأول: تسجيل العقد الناقل للملكية عن طريق الوفاة :

تعد الوفاة أحد أسباب أو الواقعة التي يتم على إثرها إنتقال الأحوال من المورث المتوفي إلى الورثة الشرعيين ، و هذا سواء كانت الوفاة طبيعية بمفارقة المورث الحياة و إنفصال روحه عن جسده أو كانت وفاة حكمية قانونية عن طريق إستصدار حكم قضائي بالوفاة بعد ثبوت حالة الفقد بحكم قضائي سابق، و يعرف المفقود على أنه من لا يعرف لا مكان وجوده، و لا حياته أو موته، أما الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة

الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير و إستمر ذلك لمدة سنة¹ فلا يتم في هذا الإطار تقسيم أموال المفقود إلى بعد صدور حكم قضائي يقضي بوفاته ، وفق ما تنص عنه مقتضيات قانون الأسرة الجزائري المعدل و المتمم².

غير أن تنفيذ الوصايا و تقسيم التركة المالك لا يتم إلا بعد أن يتم إقتطاع الديون المترتبة عليه وفق الأولويات و يتم ذلك بمراعاة خصم المبالغ التالية من القيمة الإجمالية للتركة/

إقتطاع مصاريف الجنازة وفق ما قدره المشرع الجزائري من اصول التركة و خفض المبلغ بعد خصم الديون بمبلغ 50.000 دج خمسون الف دينار جزائري و هو التقدير المالي الذي يستفاد من نص المادة 37 من قانون التسجيل

إقتطاع مبلغ الديون الثابتة في ذمة المالك بموجب سند قانوني و إلا إعتبرت إخفاء لجزء أو أجزاء من التركة بغية عدم دفع رسوم التسجيل اللازمة منها .

الميراث الصافي هو ذلك الجزء المتبقي من التركة المالك بعد الإقتطاعات المذكورة، و يتم توزيعه على الورثة الشرعيين المثبتة أحقيتهم و حقوقهم بموجب فريضة شرعية كل بحسب منابه الشرعي.

هذا و تجدر الإشارة إلى أن أعمال قاعدة إقليمية الضريبة و المجانية للقواعد الموضوعية التي تحكم الميراث و الوصية و التي تطبق عليها قوانين دولة المالك (المتوفي) يجعل إنتقال الملكية عن طريق الوفاة لا يشمل سوى الأموال الموجودة داخل نطاق الجمهورية الجزائرية سواء كانت منقولات أو عقارات بغض النظر عن جنسية المتوفي ، و مكان (موطن) وفاته.

و بالتالي فإن نطاق حقوق التسجيل الناجمة عن إنتقال الملكية في هذه الحالة لا يضم إلا هذه الأموال ، بينما الأموال الموجودة خارج الوطن و التي خضعت لرسوم

¹ - أنظر أمر يحيياوي، المرجع نفسه، 64.

² - أنظر نص المادة 110 من قانون الأسرة المعدل و المتمم السالف ذكره.

تسجيل، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال تحصيل رسوم التسجيل مرة أخرى عنها في الجزائر تفاديا للإزدواج الضريبي المنصوص عليه في الإتفاقيات الدولية التي تعد الجزائر طرفا موقعا عليها .

و مبدئيا و ضمن الإجراءات المتبعة بشأن تسجيل نقل الملكية عن طريق الميراث فإنه يتم إجراء حصر للممتلكات المالك المنقولة و العقارية تفاديا لما قد يصدر من الورثة من تصرفات تؤدي إلى إخفاء جزء أو أجزاء من هذه التركة بطرق و أساليب تدليسية مختلفة معاقب عليها بنصوص قانون التسجيل (عقوبات جبائية)¹ و بمقتضى نصوص قانون العقوبات عن التصريحات الكاذبة² وهو ما يفرض على مفتش التسجيل إتخاذ الإجراءات القانونية الكفيلة بحماية الوعاء الضريبي و منع أي إنتفاص غير مبرر و غير قانوني من قيمته و يعتمد في ذلك على معيارين :

المعيار الأول يتمثل في معيار الملكية الظاهرة لتعيين أموال التركة و يقتضي هذا المعيار بأن تكون جميع الأملاك الظاهرة للمالك محل رسم جبائي بمناسبة إنتقالها إلى الورثة أو الموصى لهم بها طالما أن الغرض هو تحصيل الرسوم و محاربة الغش و التهرب الضريبي دون أن يكون لهذا التقدير علاقة أو دخل في ثبوت الملكية للورثة لهذه الصفة .

أما المعيار الثاني الذي يعتمد عليه مفتش التسجيل فيتمثل في معيار القرائن القانونية الهادفة إلى حصر و تعيين أموال التركة ، حيث نص قانون التسجيل في المادة 125 مكرر منه على أن إنتقال الملكية العقارية ، أو حق الإنتفاع بعقار يثبت بمقتضى عقود إيجار يتم إبرامها من قبل المالك الجديد ، و إما تثبت بمقتضى عقود ملكية تامة للعقار أو حق الإنتفاع ، إذ يعتبر دفع الضرائب الناجمة عن الملك أو الناجمة عن تأجير هذا الملك قرينة قانونية على قيام الملكية أو الإنتفاع .

¹ - أنظر نصوص المواد 113 إلى 119 و 133 إلى 136 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09

المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر نصوص المواد 123، 124، و 235 من قانون العقوبات المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في

2011/08/02.

و لقد إعتبر قانون التسجيل في نفس مادته 44 أن حق الانتفاع ملك للمتوفي في حالة ما إذا عادت ملكية الرقبة بعد وفاته إلى الورثة أو الموصى لهم ما لم يثبت العكس ، و يضاف إلى أموال التركة أيضا كل الحصص و الأسهم في الشركات و التي كانت ملكا للمالك قبل وفاته أو حصل على إيراداتها ما لم يثبت خلاف ذلك ، هذا و يتم تجميع كل العناصر المكونة للتركة ، و يتم تقديرها و إخضاعها للرسم تجنباً لكل المغالطات في القيم التي قد يقوم بها المستفدون من التركة ، و التي تصنف في خانة التهرب الضريبي عن طريق تخفيض القيم المصرح بها .

لذلك فإن العقارات و الحقوق العقارية باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من التركة و هي الجزء الهام فيها فإنه و حرصاً على التقدير الحقيقي لقيمتها يتم تقديرها بالاستناد إلى القيمة التجارية لها على أساس تصريح تفصيلي للأطراف ، مع الإشارة إلى ان تقدير قيمة ملكية الرقبة أو حق الإنتفاع المستقلين كل على حدا يعتمد فيه بالأساس على سن المنتفع مثلما سبق التطرق له .

أما عن عملية حساب الرسم و تصفيته فيكون على أساس المال الصافي من التركة أي يكون على الاموال المتبقية بعد الإقتطاعات المتعلقة بمصاريف الدفن ، و الديون الثابتة في ذمة المالك بتاريخ إفتتاح التركة بسند صحيح يمكن الإحتجاج به قضائياً¹.

أما فيما يتعلق بالديون اللاحقة عن الوفاة و المتعلقة بحالة الإفلاس و التسوية القضائية

والمثبتة بحكم قضائي نتيجة دعوى سابقة عن الوفاة ، كذا مبلغ الضرائب المستحقة و التي أعدت بعد وفاة المكلف بها فيتم خصمها من التركة و يتم إستيفاء رسوم التسجيل عن إنتقال الملكية بحسب الحصة كل وريث الصافية بنسبة 5 % عن كل حصة مثلما تنص عليه المادة 236 من قانون التسجيل المعدلة بنص المادة 21 من قانون المالية لسنة 2002 و هناك حالات يتم فيها تخفيض الرسم الناتج عن عملية إنتقال الملكية عن طريق الميراث مراعاة لحالة المكلف بالدفع الشخصية و الجسدية ، و كذا الأعباء المادية

¹ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 32 إلى 34.

التي تقع على عاتقه نتيجة ما يتحمله من نفقات ككفالة الأبناء أو العطب¹، فالبنسبة الى مسألة التخفيض في قيمة الرسم سبب كفالة الأبناء فانه يكون بمقدار 10 % عن كل ولد يوجد في كفالة الوارث بشرط أن يكون الولد المكفول ذكرا قاصرا ، أو بنتا غير متزوجة و ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك في مجال الإعفاءات عندما أقرت المادة 21 من قانون المالية لسنة 2002 المعدلة لنص المادة 238 من قانون التسجيل إعفاء كلي من دفع الرسم التسجيل في الحالة التي يكون فيها عدد الأبناء المكفولين من طرف الوارث 10 أبناء أو أكثر .

أما تخفيض الرسم الناتج عن التسجيل بسبب العطب فيخضع بمقتضاه الرسم بنسبة 50 % عن كل مناب من التركة يؤول إلى معطوبي و عجزه الحرب أو معطوبي حوادث العمل المسببة عجز بنسبة 60 % كأدنى حد .

و في جميع الحالات ينبغي ألا يقل الرسم عن 5000دج.

و فيما يخص مجال الإعفاءات فإنه تجب الإشارة أن الدولة تستفيد من إعفاء كلي من دفع حقوق التسجيل عن عمليات نقل الملكية عن طريق الوفاة و ذلك بالنسبة للأموال و الحقوق التي تؤول إليها نتيجة إنعدام الورثة.

و يتم إعفاء الورثة من الأصول و الفروع و الزوج بالنسبة لإنقال ملكية السكن الفردي الذي كان يملكه الهالك و يشغله بملحقاته،و يعفون أيضا من دفع الرسوم الناجمة عن إنتقال ملكية الحقوق و الأموال المودعة إما لدى وكالات الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أو في حسابات التوفير للسكن،و يعمد المشرع من وراء إعفاء الورثة من فئة الأصول و الفروع و الزوج إلى تحقيق إعتبارين هامين يتعلق الأول بصفة الوارث في حد ذاته،و الذي يجب أن يكون من الأصول أو الفروع أو أحد الزوجين الباقي على قيد الحياة،و بالتالي لا يسري هذا الإعفاء على الإخوة و الأعمام و الحواشي.

¹ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 24 إلى 29.

أما الاعتبار الثاني فيرتبط بالمال الآيل إلى الوارث و الذي إما أن يكون سكنا فرديا كان يشغله المورث قبل وفاته بما يتبعه من ملحقات، أو أموال مودعة لدى صندوق التوفير والاحتياط، أو في حسابات التوفير للسكن دعما من سلطات البلاد لتوفير السكن.

إذن، فإن ما يمكن قوله بشأن إنتقال الملكية العقارية عن طريق الوفاة سواء بواسطة الميراث أو الوصية يتمثل في مجمل الأحكام التي وضعها الشارع لضبط مختلف الإجراءات المتبعة في تسجيل هاهـ التصرفات و ما ينجر عن الك من دفع للرسوم لفائدة خزينة الدولة.

و في هذا الصدد فإن قانون التسجيل قرر بأن التصريح بغياب الشخص بصفة قانونية يمنح الحق لورثة هذا الأخير في ممارسة حقوقهم في الميراث، مع إلتزامهم بدفع الحقوق المترتبة عن تلك العمليات لدى مصلحة التسجيل و الطابع.

و يشكل رجوع الغائب سببا مباشرا لإسترداد تلك الرسوم المدفوعة و يلزم القانون الورثة أو الموصى لهم أو أوصيائهم بالتصريح بالتركة تفصيليا خلال الآجال المقررة قانونا لالك أمام مكتب التسجيل المختص إقليميا.

أما في حالة عدم التصريح فإن مفتش التسجيل يتولى و بعد إعلامه من طرف رئيس م ش ب بالوفاة بموجب كشف إرسال معد في نسختين خلال العشرة 10 أيام الأولى من كل شهر، يتولى المطالبة بدفع الحقوق اللازمة عن إنتقال الملكية.

و يتم التصريح من قبل الورثة جميعهم متضامنين بحصر موحد و تفصيلي لأموال التركة في حين لا يشمل التضامن الموصى لهم، إذ يملكون خيار الإنضمام إلى الورثة كما لهم أن يتصرفوا إنفراديا مع جواز الإنابة.

و عليه يقوم مفتش التسجيل المختص بتحصيل الرسوم المناسبة بناء على ما ورد في تصريحات الورثة أو الموصى لهم.

أما تقادم الرسوم فإنه يكون بمضي عشر 10 سنوات إبتداء من تاريخ تسجيل التصريح بالتركة إن تعلق الأمر بإغفال أو عدم إدراج أموال ضمن التصريح و يكون

التقادم بمضي 10 سنوات إبتداءا من تاريخ إفتتاح تركة الهالك فيما يخص التركات غير المصرح بها.

الفرع الثاني: تسجيل العقد الناقل للملكية بين الأحياء: الهبة

لقد أورد المشرع الجزائري تعريف الهبة بمقتضى نص المادة 202 من قانون الأسرة¹ على أنها تملك بلا عوض يجوز فيه للواهب إشتراط قيام الموهوب له بالتزام بحيث يتوقف نفاذ الهبة على تلقي الموهوب له له الإلتزام، إذ ينبغي تطابق إرادتي الواهب و الموهوب له

و تقتضي تنازل الواهب عن الشيء الموهوب لصالح الموهوب له الذي يقبله و يتم ذلك وفق إجراءات و شروط شكلية قررها القانون لصحة الهبة.

أما الهبة التي يقوم بها الواهب في مرض الموت فإنه ينطبق عليها وصف الوصية و تخضع لأحكامها.

غير أن فرض شروط إستحقاق الهبة و شروط صحتها تقاديا لبطلانها مع أن البطلان لا يؤثر في إستحقاق الرسوم و لا يمكن الإحتجاج به كسبب لعدم دفعها و أخضع المشرع عقد الهبة إلى إجراءات التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع بذات الإجراءات و النسب المطبقة بخصوص إنتقال الملكية عن طريق الوفاة و ربط مسألة إستحقاق هذه الحقوق بوجود عقد توثيقي يكرسها تم إبرامه في حالة غير حالات مرض الموت و رغم ذلك إعتبر قانون التسجيل العقود التي تحتوي على تصريحات الموهوب له و كذا الأحكام القضائية المتضمنة إعترافا بالهبة المبرمة عرفيا عقد هبة صحيحة و تامة و منتجة لجميع آثارها القانونية

و ساوى في حقوق التسجيل المترتبة عن تسجيلها بينها و بين عقد الهبة الموثق بما قدره 5% من القيمة الحقيقية للمال الموهوب محل عقد الهبة فيما أعفت المواد 239

¹ - أنظر نص المادة 202 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 السالف ذكره.

إلى 242 و 301 إلى 304 مكرر من قانون التسجيل المعدل و المتمم التصرفات الناقلة للملكية مجانا بواسطة عقد الهبة من دفع الرسوم و ماثلت حالات الإعفاء هذه تلك الواردة في مجال نقل الملكية عن طريق الميراث و الوصية و بالتالي¹.

تعفى من رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة الولايات و المؤسسات العمومية التابعة للولايات و البلديات و المؤسسات العمومية الإستشفائية و الجمعيات الخيرية.

. إعفاء هيئات الضمان الإجتماعي من رسوم تسجيل الهبات الممنوحة لها.

. إعفاء المؤسسات المدنية فيما يخص إنتقال ملكية الأشياء الفنية، و الأثرية، و الأشياء ذات الطابع التاريخي، و المخطوطات ، و الكتب التي تؤول إليها عن طريق الهبة.

. إعفاء الهبات المقدمة من أجل إقامة نصب تذكارية للثورة التحريرية و الجيش بغض النظر عن صفة الموهوب له إذ يكفي توجهه و رغبته و نيته لتحقيق ذلك.

. كما تعفى أيضا من دفع رسوم التسجيل الهبات التي يتم تقديمها لصالح مؤسسات البحث العلمي المعتمدة من قبل الأجانب المقيمين بالجزائر إذا كانت قيمة الهبة لا تتجاوز 01 مليون دينار جزائري.

و عند تقديم عقد الهبة إلى مصلحة التسجيل لإتمام إجراءات تسجيله، فإنه ينبغي وجوبا على محرر العقد تقديم العقد محتويا وجوبا على المعلومات التالية:

. إسم و لقب الموثق، و مقر مكتبه، و تاريخ العقد، و الهوية الكاملة للطرفين الواهب

و الموهوب له، و ذلك بذكر أسمائهم و ألقابهم، و مهنتهم، و مقر سكنهم.

¹ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 34، 35.

- أنظر نصوص المواد 239 إلى 242 و من 301 إلى 304 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

. تعيين محل العقد تعيينا دقيقا نافيا للجهالة سواء كان عقارا أو محلا تجاريا، بذكر نوعه

و محتوياته، حدوده، مساحته، موقعه، و المراجع الخاصة بأصل الملكية الحجم و الرقم.

. يلتزم الواهب بتقديم كل المعلومات الكفيلة بإثبات ملكيته الحقيقية للشيء الموهوب، و في هذا السياق يسوغ القانون لمفتش التسجيل مراقبة الشيء الموهوب إذا ما قد تم تسجيله لدى دخوله حيازة أو ملكية الواهب، كما يراقب مفتش التسجيل محل الهبة ليتأكد من أنه ليس مملوكا للغير، دون إغفال ذكر الضمان بحيث يضمن الواهب عقد الهبة برغبته في الرجوع أو عدم الرجوع عن الهبة و كذا التنويه فيه بإحتفاظ الوالدين بحق الرجوع في الهبة.

. تضمين العقد مبلغا بقيمة الشيء الموهوب المالية، و التي يتم إتخاذها لاحقا كأساس لإستيفاء حقوق التسجيل.

إذ يتعين على مفتش التسجيل مراقبة مدى تطابق المعلومات المدونة في النسخ الأصلية للمعلومات التي تحتوي عليها الملخصات و العقود و الكشف الإجمالية.

و يخضع تحصيل الحقوق اللازمة عن عملية التسجيل إلى نفس الحصاص و الكيفيات المطبقة بشأن نقل الملكية عن طريق الوفاة . كما ذكرنا . أما تقادم طلب هذه الرسوم فيكون بمضي أربع 04 سنوات إبتداءا من تاريخ تسجيل العقد أو أي وثيقة أخرى، أو تصريح يستلزم إستحقاق هذه الحقوق.

هذا و يضاف إلى التصرفات الناقلة للملكية، سواء بعوض أو دون عوض، تصرفات أخرى ترد على الملكية العقارية أخضعها المشرع وجوبا إلى إجراء التسجيل كالقسمة الهادفة للخروج من حالة الشيوخ، إذ يقتضي الأمر أن نفرق بين حالتين للقسمة:

فإذا كانت القسمة تامة، و ذلك بتلقي الشريك المالك على الشيوخ حصة مساوية لحصته في المال الشائع محل القسمة، فإن حقوق التسجيل في هذه الحالة تستوفى بناء

على قيمة الأصول الصافية المقسمة، و هي الأموال المتبقية بعد إقتطاع مبالغ الديون المختلفة، و المعدلات الخاضعة للرسم عند تصفية رسوم القسمة، و تصفى باقي الأموال كل منها بناء على قيمتها التجارية الحقيقية عند تاريخ القسمة، و تصفى باقي الأموال كل منها بناء على قيمتها التجارية الحقيقية عند تاريخ القسمة.

أما إذا كانت القسمة غير متساوية و تكون بإستفادة الشريك على الشيوع بما تفوق قيمته حصته في المال الشائع، محل القسمة، حيث أنه و بهدف إعادة التوازن بين الحصص يدفع هذا الأخير تعويضا لباقي الشركاء المقتسمين بما يسمى بالرجوع في القسمة غير المتكافئة

و يتم إقتطاع رسوم التسجيل بإخضاع مبالغ الرجوع في القسمة . إن كانت خاضعة للرسم - إلى ذات الرسوم المطبقة بشأن نقل الملكية تفاديا لازدواجية الرسم: رسم نقل الملكية + و رسم القسمة.

من خلال ما تقدم، فإنه يمكن القول، بأن الملكية العقارية بعوض، هي إحدى عمليات الضريبة العقارية، التي كرسها المشرع الجزائري، جراء الرسوم التي يتم تحصيلها من وراء هذه العملية ، فنقل الملكية العقارية بعوض يشكل الواقعة القانونية التي تنشأ حق للدولة في تحصيل هذا الرسم لفائدة الخزينة العمومية، و من أبرز الصور المجسدة لهذه العملية القانونية، هو عقد البيع العقاري، يليه عقد المقايضة بأهمية أقل.

غير أن القاعدة في تحديد رسوم التسجيل الناجمة عن هذه العقود، ليس طبيعة العقد وتسميته، و إنما مقدار ما نقل من الملكية العقارية¹ والذي قد يكون تاما أو جزئيا، ذلك أن حق الملكية يمكن تجزئته إلى ملكية الرقبة، وحق الانتفاع، فإما أن يقوم مالك العقار بنقل تام للملكية، بعناصرها المتمثلة في ملكية الرقبة، حق الاستعمال، الاستغلال، التصرف، مثلما يمكنه التصرف بنقل جزء فقط من هذه الملكية، هذا الجزء قد يرد على ملكية الرقبة وحدها، دون الانتفاع، أو أن يرد تصرفه على حق الانتفاع مستقبلا.

¹ - أنظر برحمانى محفوظ، المرجع نفسه، ص 150.

فبالنسبة لنقل الملكية بشكل كلي، فإن القانون إستوجب الرسمية في هذه العقود، إعمالاً لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني المعدل و المتمم¹، إذ لا ينعقد البيع العقاري إلا وفق الشكالية المتطلبة كركن لانعقاده، والتي كرستها هذه المادة، و بالتالي فإن حقوق التسجيل اللازمة تستوفى عن هذا العقد، فور تحقق عملية البيع، وتحدد بناءً على الثمن الذي تم به البيع، أي قيمة هذا العقار، ويلزم بدفعها كل من البائع والمشتري.

ويخضع إستحقاق رسم التسجيل إلى شروط قانونية، من بينها الآجال، إذ تدفع خلال أجل شهر من تاريخ إبرام العقد، وتستحق حتى ولو لم يتم تحرير العقد، ذلك أن عدم تحريرها لا يحول دون تتبع التصرف لتحصيل الحقوق، و إلا تطبق العقوبات المقررة في هذا الشأن، فإن تم تحصيل الرسوم قبل استكمال إجراءات البيع، فلا يمكن دفعها مرة ثانية، فيما يلتزم كل من البائع و المشتري بالتضامن بينهما بدفع الرسوم الناجمة عن عقد البيع، ويبقى هذا الالتزام قائماً لمدة أربع (04) سنوات ابتداءً من تاريخ علم إدارة الضرائب بالبيع و هو التاريخ المحدد قانوناً لتحصيل هذه الرسوم، ويمكن إجمال القواعد و الأسس التي يتم على أساسها حساب الرسم، إنطلاقاً من المبلغ الذي تم به البيع، كله بما فيه الثمن المصرح به، و مبلغ الأعباء، وفق النسب المئوية التالية/

- إقتطاع نسبة 5% من الثمن المصرح به إذا كان العقد عقد بيع تام.

و قد تم مراجعة و تخفيض هذه النسبة بموجب نص المادة 32 من قانون المالية لسنة 1999، و أصبحت تتراوح ما بين 5% و 8%، حيث خفض قانون المالية لسنة 1999 الرسوم المستحقة عن نقل الملكية العقارية مجاناً، و التي كانت تخضع لأحكام المادة 253 سابقاً (الملغاة) و الواردة في قانون المالية لسنة 2000.

¹ - أنظر نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني المعدل و المتمم السالف ذكره.

و تخضع أيضا لمضمون المادتين 252،258 من قانون التسجيل المعدل و المتمم¹.

- إقتطاع نسبة 3% من الثمن المصرح به، في حالة وجود العقار خارج التراب الوطني.

- إقتطاع نسبة 2.5% من الثمن المصرح به، بالنسبة لعقود المبادلة الواردة على الملكية العقارية، و من الإجراءات، و الآليات القانونية، التي منحها المشرع لإدارة الضرائب لسيط رقابتها على مجمل المعاملات العقارية، إذ توجد حالات تستدعي من هذه الإدارة مراقبة الثمن المعلن عنه في العقد، و إجراء مقارنة بينه، و بين القيمة التجارية الحقيقية للعقار محل العقد، حتى يتسنى لها محاربة كل إنقاص، أو إخلال جسيم بتقدير هذه العقارات، حفاظا على استقرار المعاملات، و دعما للاقتصاد الوطني من ناحية أخرى، و في هذا السياق تضطلع الإدارة بتقدير، و تحديد القيمة الحقيقية للعقار، بناء على أسعار السوق العقارية، فإن ثبت وجود تفاوت بين تلك الأسعار، و الثمن المصرح به في العقد، يحق لهذه الأخيرة إتخاذ الإجراءات المخولة لها قانونا، و التي من أبرزها، توقيع العقوبات المقررة بمقتضى القانون على البائع ، دون أن يؤثر ذلك على الأطراف المتعاقدة، إذ ينفذ العقد فيما بين طرفاه أو أطرافه.

أما بخصوص الإعفاءات التي أوردها المشرع من دفع حقوق التسجيل، إذ حصرت هذه الحالات بنص المادة 258 من قانون التسجيل المعدل و المتمم²، و يمكن إجمالها بحسب تصنيفها ، مثلما أورده الأستاذ برحمانى محفوظ في مؤلفه : الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة كما يلي:

أ. الإعفاءات المقررة بالنظر إلى الشخص المكلف: حيث تعفى الدولة وفق هذا المعيار، و الولايات، و البلديات، في جميع العقود الناقلة للملكية، من دفع رسوم التسجيل.

¹ - أنظر نص المادتين 252 و 258 من الأمر 105/76 السالف ذكره.

² - أنظر نصوص المواد 239،240،270 إلى 347 مكرر 5 من قانون التسجيل.

إضافة إلى إعفاء المؤسسات المعتمدة بموجب القانون 82/11، المؤرخ في 21 أوت 1982 ، في عمليات نقل الملكية العقارية بمقابل، و التي تتولى مشاريع الإستثمار الوطني الخاص بالمناطق المحرومة المحددة عن طريق التنظيم.

هذا بالإضافة إلى الإعفاءات التي شملت أيضا المجال السياحي، بما يضمنه من مؤسسات سياحية، و الشركات المختلطة في جميع الشراءات العقارية الموجهة لنشاطها .

ب. الإعفاءات المقررة بالنظر إلى تخصيص العقار:

حيث تعفى عقود بيع العقارات المبنية الموجهة للاستعمال السكني، المنجزة في إطار الترقية العقارية، كما تعفى عقود البيع الأول لقطع الأراضي المتولدة عن عملية التجزئة و التي تكون معدة للبناء، و تعفى كذلك العقارات التي يتم إقتنائها بهدف إستحداث نشاط صناعي جديد، محدد في المخطط الوطني للتنمية.

حيث تنصب ملكية الرقبة على الشيء المملوك مستقلا، بينما يكون الانتفاع بهذا الشيء الذي هو ملك لآخر، أما حق الانتفاع، فيشمل الإستعمال، و الإستغلال لشيء تعود ملكية الرقبة فيه لشخص آخر، و كما يمنح القانون للمالك حرية التصرف في كل الملكية، فإن له أيضا أن يتصرف في جزء منها فقط، إذ له أن يقوم بنقل ملكية الرقبة دون الانتفاع، أو العكس، غير أنه، في هذه الحالات، لا يمكن الإحتجاج بهما على الغير، و مثال ذلك الدائن المرتهن لحق الانتفاع، إذ لا يمكن الإحتجاج به على الغير، إلا إذا روعي، و تم تسجيل العقد المثبت لنقل الملكية، على أن يحدد الرسم على أساس الثمن المصرح به، تضاف له الأعباء فإن كان الثمن المصرح به، و الذي تم إتخاذه كأساس لحساب الرسم النسبي أو التصاعدي يقل عن القيمة التجارية الحقيقية لحق الإنتفاع، و ملكية الرقبة، مما يمنح لهيئة الضرائب صلاحية التدخل، و إعادة تقدير قيمة الحقوق المتضمنة في العقود، و التصريحات المثبتة لانتقال هذه الحقوق، و التحويلات الواردة عليها، و يمكن لمفتش التسجيل تقدير الرسم المناسب، في حالة عدم كشف المكلف عن الثمن الحقيقي، الذي تم بموجبه نقل حق الانتفاع أو ملكية الرقبة.

وتناولت المادة 353/فقرة 07 من قانون التسجيل¹ هذه المسألة بتفصيل دقيق، إذ بينت الكيفية التي يتم بها تقدير ملكية الرقبة و حق الإنتفاع الذي ينقضي بموت المنتفع ، فتتقص قيمة حق الإنتفاع كلما كان سن المنتفع كبيراً، و في نفس الوقت تزيد قيمة ملكية الرقبة و كلما صغر سن المنتفع، زادت قيمة حق الانتفاع، و نزلت قيمة ملكية الرقبة، و يخضع تقدير قيمة الرسوم المستحقة عن العقود الناقلة لجزء من الملكية، إلى تقدير مساو للنسبة التي يحسب بها رسم تسجيل العقود الناقلة كلياً للملكية بعوض، فيما يتم تحصيل رسم التسجيل عن إتحاد ملكية الرقبة، و حق الإنتفاع، بيد مالك واحد، بعد أن يتنازل أحد مالكي الحق، و بمقابل لفائدة مالك الحق الآخر، فيما إذا كان إقتران هاذين الحقين دون مقابل كالحالة التي يكون فيها مالك هذين الحقين وريثاً للآخر، فإن في هذه الحالة لا يترتب دفع أي رسم.

المطلب الثالث: الرقابة الإدارية اللاحقة

يقصد بالرقابة الإدارية للاحقة ما منحه القانون للإدارة الجبائية من حق التتبع و التحقق للقيمة المالية للعقار المصرح بها في العقد من قبل الأطراف المتعاقدة، ذلك أن أغلب المتعاملين يلجأون إلى إخفاء القيمة الحقيقية للمعاملة العقارية التي يبرمونها بغية التهرب من دفع الرسوم الجبائية المفروضة عليهم، أو أنهم يتجهون إلى إبرام المعاملة في شكل عرفي، و بالتالي حرمان الخزينة العامة من مورد مالي مهم، لذلك و قصد محاربة كل أشكال التهرب و الغش منح المشرع إدارة الضرائب بسط رقابتها اللاحقة على جميع المعاملات العقارية بإعادة تقويم العقارات و تحديد الثمن الحقيقي للعقار محل المعاملة و ذلك طيلة الأربع (04) سنوات² اللاحقة عن تصريحات الأطراف.

أما عن متى و كيف تتم هذه الرقابة فيتم توضيحه في الآتي:

¹ - أنظر الدليل الجبائي الصادر عن المديرية العامة للضرائب، 2017، ص 20.

² - أنظر نص المادة 121 من قانون الإجراءات الجبائية.

الفرع الأول: التصريحات الكاذبة

التصريحات الكاذبة هي تلك التصريحات التي يقدمها أطراف المعاملة حول قيمة العقار بحيث لا تتوافق هذه القيمة المصرح بها مع القيمة الحقيقية للعقار محل المعاملة، و التي كل ما إرتفعت زادت معها قيمة رسوم التسجيل المستحقة ما يدفع هؤلاء إلى الإتفاق على إخفاء القيمة الحقيقية للمعاملة و بالتالي دفع رسوم منخفضة.

هذا الإخفاء هو ما دفع بالإدارة الجبائية للتدخل عن طريق الرقابة اللاحقة للمعاملات العقارية بإعادة تقويم العقارات بغض النظر عن طبيعة المعاملة سواء كانت نقل ملكية بعوض أو كانت مجانية¹، و تتم عملية إعادة التقويم بالإعتماد على أسعار السوق العقارية و القيمة التجارية للعقارات حيث تعد مرجعية الإدارة في تحديد الثمن وفق معطيات تأخذ بعين الإعتبار جميع الجوانب المتعلقة بالعقار (مساحته، طبيعته، الغرض المخصص له مكوناته، موقعه، حالته،... إلخ)، و بالتالي فهي لا تعتمد على الأسعار المحددة مسبقا من الجهات المركزية، و غالبا ما تجد الإدارة نفسها أثناء ممارسة الرقابة اللاحقة أمام إحتمالين إما نقصان في الثمن أو عدم كفاية التقدير و إما حالة إخفاء².

1/ بالنسبة لحالة النقصان في الثمن أو عدم كفاية التقدير: و هي الحالة التي يتبين فيها للإدارة بأن الثمن المصرح به يقل عن القيمة الحقيقية للعقار، فلها مطالبة المكلفين بدفع الضريبة لتكملة الثمن أو ممارسة حق الشفعة و الحلول محل المشتري³.

إذ في هذه الحالة و بسبب عدم كفاية الثمن أو النقص في التقدير فإن إدارة الضرائب تقوم بإضافة النسب الآتية إلى مبلغ الرسوم المتملص من دفعها:

- إضافة نسبة 10% إذا كان مبلغ الرسوم المتملص منها يساوي أو يقل عن 50.000 دج.

¹ - أنظر نص المادة 108 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، صفحة 89،90.

³ - أنظر أعرم يحيياوي، المرجع نفسه، ص 110.

- إضافة نسبة 15% إذا كان مبلغ الرسوم المتملص منها أكثر من 50.000 دج
- و أقل أو يساوي 200.000 دج.
- إضافة نسبة 25% إذا كان مبلغ الرسوم المتملص منها يفوق 200.000 دج¹.

أما التصريحات الخاطئة من الأطراف فيترتب عنها دفع غرامة تساوي ضعف المبلغ الإضافي للرسوم المستحقة على ألا تقل هذه الغرامة عن 5000 دج عن كل تصريح خاطئ.

كما تسلط على الشريك في ممارسات التملص الضريبي غرامة تساوي ضعف الحقوق المتملص من دفعها على ألا تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج.

2/ أما بالنسبة لحالة الإخفاء الممارس من الأطراف المتعاقدة، فإن المسؤولية تقع على من يقوم بالإخفاء و يتحمل تبعات إخفاء القيمة الحقيقية للعقار أمام إدارة الضرائب، إضافة إلى المسؤولية الجنائية عن ذلك، و يعتبر إخفاء الثمن غش يتمثل في إنقاص الثمن المعبر عنه بالنسبة للمبالغ المتفق عليها في العقود و التصريحات المقدمة لإجراء التسجيل يعاقب عليه القانون بغرامة جبائية تساوي ضعف الحقوق و الرسوم المتملص منها على ألا تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج²

و حتى تؤدي حقوق التسجيل الغرض المرجو منها في التحصيل الجبائي لصالح الخزينة العامة و محاربة كل أشكال التهرب و التحايل و يجب التقيد بالشروط القانونية للتعاقد و إتباع الإجراءات المنصوص عليها بدقة من قبل الأطراف المتعاقدين، و محرري العقود الرسمية كذلك الملزمين بمراعاة الأحكام القانونية في جميع المعاملات، مع توجيه الأطراف في لى الحلول القانونية السليمة في حالة جهلهم بالقواعد و الشروط الخاصة بالتعاقد.

هذا و تعتمد إدارة الضرائب في إعادة تقويم العقار على عدة معايير و معطيات تستند إليها عند تحديد القيمة الحقيقية له.

¹ - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 58.

² - أنظر الدليل الجبائي السالف ذكره، ص 58، 59.

الفرع الثاني: معايير تحديد القيمة الحقيقية للعقار

تطبيقاً لمقتضيات قانون التسجيل المعدل و المتمم¹ تعتمد إدارة الضرائب في إعادة تقدير قيمة العقارات على القيمة التجارية الحقيقية للعقار، و هي المعيار الذي اعتمده المشرع لتقييم الأموال لمصرح بها بمناسبة نقل الملكية أو في التصريحات المتعلقة بالمداخيل العقارية، و جاء اعتماد هذا المعيار بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 10/11/1993 المتعلق بتقويم العقارات غير المبنية في حالة عدم كفاية التصريح².

ثم وضعه لمعيار يسمى الثمن المعياري و الذي يقصد به الثمن الذي يمكن من خلاله استخراج القواعد أو التسبيقات التي تتخذ كمرجع لتقويم العقارات المبنية، و يمنح للإدارة تحديد الثمن إنفرادياً بالإعتماد على ما يتعلق بالعقار ذاته محل المعاملة دوم النظر إلى معطيات السوق العقارية ما نتج عنه هوة و فارق كبير بين الأسعار التي تحددها الإدارة و تلك الموجودة في السوق العقارية.

ما دفع المشرع إلى إلغاء هذا المرسوم بموجب قانون المالية لسنة 2000 و وضع محله معيار القيمة التجارية الحقيقية لتقويم العقارات، حيث و بناءاً عليه أصبح لإدارة الضرائب إعادة تقويم العقارات المبنية و غير المبنية و الحقوق العينية العقارية.

غير أن الإعتماد على القيمة التجارية الحقيقية في عملية إعادة تقويم العقارات ظلت كإطار مرجعي فقد غير محدد المعالم، و عرفت لها تعليمة وزارية تحت رقم 2000/812 على أنها الثمن الذي يمكن تداول العقار به إذا ما عرض في السوق العقاري المحلي³، لذلك إتجهت الإدارة إلى إتباع عنصرين لتحديد القيمة الحقيقية للعقار تمثلاً في:

- دراسة و تحليل معطيات السوق المحلية

¹ - أنظر نص المادة 101 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر الهادي سليمي، الرسالة نفسها، صفحة 90.

³ - أنظر الهادي سليمي الرسالة نفسها، صفحة 91.

- الإعتماد في التقدير على المعيار المادي و القانوني و الإقتصادي.

1/ دراسة و تحليل معطيات السوق المحلية:

و تعتمد هذه الطريقة على إجراء مقارنة بين العقارات تشمل جميع العناصر المتصلة بها كالموقع و المساحة و غيرها، و التي من الممكن أن تخلق الفارق في القيمة، حيث تعتمد الإدارة على جمع المعلومات في هذا الشأن من المؤسسات ذات الصلة المباشرة بالنشاط العقاري كدواوين الترقية و التسيير العقاري

و الوكالات العقارية بهدف أخذ فكرة عن الأثمان التي تعمل بها هذه المؤسسات.

2/ الإعتماد على المعيار المادي و القانوني و الإقتصادي في التقدير:

إن تقدير القيمة التجارية الحقيقية للعقار يتم بناء على هذه المعايير وفق ما يلي:

أ/ المعيار المادي في التقدير:

و يقصد به مجموعة الخصائص المادية التي تميز عقارا عن آخر كالموقع، المساحة، الطبيعة، المكونات، و التي تختلف من عقار إلى آخر و تتحكم فيها هذه المعطيات بشكل مباشر.

فالعقار الفلاحي الخصب و الذي تكون مردوبيته عالية و مساحته كبيرة بالتأكيد ستكون قيمته التجارية مرتفعة بالنظر إلى الخصائص التي يمتاز بها.

أما بالنسبة للعقارات المبنية فإن التقدير يعتمد على قيمة المواد المستعملة فيه و طراز البناء

فيمثل يقيم العقار المخصص للبناء على أساس الموقع ضمن المراكز العمرانية الكبرى المزودة بمختلف المرافق العامة الضرورية

ب/ المعيار القانوني:

و يقصد به وجود العقار داخل إطار قانوني محدد مسبقا و وفق القواعد القانونية المقررة في مجال العمران مرخصة البناء و التقيد بالأبعاد و الإرتفاعات المحددة مسبقا ما يزيد في قيمته التجارية، فالعقار المبني الشاغر مثلا تفوق قيمته التجارية قيمة العقار

المبني غير الشاغر على أساس أن العقار غير الشاغر عند بيعه تنقل الملكية مثقلة بالحق الذي عليه كالإيجار

و بالنسبة للعقار المخصص للبناء فإن كان كذلك من الناحية القانونية و التقنية زادت قيمته أيضا.

ج/ المعيار الإقتصادي:

وفقا لهذا المعيار يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار بناءا على مدى إسهام العقار في رفع الثروة و تغطية جزء هام من النفقات العامة و تختلف هذه المساهمة بحيب إختلاف طبيعة العقار و بحسب الأولويات التي تعطيها الدولة لكل صنف من العقارات،فالعقار الفلاحي له الأهمية القصوى في بعض البلدان مثلا كالجزائر ،فيما تمنح دول أخرى الأولوية و الأهمية للعقار السياحي أو الصناعي،و ذلك لا يمنع الدور الذي يلعبه كل منهما في التنمية،رغم أن الجزائر تعول بشكل كبير على العقار الفلاحي لما للقطاع من أهمية في التحرر الإقتصادي.

المبحث الثالث: منازعات التسجيل و سبل تسويتها

المطلب الأول : منازعات التسجيل و سبل تسويتها

إنطلاقاً من الخصائص و المميزات التي تطبع إجراء التسجيل كونه إجراء ذو طابع جبائي بالدرجة الأولى إلى جانب قوانين جبائية أخرى فإن طبيعة هذه النصوص تخلق نزاعات بين المكلف بالضريبة و الإدارة الجبائية، و هو ما حدا بالمشرع إلى وضع نصوص إجرائية خاصة تحكم هذا النوع من النزاعات تضمنها كل من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و قانون التسجيل تقيد الأحكام الإجرائية العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بدرجة أولى، و أحكام قانون الإجراءات الجبائية بدرجة ثانية.

و عليه فإن المنازعة في المجال الضريبي تأخذ مفهوماً عاماً وفق ما إنتهجه المشرع الذي لم ينص صراحة على تعريف قانوني دقيق للمنازعة الضريبية، و إكتفى بالنص على أنها كل ما ينشأ من خلاف بين المكلف بالضريبة و إدارة الضرائب أي أن المشرع أعطى وصفاً للمنازعة الضريبية بالنظر إلى أطرافها، و موضوعها و الذي يتمحور حول تحديد وعاء الضريبة أو مقدارها و الأحكام المطبقة عليها و هو المفهوم الواسع لهذا النوع من المنازعات الذي كرسه المشرع في قانون الضرائب المباشرة ثم نقله إلى قانون الإجراءات الجبائية¹

و بناءً عليه فإن مفهوم المنازعة الضريبية يتحدد في كونها مجموعة القواعد المطبقة على الخلافات التي تقوم بين إدارة الضرائب و المكلف بالضريبة حول صحة و شرعية الضريبة أو حول البحث و التحقيق في المخالفات ما يبين الخصائص التي تطبع هذا النوع من المنازعات على النحو التالي:

- المنازعة الضريبية هي الخلافات التي تظهر بين المكلف بالضريبة و الإدارة الجبائية و الأحكام المطبقة عليها.

¹ - أنظر برحمانى محفوظ، المرجع نفسه، ص 334، 335.

- تتمحور هذه المنازعة حول شرعية الوعاء الضريبي أو مقداره.
- وفق المنظور الضيق ينعقد الإختصاص بتسوية المنازعة لهيئات إدارية مختصة
- و قضائية، أما وفق المفهوم الواسع لها فالإختصاص ينعقد للقاضي الإداري إذا كان موضوعها قرار إداري أو عمل سيادي للإدارة كونها منازعة إدارية تحكمها قواعد من طبيعة خاصة¹، و في غير هذه الحالات ينعقد الإختصاص العادي أو الجزائي في حالات التهرب و الغش الضريبي.
- و بالتالي فإن المنازعة الضريبية يتجاذبها ثلاثة عناصر تتمثل في علاقة المديونية بين المكلف بالضريبة و إدارة الضرائب، و القواعد القانونية التي تحكم هذه العلاقة و كفاءات تسوية النزاعات التي تفرزها، و تولي الإدارة نفسها أو اللجان الإدارية المختصة أو الهيئات القضائية مسألة فض النزاع بالإستناد إلى القواعد الموضوعية الواردة في النصوص التشريعية التي تحدد الوعاء الضريبي و المكلف بدفعها و الإعفاءات المقررة قانونا و كفاءات الدفع و التحصيل، فإذا لم تراعى هذه الأحكام من طرف الإدارة أو المكلف بالضريبة تنشأ المنازعة التي أحاطها المشرع بقواعد إجرائية شكلية تبين كفاءات حل النزاع و الجهة المختصة بتسويته، و هي بذلك تخضع لمنظومة قانونية و إجرائية مزدوجة مكرسة في قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا قانون الإجراءات الجبائية، و تنتوع المنازعة الضريبية بين المنازعات التي ترتبط بتحديد الوعاء الضريبي و المنازعات المتعلقة بالتحصيل غير أنها تبقى منازعة ناتجة عن عمل الإدارة يفصل فيها القضاء الإداري بإتباع قواعد معينة².

¹ - أنظر مقتضيات نص المادة 122 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (ج ر عدد 76 الصادرة في 28/12/2017).

² - أنظر رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم و إختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001 ص 08.

الفرع الأول: منازعات الوعاء الضريبي

إن مصدر نشأة المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي هو عملية تحصيل حقوق التسجيل نتيجة الخطأ الصادر عن مفتش التسجيل في تقدير و ضبط أو تجاوز هذه الحقوق، و تطبق بشأنها الإجراءات الواردة في قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، و نتيجة ذلك تتبع في معالجتها صنفين مزدوجين من الإجراءات ذات طابع إختياري، و أخرى ذات طابع إلزامي.

أ/ الإجراءات الإلزامية:

و هي الإجراءات التي يجب على المكلف بالضريبة مراعاتها قبل التوجه إلى الهيئات القضائية و عرض النزاع عليها، و تشكل هذه الإجراءات شرطا جوهريا لقبول دعوى المكلف أمام القضاء، و يترتب على إغفاله عدم قبول دعواه شكلا، و تتمثل هذه الإجراءات الإلزامية في التظلم الإداري المسبق¹ أمام المديرية الولائية للضرائب المختصة إقليميا، بحيث يتم تقديم هذا التظلم من طرف المكلف بالضريبة في حالة عدم قبوله و عدم رضاه عن التقدير الذي تم إقراره ضده من طرف مفتش التسجيل، خلال الآجال القانونية المحددة لذلك بموجب قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و المقدرة بتاريخ يسبق تاريخ 31 ديسمبر من السنة الموالية للسنة التي ثبت فيها للمكلف بالضريبة دفع رسوم غير مستحقة.

إذ يقدم طعنه في شكل تظلم لدى المدير الولائي للضرائب، الذي يقوم بدراسته

و التحقيق في مضمونه، و يتخذ قرارا بشأنه و يبلغه إلى المكلف بالضريبة الطاعن غالبا ما يتمحور موضوع التظلم حول تصحيح خطأ مادي في تقدير قيمة الرسوم الواجبة الدفع بمناسبة تسجيل تصرف أو تصرفات منصفة على عقار، أو من أجل إعادة النظر في القاعدة الضريبية في حد ذاتها.

¹ - التظلم الإداري المسبق يطلق عليه في بعض المراجع الشكوى.

هذا و لم يشترط قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة لقبول التظلم توافر شروط معينة إذ يكفي إحتوائها على بيانات الشكوى النزاعية فيما يتعلق بالأطراف و موضوع التظلم و طلبات المتظلم و أن يكون محررا على ورق عادي غير مدموغ، فرديا متعلق بضريبة واقعة في حدود بلدية واحدة وألا يكون المتظلم قد باشر دعوى قضائية في نفس الموضوع و لم يرتب على تخلف إحدى هذه الشروط فقدان المكلف لحقه في الطعن، بينما فرض قانون الإجراءات الجبائية ضرورة توافر مجموعة من البيانات العامة و الخاصة في الشكوى الضريبية تحت طائلة عدم قبولها¹ طبقا لنص المادتين 73 و 75 من ق إ ج و المادة 113 و 115 من قانون المالية لسنة 2000²، و من البيانات العامة:

- ضرورة تبيان الضريبة محل المنازعة، و رقمها في الجدول في حالة عدم تقديم نسخة من الإنذار.
- تقديم وثيقة تثبت مبلغ الإقتطاع أو الدفع إذا كانت الضريبة لا تحصل بواسطة جدول.
- عرض موجز لطلبات المكلف المتظلم، و توقيع الشكوى بخط يده.
- وجوب تقديم الوكالة في حالة تقديم شكوى بإسم الغير محررة على ورق مدموغ و تسجل.
- مراعاة فردية الشكوى إلا في حالة الشركات أو الحالة التي تفرض فيها الضريبة جماعيا.
- أما البيانات الخاصة للشكوى الضريبية فتتمثل في:
- وجوب إختيار الشاكي المقيم خارج الوطن موطنا له في الجزائر طبقا لنص المادة 75/فقرة 04 من ق إ ج³.

¹ - أنظر مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات الضريبية، 2003، ص 12.

² - أنظر قانون المالية لسنة 2000.

³ - أنظر قانون الإجراءات الجبائية .

- طلب الإستفادة من تأجيل قانوني للدفع وفق ما جاء في نص المادة 74 من ق إ

ج¹.

و يقوم مفتش الضرائب بفحص التظلم المرفوع إليه و التأكد من توافره على جميع الشروط القانونية المتطلبة في الشكل و الموضوع و بعد التحقيق و التحري الدقيق فيه يحيله إلى المدير الولائي للضرائب ليتخذ قرارا بشأنه سواء بالرفض الجزئي أو الكلي، أو القبول الجزئي أو الكلي، غير أنه و في الحالات التي يكون فيها مبلغ الحقوق و العقوبات المقدرة على المكلف عشرة (10) ملايين دينار جزائري (01 مليار سنتيم) و التي يكون فيها قرار المدير الولائي إما الرفض أو القبول الجزئي، فإنه يتوجب في هذه الحالة الأخذ بالرأي المطابق للإدارة المركزية، و تمدد من أجل ذلك آجال الفصل في التظلم شهرين إضافيين.

و في جميع الأحوال يتولى المدير الولائي للضرائب تبليغ قراره إلى المكلف بالضريبة المتظلم مهما كانت طبيعة القرار الذي إتخذه، و يتم التبليغ في موطن المكلف الحقيقي أو المختار، مع مراعاة الأجل المقدرة بأربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ تقديم التظلم، و في حالة التخفيض يوجه القرار القاضي بذلك إلى قابض الضرائب.

أما في الحالة التي تلتزم فيها الإدارة الصمت خلال مدة الأربعة أشهر فإن ذلك يعد رفضا ضمنيا من طرفها يخول المتظلم اللجوء إما إلى لجان الطعن الإدارية المختلفة أو التوجه إلى القضاء.

الفرع الثاني: منازعات إعادة التقويم

تقتصر إعادة التقويم على الأموال العقارية الخاضعة لرسم نسبي فقط و بالتالي تستبعد الأموال و الحقوق العقارية الخاضعة لرسم ثابت من إعادة التقويم، حيث يقوم مكتب التحقيقات و المراقبة الموجود على مستوى نيابة مديرية الرقابة بمراقبة الثمن

¹ - أنظر المادة 74 من قانون الإجراءات الجبائية السالف ذكره.

المصرح به في العقد أو التصريح من قبل الأطراف و ذلك خلال الأربع (04) سنوات الموالية لتاريخ تسجيل العقد أو التصريح.

حيث تملك إدارة الضرائب صلاحية إعادة تقويم الأموال في إطار ما منه إياها المشرع من أحقية في فرض الرقابة الإدارية اللاحقة طيلة أربع سنوات كاملة ابتداء من تاريخ التسجيل إذا ما تبين لها أن الثمن المصرح به يقل عن القيمة الحقيقية للأموال العقارية، و عند إجراء إعادة التقويم تتبع الإدارة الخطوات الآتية:

- إستدعاء المالك أو الحائز الأخير للمال قبل مباشرة عملية إعادة التقويم من طرف المكتب المختص بذلك و هو مكتب التحقيقات و إعادة التقويم.

- الإنتقال إلى العقار محل إعادة التقويم لإجراء معاينة ميدانية إستنادا إلى معطيات يتم إستيفائها من عين المكان تتعلق أساسا بمساحة هذا العقار، و مدى سهولة أو عسر توصيله و تزويده بالمرافق الحيوية الضرورية كالمياه و الكهرباء و الصرف و الغاز، بالإضافة إلى موقع هذا العقار، و ما تمليه السوق العقارية من مؤشرات في السعر، و كذا دراسة و تحليل مختلف الإرتفاقات الخاصة و العامة.

- تحرير محضر يتضمن القيمة الحقيقية للعقار يوقع عليه من طرف رئيس مكتب التحقيقات، و يرسل إلى مديرية نيابة المراقبة للتصديق عليه و تسجيله في سجل معد لذلك.

- إشعار المكلف بالضريبة المتظلم بالقيمة الحقيقية للعقار و بمبلغ الحقوق المستحقة الدفع و في هذه الحالة هناك إحتمالين/

- الإحتمال الأول: قبول المكلف للتقويم الوارد في المحضر فيلزم في هذه الحالة بتوقيع تعهد قانوني وفق نموذج محدد مسبقا يعترف فيه بإعادة التقويم و يحرر هذا التعهد في ثلاث نسخ تحوي كل منها طابع جبائي، ليقدم له كشف الدفع المتضمن تسديد الحقوق الإضافية.

- الإحتمال الثاني: رفض المكلف بالضريبة المتظلم القيمة المقدمة له نتيجة إعادة التقويم ما يمنحه إمكانية الطعن فيه أمام لجنة تدعى لجنة المصالحة.

المطلب الثاني: التسوية الإدارية للمنازعة

تتطوي التسوية الإدارية للمنازعة الضريبية المتعلقة بإقرار الوعاء الضريبي على مجموع الإجراءات الاختيارية المتبعة في حلها، حيث أنه و بالإضافة إلى الإجراءات ذات الطابع الإلزامي التي فرضها المشرع من أجل إيجاد تسوية إدارية للنزاع الناشئ أساسا بسبب إقرار حقوق التسجيل، أوجد آليات قانونية أخرى تهدف أيضا إلى تسوية إدارية ودية للنزاع، إلا أن هذه الآليات مرتبطة بإرادة المكلف بالضريبة و له الحرية في إتباعها من عدمه، إذ تتيح له تقديم طعن في قرار المدير الولائي للضرائب أمام اللجان الإدارية للطعن القاضي بالرفض الكلي أو الجزئي لطلبه، أو عند فوات مدة أربعة (04) أشهر من تاريخ تقديم التظلم دون رد من طرف المدير الولائي للضرائب.

و تتمثل اللجان الإدارية للطعن في: لجنة الطعن على مستوى الدائرة، لجنة الطعن على مستوى الولاية، لجنة الطعن المركزية، و لجنة المصالحة المستحدثة بموجب نص المادة 102 من قانون التسجيل المعدل و المتمم و لكل منها تشكيلتها الخاصة، و إختصاصها المحدد، و إجراءاتها.

الفرع الأول: التسوية عن طريق لجان الطعن

إن لم يقبل المكلف بالضريبة مضمون قرار الرد الصادر عن المدير الولائي للضرائب بخصوص التظلم الذي رفعه إليه أمكنه اللجوء إلى هذه اللجان أو التوجه إلى القضاء، ذلك أن المشرع حرص على إنشاء هذه اللجان في محاولة منه لحل النزاع القائم بعيدا عن الهيئات القضائية لربط قنوات الحوار بين الإدارة الجبائية و المكلف بالضريبة، فترك مسألة اللجوء إلى هذه اللجان طواعية لكلا الطرفين، سواء إدارة الضرائب أو المكلف بالضريبة مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار أنه في حالة إختيار السبيل القضائي فإنه لا يمكن الرجوع إلى هذه اللجان لسقوط الحق في طرح النزاع أمامها بسبب مباشرة الطريق القضائي، و ينعقد الإختصاص لهذه اللجان بنظر جميع الطعون المرفوعة إليها من المكلف بالضريبة أو من الإدارة الجبائية سواء تعلقت بنزاع حول تقدير الوعاء الضريبي أو ضبط الضريبة المستحقة الدفع، أو الرغبة في الحصول على امتياز أقر بنص تشريعي أو تنظيمي.

1/ لجنة الطعن على مستوى الدائرة:

أ/ التشكيلة: تحدث هذه اللجنة على مستوى كل دائرة، و تختص بنظر الطعون المتعلقة بالضرائب المباشرة، و حددت تشكيلتها بموجب نص المادة 300/فقرة 01 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، و تتكون من:

- رئيس الدائرة أو الأمين العام للدائرة رئيس للجنة.
- رئيس البلدية التي يقع فيها مقر ممارسة المكلف بالضريبة لنشاطه، و رئيس المفتشية المختص إقليميا.

- عضوين دائمين و عضوين إضافيين من كل بلدية تعينهم الجمعيات أو الإتحادات المهنية، و في حالة عدم وجود هؤلاء يختار رئيس البلدية هؤلاء الأعضاء من بين المكلفين بالضريبة على مستوى ذات البلدية.

- موظف من إدارة الضرائب برتبة مراقب على الأقل يتولى كتابة اللجنة يتم تعيينه من قبل المدير الولائي للضرائب، و يشترط في هؤلاء الأعضاء جميعا توافر الشروط الآتية:

- الجنسية الجزائرية، - السن لا يقل عن 25 سنة ، - التمتع بجميع الحقوق المدنية - أن يتم تعيينهم خلال الشهرين المواليين لانتخابات تجديد المجالس الشعبية البلدية، حيث تدوم عضويتهم طيلة العهدة الإنتخابية لتلك المجالس، غير أنه في حالات الوفاة أو الإستقالة أو عزل نصف عدد أعضاء اللجنة تصدر تعيينات جديدة بنفس الشروط السابقة.

- / سير عمل اللجنة: نصت المادة 2/300 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة على إجراءات سير عمل هذه اللجنة كما يلي:

- تعقد لجنة الطعن على مستوى الدائرة إجتماعاتها بناء على إستدعاء من رئيسها

و النصاب القانوني لصحة إجتماعاتها هو ثلثي (3/2) عدد الأعضاء¹.

أنظر نص المادة 29 ن المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدل للمادة 300/فقرة 01 من قانون الضرائب المباشرة.

¹ - النصاب القانوني محدد بـ 3/2 الأعضاء بالنسبة لجميع لجان الطعن الإدارية.

- تستدعي اللجنة المكلف أو المكلفين بالضريبة المبرمجة شكاويهم إلى الإجتماع قبل عشرين (20) يوما من انعقاد الإجتماع برسالة ضמוونة مع الإشعار بالإستلام⁽¹⁾.
- يلزم أعضاء اللجنة بإحترام السر المهني المنصوص عليه في المادة 287 و ما بعدها من ق ض م و ر م و المادة 105 من ق إ الجبائية.
- تبدي اللجنة رأيها في الطلبات الرامية إلى تصحيح خطأ في إقرار أساس الوعاء الضريبي أو في حساب الضريبة، أو الإستفادة من عق ناتج عن حكم تشريعي أو تنظيمي.
- لا بد أن تشمل هذه الطلبات أقساط الضرائب أو الرسوم المماثلة التي تعادل أو تقل عن 500.000 دج، وكذا بالنسبة للرسم المطبق على القيمة المضافة التي تقل عن 500.000 دج أو تعادلها و التي سبق للإدارة و أن إتخذت قرارا بشأنها بالرفض الجزئي أو الكلي، مع إلزامية عرض الطلبات على اللجنة خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الإدارة.
- تتخذ اللجنة قرارها بأعلبية أصوات الأعضاء لحاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، في حالة صدور قرار عن اللجنة يبطل قرار الإدارة الضريبية يوقعه رئيس اللجنة، و يبلغ إلى المدير الولائي للضرائب خلال عشرة (10) أيام من إختتام إجتماع اللجنة.
- وجوب أن تكون قرارات اللجنة القاضية بالرفض أو التخفيض مطابقة و يتم تبليغها للمكلف المعني بواسطة المدير الولائي للضرائب المختص خلال أجا ثلاثين (30) يوما إبتداءا من تاريخ إستلام رأي اللجنة²، يمكن للمدير الولائي للضرائب تأجيل تنفيذ رأي اللجنة إذا كان يخالف صراحة حكما جبائيا و أن يطعن فيه أمام اللجنة الولائية للطعن خلال شهر من تاريخ صدوره و يبلغ المكلف المعني بذلك³.

¹ - و هو ذات الإجراء المتبع بالنسبة لكل اللجان، أنظر نصوص المواد 26/فقرة 02 و 27 و 28 من قانون المالية لسنة 1996 .

² - أنظر نص المادة 301/فقرة 04 و نص المادة 302 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة

³ - أنظر تعليمة صادرة عن المديرية العامة للضرائب تحت رقم 11 مؤرخة في 02/05/1997.

2/ لجنة الطعن الولائية:

أ/ التشكيلة:

- و نصت على تشكيلة هذه اللجنة المادة 103 /فقرة 01 من ق ض م و ر م¹
- و تنشأ على مستوى كل مجلس شعبي ولائي، و تتكون من:
- قاض معين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا يرأس اللجنة.
- ممثل عن والي الولاية.
- مسؤول إدارة الضرائب بالولاية.
- ممثل عن غرفة التجارة بالولاية فإن لم توجد فيموم من الغرفة التي يمتد إختصاصها إلى تلك الولاية.
- خمسة أعضاء (05) دائمين، و خمسة أعضاء (05) إضافيين تعينهم الجمعيات و الإتحادات المهنية بالولاية، و في حالة عدم وجودها يختارهم رئيس المجلس الشعبي الولائي من بين أعضاء المجلس الشعبي الولائي.
- ممثل عن الغرفة الفلاحية بالولاية.
- ضرورة توافر شرط الجنسية الجزائرية و - السن القانونية (25 سنة)، - التمتع بالحقوق المدنية، - أن يتم التعيين خلال الشهرين الواليين لإنتخابات تجديد المجالس الولائية، - أن تدوم العضوية في اللجنة طيلة العهدة الإنتخابية بإستثناء حالات الوفاة و الاستقالة و العزل لثلاثة أعضاء على الأقل فيتم تعيين أعضاء جدد بنفس الشروط السابقة.
- تسند كتابة اللجنة إلى موظف في الضرائب المباشرة برتبة مفتش يعينه المدير الولائي للضرائب.
- ب / سير عملها: تلتزم اللجنة بالسر المهني تطبيقا لنص المادة 287² و ما بعدها من ق ض م و ر م و المادة 105 من ق إ ج¹.

¹ - أنظر قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل و المتمم بالقانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية السالف ذكره.

² - أنظر قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة السالف ذكره.

- تجتمع اللجنة مرة كل ثلاثة أشهر بناء على إستدعاء من رئيسها، و النصاب القانوني لصحة أعمالها هو سبعة (07) أعضاء.
- تقدم الطلبات إلى اللجنة خلال شهرين من تاريخ تبليغ القرار إلى الإدارة /و تقدم الطلبات التي ليس لها أثر موقف من طرف المكلفين إلى رئيس اللجنة مباشرة.
- تستدعي اللجنة المكلفين بالضريبة المعنيين لسماعهم و ذلك قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ الإجتماع، و تتخذ قرارها بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.
- وجوب تسبب آراء اللجنة و إن كانت هذه الآراء تبطل قرار الإدارة محل الطعن بتوضيح مبالغ التخفيضات أو المخالفات المحتمل منعها للطالبين.
- يتم تبليغ آراء اللجنة بعد توقيعها من الرئيس إلى المدير الولائي للضرائب خلال عشرة (10) أيام من تاريخ إختتام الإجتماع.
- تبلغ قرارات الرفض أو التخفيض إلى المكلفين بالضريبة عم طريق المدير الولائي للضرائب خلال ثلاثين (30) يوماً إبتداءً من تاريخ إستلام رأي اللجنة.
- يكون للمدير الولائي للضرائب إمكانية تأجيل تنفيذ رأي اللجنة إذا كان مخالفاً للأحكام الجبائية السارية المفعول على أن يبلغ المعني بذلك ،و يطعن المدير الولائي للضرائب في هذه الحالة قضائياً في رأي اللجنة خلال أجل شهر من تاريخ صدوره.

3/ اللجنة المركزية للطعن:

أ/ التشكيلة:

- تنشأ هذه اللجنة هلى مستور الوزارة المكلفة بالمالية ،و تضم:
- وزير المالية أو ممثل عنه، ممثل عن وزير السكن و التجهيز برتبة مدير على الأقل.

- ممثل عن وزير التجارة برتبة مدير على الأقل.
- المدير العام للميزانية أو ممثل عنه برتبة مدير على الأقل.
- المدير المركزي للخزينة أو ممثل عنه برتبة مدير على الأقل.

¹ - أنظر قانون الإجراءات الجبائية السالف ذكره.

- ممثل غرفة التجارة للولاية المعنية أو ممثل غرفة التجارة الوطنية، و ممثل عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
- نائب المدير المكلف بلجان الطعن الإدارية لدى المديرية العامة للضرائب بصفة مقرر اللجنة، تتولى مصالح المديرية العامة للضرائب مهام كتابة اللجنة، و يعين الأعضاء من طرف المدير العام للضرائب.
- ب/ سير عمل اللجنة: - الإلتزام بالسر المهني.
- تجتمع اللجنة مرة كل ثلاثة أشهر بناء على إستدعاء من رئيسها.
- إطلاع الأعضاء على جدول اعمال اللجنة قيل تاريخ الإجتماع بعشرة (10) أيام و النصاب القانوني لصحة أعمالها هو أربعة (04) أعضاء.
- إستدعاء المكلفين المعنيين قبل عشرين (20) يوما عن الإجتماع، مع إمكانية الإستماع إلى رأي المدير الولائي للضرائب المعني¹.
- - يجب أن تتضمن الطلبات المقدمة إلى اللجنة الأقساط التي سبق و أن أصدرت الإدارة الجبائية قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي ضدها في القضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق و الغرامات عشرة ملايين دينار (10000000 دج).
- تقديم الطلبات هذه يكون خلال شهرين من تاريخ تبليغ القرار إلى الإدارة، فيما تقدم الطلبات التي لها أثر موقوف من طرف المكلفين إلى رئيس اللجنة و هي الطلبات التي تزيد عن 400.000 دج في الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و الرسم على القيمة المضافة و التي كانت محل رفض كلي أو جزئي من الإدارة.
- تقدم الطلبات إلى اللجنة خلال شهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الإدارة أو إستلام رأي لجنة الولاية، و تتخذ قرارها بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين.
- و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، و يوقع عليه و يبلغه إلى المدير الولائي للضرائب المعني خلال عشرين (20) يوما من تاريخ إختتام الأشغال و الذي يتولى بدوره تبليغ المكلفين المعنيين بالولاية خلال أجل ثلاثين يوما من إستلام رأي اللجنة المركزية.

¹ - أنظر نص المادة 302 /فقرة 03 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة السالف ذكره.

- يكون للمدير الولائي للضرائب كذلك في هذه الحالة تأجيل تنفيذ رأي اللجنة إذا كان مخالفا للتشريع الجبائي مع الطعن القضائي فيه خلال شهر من تاريخ صدوره. و الملاحظ بخصوص طبيعة الرأي الصادر عن اللجان الإدارية للطعن بحسب . الأستاذين عمار معاشو و عبد الرحمان عزوي في كتابهما تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، الصادر عن دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع . أنه و قبل الإصلاح الجبائي الذي جاء به قانون المالية لسنتي 1991 و 1992 فإن آراء هذه اللجان كانت تفسيرية غير ملزمة للإدارة، لكن بعد صدور قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة أصبحت آرائها تشبه القرارات الإدارية قابلة للطعن القضائي فيها ممن له مصلحة إن لم يقتنع بها.

الفرع الثاني: الطعن عن طريق لجنة المصالحة

على خلاف اللجان في مادة الضرائب المباشرة و الرسم على القيمة المضافة التي يطعن أمامها المكلف بعد رد الإدارة الجبائية على نظامه، فُن لجنة المصالحة في مادة حقوق التسجيل يكون تدخلها قبلها على صدور سند التحصيل تطبيقا لنص المادة 106/ أخيرة من ق ت و التي تنص: " ... و إذا لم يدفع المكلف بالضريبة الرسوم و الغرامات التي هو مطالب بها خلال عشرة (10) أيام فيحرم في حقه سند تحصيل.¹"

فدور لجنة المصالحة التوفيق بين طرفي النزاع مصلحة الضرائب و المكلف بالضريبة، و يحدد مجال تدخل هذه اللجنة في حالات إكتشاف الإدارة أن الثمن الذي كان أساسا لتحصيل رسم التسجيل يقل عن القيمة الحقيقية للأموال العقارية محل العقد أو التصريح² المثبت لنقل ملكية الأموال العقارية و المحلات التجارية أو الحق في الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار لكل العقار أو لجزء منه.

إذ تختص لجنة المصالحة على مستوى الولاية التي توجد تلك الأموال في نطاقها أو مسجلة فيها و إذا كانت تلك الأموال تشكل إستغلالا واحدا و موزعة في عدة ولايات فإن

¹ - أنظر نص المادة 354 من قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره بخصوص الكيفيات التي يحرر وفقها سند التحصيل.

² - أنظر نص المادة 101 من قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

لجنة المصالحة المختصة هي لجنة الولاية التي يوجد في إقليمها مقر الإستغلال أو لجنة الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأموال¹.

كما تطلع لجنة المصالحة أيضا بإختصاص آخر و هو إمكانية إيتطلاع رأيها فيما يخص ضريبة التضامن على الأملاك العقارية² المينية أو غير المينية و الحقوق المرتبطة بها المملوكة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و فق ما أورده المادة 279 من ق ض م و ر م.

إجراءات الطعن أمام لجنة المصالحة:

حددت إجراءات الطعن أمام لجنة المصالحة بموجب نصوص المواد 103 إلى 106 من ق ت المعدل و المتمم، حيث أنه و بعد صدور محضر المعاينة المتعلق بإعادة تقويم الأموال عن إدارة الضرائب، و إعلام المكلف بالضريبة بالزيادة التي وقعت عليه إثر التحقيقات، يحق لهذا الأخير اللجوء إلى لجنة المصالحة في حالة رفضه للزيادة المقررة عليه.

و لقد نظمت هذه المواد كفيات سير عمل لجنة المصالحة وفق ما يلي:

- تعقد اللجنة إجتماعاتها بناء على إستدعاء من رئيسها ، و لا تكون مداولاتها صحيحة إلا بحضور خمسة (05) أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس.
- يكلف المدين بالضريبة بالحضور بموجب رسالة مع الإشعار بالإستلام قبل التاريخ المحدد للإجتماع بنحو عشرين (20) يوما على الأقل للإدلاء بأقواله و إرسال ملاحظاته المكتوبة، كمل يمكنه الإستعانة بمستشار أو وكيل مؤهل قانونا³.
- و في الحالة التي لا تلتزم فيها لجنة المصالحة بهذه الإجراءات فإنه يترتب عن ذلك بطلان تلك الإجراءات و بالنتيجة بطلان ما يترتب عنها من رسوم و غرامات و هو ما أكده مجلس الدولة، الغرفة الثانية، في قراره رقم 006526 جلسة 2003/02/25 فيما يتعلق بخرق أحكام المادة 140 / فقرة 04 من قانون التسجيل من طرف لجنة المصالحة، حيث نص على أن:

¹ - أنظر نص المادة 104 من قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

² - أنظر نص المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل و المتمم.

³ - أنظر نص المادة 104 من قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

" خرق إدارة الضرائب الإجراء الجوهري المنصوص عليه في المادة 140 /فقرة 04 من قانون التسجيل المتمثل في إستدعاء المكلف بالضريبة لتقديم ملاحظاته أمام لجنة الصلح يؤدي إلى إلغاء الضريبة المفروضة عليه"¹. و للإشارة فقد تم إلغاء نص المادة 140 من قانون التسجيل.

- في حالة عدم الإتفاق بين المكلف بالضريبة و إدارة الضرائب ،أو عدم حضوره لإجتماعات اللجنة رغم تبليغه قانونا ،و عدم إرساله لملاحظاته المكتوبة فإن اللجنة تصدر رأيها و تبلغه للمكلف المعني طبقا لما ورد في نص المادة 105 من ق ت المعدل و المتمم بقولها: " إذا لم يتم الإتفاق بين الإدارة و الأطراف أو إذا لم يحضر هؤلاء الأخيرون أو إذا لم يرسلوا ملاحظاتهم مكتوبة،تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام".

- أما في الحالة التي يقدم فيها المكلف تقديرا معيناً عن طريق ملاحظاته المكتوبة فيمكن أن يكون موضوع زيادة تلقائياً من اللجنة خلال عشرين (20) يوماً و يتم تبليغه بهذه الزيادة بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام،فإذا لم يتم بدفع الرسوم و الغرامات المطالب بها خلال أجل عشرة (10) أيام يحزر في حقه سند تحصيل و الذي من الممكن أن يكون محل مطالبة قضائية عن طريق التحصيل الجبري.

و بالرجوع إلى نص المادة 105 من ق ت السالفة الذكر،يتضح أنه في حالة عدم رضا المكلف بالتقدير المحدد من قبل الإدارة أو لم يحضر إجتماع اللجنة.

تصدر الأخيرة رأيها و الذي يكون ملزماً للإدارة كون مدير الضرائب لا يمكنه الطعن في قرارات لجنة المصالحة بل يقوم بإصدار سند التحصيل و يبلغ به المكلف بالضريبة و تبلغه للمكلف بموجب رسالة مضمونة مع الإشعار بالإستلام،و يكون له مخاصمة رأي اللجنة قضائياً.

و تجدر الإشارة إلى أن رأي لجنة المصالحة يتم تبليغه مباشرة إلى المكلف المعني دون تدخل إدارة الضرائب بخلاف الأمر في منازعات الضرائب المباشرة أين يبلغ قرار لجنة الطعن إلى المدير الولائي للضرائب ليتولى بدوره تبليغه للمكلف المعني،كما أن

¹ - أنظر مجلة مجلس الدولة نفسها، ص 78 و 79.

قانون التسجيل لم يشر إلى مسألة تسبب لجنة المصالحة للآراء التي تصدرها و الحجج التي تبرر بها رأيها مما يجعل المخاطبين هذه الآراء من المكلفين بالضريبة يجهلون الأسس التي إتخذت اللجنة رأيها بناءا عليها.

المطلب الثالث: التسوية القضائية للمنازعة

مثما سبق القول بأن المنازعة الضريبية عموما تمر بمرحلتين لحظها،مرحلة إدارية جسدتها لجان الطعن المختلفة التي أوجدها المشرع على مستوى الدائرة و الولاية

و الوزارة و حدد لكل منها تشكيلتها و إجراءاتها و إختصاصها و الذي يقاس و يحدد بالإستناد إلى حجم المعاملات و قيمتها المالية، إضافة إلى لجنة المصالحة المستحدثة بموجب قانون التسجيل¹ لتسوية النزاعات التي تثار بين المكلفين بالضريبة و إدارة الضرائب في مادة التسجيل، و التي تلعب دورا مهما في التوفيق بين الطرفين، فبالرغم من الفرص التي تتيحها المرحلة الإدارية لتسوية النزاع القائم بين إدارة الضرائب و المكلفين بالضريبة إلا أنه يؤخذ على هذه المرحلة إستئثار الإدارة بمركزين قانونيين في آن واحد مما قد ينفي و يؤثر في حيادها كونها خصم و حكم في آن واحد،و لها سلطات و إمتيازات السلطة العامة،لذلك كان لزاما على المشرع فتح الطريق القضائي لما يتميز به من حياد يشكل ضمانا حقيقية لحقوق الأفراد في مواجهة تعسف و أخطاء الإدارة، ففيما تتمثل هذه الضمانات التي يكفلها الطعن القضائي بعد فشل الإدارة في إيجاد حل للنزاع المطروح عليها،و إلى أي مدى يمكن للقضاء المختص التوفيق بين مصالح الأفراد و المصلحة العامة الرامية إلى تمويل الخزينة في الفصل في منازعة ذات طابع تقني بالدرجة الأولى،لها مواصفات

و إجراءات المنازعة الإدارية عموما،و في نفس الوقت تطبعها خصوصية النزاع الذي يتنوع بحسب نوع الضريبة في حد ذاته مما يستدعي إخضاعها إلى أحكام خاصة زيادة على تلك الأحكام العامة التي تطبق على المنازعة الإدارية و الواردة في نصوص

¹ - أنظر نص المادة 102 من قانون التسجيل المعدل و المتمم السالف ذكره.

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث تعد هيئات القضاء الإداري ممثلة في المحاكم الإدارية و مجلس الدولة¹ كدرجة ثانية للتقاضي.

صاحبة الإختصاص بنظر الدعاوى المتعلقة بالضرائب كونها دعاوى ذات طابع إداري وفق المعيار العضوي المكرس بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية علاوة على كونها متعلقة بالضريبة.

و عليه سوف يتم التطرق إلى كيفيات تسوية النزاع الضريبي على مستوى القضاء وفق ما يلي:

الفرع الأول: التسوية على مستوى المحكمة الإدارية

يتم رفع النزاع إلى المحكمة الإدارية عن طريق رفع دعوى قضائية بموجب عريضة إفتتاحية مستوفية لجميع الشروط الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² و نصوص قانون الإجراءات الجبائية³، إما من قبل المكلف بالضريبة أو من طرف إدارة الضرائب، غير أن قانون الإجراءات الجبائية و قانون الضرائب المباشرة لم ينصا على شكل معين تفرغ فيه العريضة المقدمة من إدارة الضرائب و لا على أجل لتقديمها⁴، و ترفع هذه الدعوى من طرف إدارة الضرائب في حالتين و هما:

أ/ عند قيام المدير الولائي للضرائب بإحالة الشكوى المقدمة من المكلف بالضريبة مباشرة إلى المحكمة الإدارية وفق ما جاء في نصوص المواد 79/ فقرة 02 و 119 من قانون المالية لسنة 2002 و المادة 334/ فقرة 04 من قانون الضرائب المباشرة، غير أنه

¹ - أنظر القانون العضوي رقم 11/05 المؤرخ في 17/07/2005 المتعلق بالتنظيم القضائي، (ج ر عدد 51 لسنة 2005).

² - أنظر نصوص المواد من 13 إلى 25 و من 815 إلى 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكره.

³ - أنظر نصوص المواد من 82 إلى 91 من قانون الإجراءات الجبائية السالف ذكره.

⁴ - أنظر، عبد العزيز أمقران، عريضة رفع الدعوى الضريبية في منازعات الضرائب المباشرة، مجلة مجلس الدولة السالف ذكرها، ص 16.

و بسبب الإنتقادات التي مست هذه الحالة ،و بالخصوص حول شروطها و كفاءات التعامل مع المراكز القانونية للطرفين، لذلك وضعت المديرية العامة للضرائب ثلاثة شروط لابد من توافرها في هذه الحالة - أي عند تقديم شكوى المكلف بالضريبة إلى القاضي الإداري من طرف المدير الولائي للضرائب - و تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- ألا يكون المدير الولائي للضرائب قد أبلغ المكلف بالضريبة بقراره بخصوص شكواه قبل عرضها على المحكمة الإدارية.

2- ألا يكون المكلف بالضريبة قد باشر طعنا قضائيا بعد تلقيه رد مدير الضرائب الضرائب الولائي حول الشكوى التي قدمها و ذلك خلال الأربعة (04) أشهر من تاريخ تقديم هذه الشكوى.

3- يقع على مدير الضرائب للولاية إخطار المكلف بالضريبة بأن له أجل يقدر بثلاثين (30) يوما للإطلاع على الملف و تقديم ملاحظاته بشأنه.

ب/ حالة طعن المدير الولائي للضرائب في الرأي الصادر عن لجنة الطعن للولاية فيما يخص الضرائب المباشرة و في الرأي الصادر عن اللجنة المركزية للطعن، حيث كانت آراء لجان الطعن ملزمة لإدارة الضرائب دون المكلف بالضريبة، إلا أنه و بعد التعديلات التي جاء بها قانون المالية لسنة 1997¹ أصبحت تلك الآراء غير ملزمة لإدارة الضرائب كذلك و لأصبح للمدير الولائي حق ممارسة الرقابة القانونية على آراء لجان الطعن².

أما في حالة رفع الدعوى من قبل المكلف بالضريبة فإنه يجب مراعاة توافر الشروط الشكلية و الموضوعية فيها،و أيضا الشروط العامة المتطلبية في العرائض الإفتتاحية للدعوى و الشروط الخاصة،و تتمثل الشروط الواجب توافرها في العريضة المقدمة من المكلف بالضريبة فيما يلي:

- وجوب تقديم العريضة ن طرف وكيل قانوني (محام) عن المكلف بالضريبة متضمنة الأوجه القانونية لتأسيس الدعوى.

¹ - أنظر عبد العزيز أمقران،المقال نفسه، ص 18.

² - أنظر عبد العزيز أمقران،المقال نفسه، ص 18.

- إرفاق العريضة بنسخة من الإشعار بتبليغ القرار الصادر عن المدير الولائي للضرائب - محل الطعن القضائي - .
- وجوب تسبيب العريضة و إرفاقها بمضمون الشكور المقدمة إلى إدارة الضرائب سابقا.
- إمكانية تقديم طلبات جديدة في حدود التخفيض المطالب به في الشكوى.
- وجوب رفع الدعوى خلال أجل أربعة (04) أشهر إبتداء من تاريخ إستلام المكلف بالضريبة الإشعار بالإستلام المثبت لتبليغه بقرار المدير الولائي للضرائب بخصوص شكواه.
- تسجل العريضة الإفتتاحية للدعوى في الحالتين في سجل خاص و يبلغ الأطراف لإبداء ملاحظاتهم، غير أن ما يميز المنازعة الضريبية هو إعتماها بصفة كبيرة على التحقيقات الخاصة المتمثلة في التحقيق الإضافي ، مراجعة التحقيق و الخبرة إذا رأى القاضي (قاضي الضريبة) ضرورة لذلك فهذه الوسائل هي الإجراءات الخاصة الواجب إتباعها في منازعات الضرائب المباشرة و الرسم على رقم الأعمال¹ و ذلك في الحالة التي يقدم فيها المكلف بالضريبة وسائل جديدة في الدعوى أثناء سيرها و قبل الحكم فيها²، و تتم مراجعة التحقيق على يد أحد أعوان مصلحة الضرائب غير الذي تولى التحقيق الأول و بحضور المشتكي أو وكيله، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت الدعوى تتعلق بضريبة محلية مع إمكانية حضور عضوين من لجنة الطعن على مستوى الدائرة، و في نهاية مراجعة التحقيق هذه يحرر العون المكلف بالمراجعة محضرا يضمنه ملاحظات الأطراف الحاضرين جميعهم و مقترحاته و يقوم المدير الولائي للضرائب بإرسال المحضر إلى المحكمة الإدارية المعروض عليها النزاع، أما إجراء الخبرة فهو إجراء تقني يؤدي إلى إيجاد حل للنزاع الجبائي.

و يمكن أن تأمر به المحكمة من تلقاء نفسها كما يمكن أن يطلبه أحد الخصوم أو كلاهما، و يحق لكل طرف رد خبير الخصم، و في حالة رفض الخبير أدار المهام

¹ - أنظر نص المادة 85/ فقرة 01 من قانون الإجراءات الجبائية.

² - أنظر آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، 113.

المسندة إليه من المحكمة أو عدم قيامه بها يستبدل بآخر مع مراعاة حضور أطراف النزاع أو ممثليهم القانونيين إجراءات الخبرة.

و بعد الإنتهاء من الخبرة يتم إيداع التقارير الخاصة بها لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية الناظرة في الدعوى لتكون في متناول الخصم ليطلع عليها، و يمكن للمحكمة متى ثبت لها أن هذه الخبرة غير سليمة أو كانت ناقصة أن تأمر بإجراء خلية تكميلية لتبني قناعاتها عليها، غير أن الخبرة قد تتوقف¹ بسبب عامل من العوامل الموقفة لاسيما التنازل عن الدعوى و سحبها من طرف المكلف بلبضريية المدين و ذلك قبل الفصل فيها من طرف المحكمة، أو حالة التدخل في الخصام ممن تثبت له المصلحة قبل صدور حكم فيها، أو في الحالة التي يقدم فيها المدير الولائي للضرائب طلبات فرعية مضادة في تقرير أمام المحكمة هدفها إثبات أن هذه الدعوى أصبحت دوم موضوع و بالتالي يتعين على المكلف بالضريبة تسديد ما عليه من حقوق تسجيل مدين بها للإدارة.

و بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق الخاصة بحيل مقرر المحكمة رأيه إلى النيابة العامة لتقديم تقريرها، و بعد التداول بين تشكيلة المحكمة - و دون حضور الأطراف و لا ممثليهم و لا النيابة العامة - تصدر المحكمة الإدارية حكمها الذي يجب أن يتضمن البيانات المتعلقة بالمحكمة و التشكيلة و الوقائع و سير الجلسات و تواريخها و الإجراءات المتخذة و دفوع الأطراف و نتائج الخبرة أو الخبرات المنجزة و حيثيات الحكم و التسبيب القانوني للمنطوق و تاريخه و توقيع رئيس المحكمة عليه و يتم تبليغ الأطراف به .

و يكون حكم المحكمة الإدارية في المنازعات الجبائية حائزا لقوة الشيء المقضي فيه ما لم يتم الطعن فيه خلال المواعيد، إذ تلزم الإدارة بما جاء فيه إذا كان معدلا للقرار الذي إتخذته سابقا و الذي هو محل الدعوى أصلا، و يكون للمكلف الطعن فيه بالإستئناف أمام مجلس الدولة.

¹ - أنظر نص المادة 87 من قانون الإجراءات الجبائية.

الفرع الثاني: التسوية على مستوى مجلس الدولة

يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون المرفوعة إليه ضد الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية¹ خلال الآجال المحددة بشهرين (60) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم طبقا لنص المادة 950 من ق إ م و إ كدرجة ثانية للتقاضي كمحكمة موضوع و قانون في آن واحد، إذ يحق للمكلف بالضريبة رفع إستئناف في الحكم²، و ذلك بواسطة محام معتمد لدى مجلس الدولة، كما يمكن لإدارة الضرائب إستئناف أحكام المحكمة الإدارية في منازعات الضرائب و الرسوم على إختلاف أنواعها إبتداءا من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم للمدير الولائي للضرائب.

و يجب على كل من المكلف بالضريبة و إدارة الضرائب الشروط الشكلية و الموضوعية لقبول الإستئناف³ بأن يكون الطعن بالإستئناف ضد حكم المحكمة الإدارية ، و أن يتناول موضوع الحكم و جميع بيانات الأطراف و أن تكون لهم الصفة و المصلحة و أن يكونوا أطرافا في الحكم المطعون فيه ضمن عريضة إستئنافية موقعة من محام معتمد لدى مجلس الدولة تقدم مع مرفقاتها و خاصة الحكم محل الطعن و بنسخ مساوية لعدد الخصوم و ذك خلال الآجال المقررة للإستئناف و إلا يتم رفض الطعن لخرق الإجراءات الجوهرية.

و تسجل العريضة بأمانة ضبط المجلس بحسب تاريخ ورودها و يمنح لها رقم و يسلم للمستأنف وصل بذلك يتضمن مبلغ الرسم القضائي المدفوع و رقم القضية و تاريخ تسجيلها، لتبدأ الخصومة بتبليغ الخصم المستأنف ضده و منحه أجل شهرين (02) لإيداع مذكرة جوابية في الدعوى.

¹ - أنظر نص المادتين 902 و 903 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكره.

² - أنظر القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و سيره المعدل و المتمم السالف ذكره.

³ - أنظر نصوص المواد 904 إلى 906 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكره.

و تتشابه إجراءات التحقيق المتبعة أمام مجلس الدولة مع إجراءات التحقيق المتبعة أمام المحكمة الإدارية¹، حيث يعرض كاتب الضبط الملف على رئيس المحكمة لتعيين العضو المقرر خلال ثمانية (08) أيام و الذي يمنح الخصوم - بعد إجراءات التبليغ الرسمي للخصم المطعون ضده - آجالاً لتقديم أسانيد المكتوبة و عريضة الرد و يقوم بفحص المستندات المقدمة من الأطراف و يودع تقريره المكتوب، على أن تودع النيابة أيضاً مذكراتها ليحيل العضو المقرر الملف إلى رئيس المحكمة الإدارية كاملاً لإتخاذ القرار المناسب بشأنه و لا تكون أحكام المحكمة الإدارية ملزمة لمجلس الدولة إذ يكون له إعادة التحقيق فيها و معالجتها من حيث القانون و الموضوع - مثلما سبق قوله - و يتم تبليغ القرار الصادر عن مجلس الدولة إلى الوزارة المكلفة بالمالية و التي تبلغه بدورها إلى إدارة الضرائب الولائية المعنية بالخصام، كما يتم تبليغ القرار إلى المكلف بالضريبة أيضاً، و يكون قرار مجلس الدولة في جلسة علنية و مسبياً وجوباً، و مؤسساً وفق نصوص و أسانيد قانونية إضافة إلى البيانات المتعلقة بالأطراف و هوياتهم و موطنهم و محتوى لمذكرات و الدفع و المستندات المقدمة من كل طرف مع التتويه إلى الحكم محل الاستئناف بذكر المحكمة التي أصدرته و تاريخه و رقمه و الفهرس و الوقائع و الإجراءات المتخذة و التأسيس القانوني و المنطوق دون إغفال تشكيلة المحكمة الفاصلة في النزاع، و يتمتع القرار الصادر عن مجلي الدولة بكونه قراراً قطعياً حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه لا يجوز الطعن فيه.

بإستثناء حالات تصحيح الخطأ المادي أو الطعن بالعدول و ذلك خلال شهرين من تاريخ صدور الحكم المشوب بالخطأ أو من تاريخ ثبوت التزوير أو من تاريخ الحصول على المستندات التي حال خصم الطرف المحكوم عليه دون تقديمها دون وجه حق.

¹ - أنظر نص المادة 915 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالف ذكره.

ملخص الفصل الثاني:

من خلال إستعراض الإطار الإجرائي للتسجيل و منازعاته بدءا بالإجراءات الإدارية التي تمر بها عملية التسجيل و التي تركز أساسا على طبيعة الوثائق التي ينبغي إيداعها لدى المصلحة الإدارية المكلفة بالتسجيل ، و ما تتضمنه هذه الوثائق من محتوى يتعلق بالبيانات المرتبطة بالعقار محل التصرف و بالأشخاص المتصرفين .

و لا تركز عملية التسجيل على هذه الوثائق فقط ، بل أوجد لها القانون هيئات و مصالح إدارية مختصة مكلفة بتنفيذ عملية التسجيل على مستوى المكاتب المختصة مقابل دفع الرسوم المستحقة حسب كل عقد أو تصريح .

كما أن عملية التسجيل تختلف كفياتها بحسب طبيعة التصرف إن كان ناقلا للملكية بشكل كلي أو جزئي أو ناقل للملكية بعوض أو دون عوض ، و يكمن الاختلاف في قيمة الرسوم المفروضة حسب طبيعة كل تصرف ، و التي تخضع في تقديرها إلى القيمة الحقيقية للعقار إضافة إلى بعض التصرفات التي أخضعها المشرع إلى رسم ثابت .

و هذا دون إعمال الإعفاءات المقررة بنص القانون و التي تمنح بالخصوص للدولة و للمؤسسات العمومية حيث تستفيد من الإعفاء التام من دفع رسوم التسجيل عن مختلف المعاملات العقارية التي تقوم بها و دعمت كفياتها تنفيذ إجراء التسجيل بجهاز مهكل إداريا و بشريا بحيث عهد بالعملية إلى مفتش التسجيل الذي يتولى القيام بهذه العملية و يشرف عليها بحكم المركز القانوني الذي يحتله و ما يترتب عن ذلك من مسؤوليات إدارية و تأديبية و جنائية تحكمها نصوص قانونية متعددة .

كما قيدت عملية التسجيل بآجال قانونية يترتب على مخالفتها فرض غرامات تأخير سواء على المكلفين الحقيقيين (المتصرفين) أو المكلفين القانونيين .

و منح القانون أيضا في سبيل تحقيق نجاعة و فعالية أكثر لعملية التسجيل لإدارة الضرائب الحق في ممارسة الرقابة اللاحقة على جميع العقود و التصريحات قصد مراقبة الأثمان و القيم المصرح بها منعا للإخفاء و التهرب و الغش الذي من شأنه المساس بمورد مالي هام لفائدة الدولة و الأشخاص من وعاء ضريبي يرد أموالا في الخزينة العمومية .

فضلا عن ذلك فقد ينجر عن علاقة المديونية التي تربط المكلف بالضريبة بالإدارة الجبائية منازعات ، أو كل أمر الفصل فيها إلى لجان إدارية مختصة محدثة على مستوى الدائرة ، الولاية و على المستوى المركزي (الوزارة) تتولى معالجة النزاع القائم و الفصل فيه عند لجوء المكلف بالضريبة و تظلمه أمامها .

و بالموازاة أوجد المشرع طريقا آخر لفض النزاع الضريبي يتمثل في القضاء الإداري عن طريق المحاكم الإدارية و مجلس الدولة ، إذ تمارس الدعوى في هذا المجال سواء من طرف المكلف بالضريبة أو الإدارة الضريبية ممثلة في المدير الولائي للضرائب .

غير أن توجه المكلف إلى القضاء لنشر دعواه يفقده الحق في التظلم أمام اللجان الإدارية ، و في ذات الوقت يتوقف قبول دعواه من الناحية الشكلية على إستيفاء شرط التظلم الإداري المسبق الذي وضعه المشرع كقيد إلزامي لقبول الدعوى في مجال الضرائب على خلاف الحالات العامة التي يكون فيها التظلم إختياري .



ملخص الموضوع

ملخص الموضوع :

يستعمل الإطار المفاهيمي للتسجيل جميع الإجراءات و الشروط القانونية التي وردت في نصوص قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/75 المؤرخ في 09-12-1975 وكذا النصوص القانونية المنظمة لمجال الضرائب و غيرها .

و يتحدد مفهوم التسجيل في كونه إجراء وجوبي فرضه المشرع من أجل تحقيق عدة أهداف قانونية و مالية، كما كرسه كأداة قانونية من أجل تحقيق أغراض جبائية .

فالتسجيل يستدعي مراعاة القواعد و الشروط الشكلية و لا سيما قاعدة الرسمية ، وبالتالي فهو يضع الإطار القانوني الذي ينبغي التقيد به في المعاملات العقارية تسهيلاً للإستقائي الغرض الأساسي منه و هو و التحصيل المالي .

لذلك فإن تنظيم هذه العملية شمل الجانب القانوني و الهيكلي معا قصد تسخير كل الوسائل القانونية و التنظيمية و المادية لتوفير فرص أكبر للتحصيل المالي و منع كل طرق الغش و التهرب الضريبي ، لذلك حددت المراكز القانونية لأطراف العلاقة التي تنشأ بمناسبة التسجيل ، حيث رتب القانون عدة مسؤوليات على القائم بالعملية على مستوى مصلحة التسجيل و هو مفتش التسجيل و في ذات الوقت توضيح المسؤوليات التي تقع على كاهل الأطراف المتصرفين في حالة إرتكابهم لغش أو أي شكل من أشكال التهرب الضريبي ، أو في حالة قيامهم هؤلاء المتصرفين بالإدلاء بتصريحات كاذبة تتعلق بالقيم الحقيقية للعقارات و الأموال محل التصرف أو المعاملة ، هذا الوضع دفع بالمشرع إلى منح الإدارة الجبائية سلطة الرقابة اللاحقة على جميع العمليات الواردة على العقار و ذلك طيلة الأربع سنوات اللاحقة عن تاريخ تسجيل العقد أو التصريح بواسطة أعوان متخصصين و بإتباع أساليب محددة .

ملخص الموضوع

و تفرز علاقة المديونية بين كل من المكلف بالضريبة و إدارة الضرائب منازعات عهد أمر تسويتها إلى لجان الطعن الإدارية سعيا لفتح مجال التسوية الإدارية بين المكلف و الإدارة الجبائية ، و تخفيفا للعبء على القضاء فيما فتح الطريق أمام الطعن القضائي لحل هذه النزاعات أيضا في حال فشل المساعي الإدارية عن طريق جهاز قضائي متخصص يتمثل في المحاكم الإدارية و مجلس الدولة وفق القواعد و الإجراءات المكرسة في القواعد العامة و كذا القواعد و الإجراءات الواردة بموجب نصوص خاصة لاسيما قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و قانون الإجراءات الجبائية و قانون التسجيل.



الخاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع تسجيل العقارات و الإجراءات المتبعة فيه ،و محاولة تسليط الضوء على المسائل التي تتعلق بتنفيذ هذه العملية سواء من حيث النصوص التشريعية و التنظيمية التي تحكم العملية،أو من حيث الهيكل التنظيمي للهيئات الإدارية المكلفة بها.

و مدى فاعليتها في خلق التوازن بين مصالح الأفراد من جهة،و المصلحة العامة من جهة أخرى،كون تسجيل التصرفات القانونية المنصبة على المعاملات العقارية يشكل وسيلة لضخ أموال في الخزينة العامة،فهو قناة قانونية يحاول المشرع من خلالها البحث عن موارد مالية تتجدد كلما نشطت حركية تداول الحقوق و الأموال العقارية.

و في سبيل ذلك حاول الشارع الجزائري إحاطة عملية تسجيل العقارات بكافة الإجراءات القانونية الكفيلة بتحقيق النتائج المتوخاة من العملية،إذ فرض الرسمية في جميع المعاملات العقارية ليس فقط لحماية الحقوق و إستقرار المعاملات بل لتحقيق هدف أبعد من ذلك،و هو محاصرة المتهربين و محاولة غلق كل المنافذ و الثغرات التي من شأنها التسبب في التهرب من دفع الرسوم لمستحقة للدولة،ذلك أن هذه الثغرات تهدر الكثير من فرص التحصيل الجبائي و تحرم الخزينة العمومية من موارد مالية كان بمقدورها الحصول عليها عن طريق تفعيل الرقابة القانونية و الإدارية على جميع أنواع التداولات للحقوق و الأموال.

و لهذه الأسباب،و من أجل الوقوف على النظام القانوني و الإجرائي الذي تقوم عليه عملية التسجيل تم تقسيم الدراسة إلى فصلين.

فصل أول يتناول الجانب المفاهيمي و القانوني لتسجيل العقارات،و فصل ثان يتناول الجانب الإجرائي التنفيذي لعملية التسجيل و ما ينجر عنها من نزاعات.

و عليه، فإن ما يمكن إجماله من خلال هذه الدراسة من نتائج تتمثل فيما يلي:

الخاتمة

- إن تسجيل التصرفات القانونية و رغم كونه إجراء قانوني ذو طابع ملزم و في ذات الوقت له أبعاد و أهداف أخرى ذات أهمية كبرى إلا أنه يبقى يعاني - إن صح القول - من الإغفال المتعمد و خصوصا من الأطراف المتصرفين نتيجة عدم الوعي و عدم التقدير القانوني الصحيح و السليم لهذا الإجراء.

- لجوء السواد الأعظم من المتصرفين إلى التصريح بأثمان و قيم لا تتطابق مع القيم الحقيقية للعقارات و الأموال محل التصرف ما هو إلا إنعكاس لقلة الوعي و عدم تقدير الواجبات المفروضة عليهم.

- و حتى مع فرض المشرع لإجراءات الرسمية في المعاملات العقارية، و الرقابة الإدارية اللاحقة لإدارة الضرائب على القيم المصرح بها في العقود و التصريحات إلا أن ذلك لم يحول دون ممارسة أنماط مختلفة من الغش و الإخفاء في الثمن أو في أجزاء منه بهدف التهرب من دفع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية و الدليل على ذلك هو الكم من النزاعات الضريبية المثارة في هذا الشأن و التي و إن دلت فإنها تدل على التجاذب المستمر بين طرفي العلاقة الناشئة بمناسبة إجراء التسجيل و هما المكلف بالضريبة و الإدارة الضريبية.

لذلك و من أجل محاصرة كل أشكال الإخفاء و التهرب من دفع الرسوم و الضرائب المفروضة قانونا و هو الأمر الذي يحتاج إلى المزيد من الأدوات و الرقابة، ليس هذا فحسب بل يحتاج أيضا إلى تفعيل هذه الأدوات و إتخاذ قرارات صارمة في هذا الشأن.

- محاربة أشكال الإخفاء و الغش و التهرب يحتاج أيضا إلى معالجة ليس فقط معالجة إدارية أو جبائية عم طريق الغرامات بل يحتاج إلى منظومة تكاملية تؤدي إلى إقتلاع جذري لهذه الممارسات، و بالتالي فإن الأمر يتعدى إدارة الضرائب إلى نصوص قانون العقوبات الواردة في شأن الغش و التهرب الجبائي و تشديد العقوبات المقررة لها أكثر للقضاء و قمع هذه الأعمال.

الخاتمة

- لا ينبغي إهمال الجانب التوعوي و الإعلامي و نشر ثقافة قانونية في المجتمع حتى يدرك كل فرد ما له و ما عليه، و تفسير القوانين تفسيراً صحيحاً لا سطحياً، و فهم الغرض من فرضها و الإلتزام بها و أهمية ذلك.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ - الدساتير:

1 - دستور 1996 المؤرخ في 08/12/1996 المعدل و المتمم (الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 08/12/1996).

ب - النصوص التشريعية:

1 - الأوامر و القوانين العضوية و القوانين:

1 - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 1966.

2 - الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 06/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 20/15 المؤرخ في 30/12/2015، الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة في 30/12/2015.

3 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

4 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

5 - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1976.

6 - الأمر رقم 103/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون الطابع المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1976.

قائمة المراجع

- 7 - الأمر رقم 104/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون الضرائب غير المباشرة المعدل و المتمم.
- 8 - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/07/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005.
- 9 - القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية، المعدل و المتمم بالقانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1990.
- 10 - القانون 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.
- 11 - القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.
- 12 - الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1995.
- 13 - القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتضمن إختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26/07/2011، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المعدل و المتمم.
- 14 - القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتضمن إنشاء المحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998.
- 15 - القانون العضوي رقم 11/05 المؤرخ في 17/07/2005 المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2005.
- 16 - القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في 08/03/2006 ، المعدل والمتمم بالمرسوم

قائمة المراجع

التنفيذي رقم 84/18 المؤرخ في 2018/03/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 242/08 المؤرخ في 2008/08/03 المحدد لشروط ممارسة مهنة التوثيق و نظامها التأديبي و تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 2018/03/07.

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

18 - الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 2006/07/16.

19 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.

20 - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014.

21 - القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة في 2017/12/28.

22 - القانون العضوي رقم 02/18 المؤرخ في 2018/03/04 المعدل و المتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.

2 - النصوص التنظيمية:

1 - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

2 - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة في 1976/04/13.

قائمة المراجع

3 - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم

4 - المرسوم التنفيذي رقم 212/87 المؤرخ في 29/09/1987 المتضمن إنشاء مفتشية التسجيل للمصالح الخارجية لوزارة الإقتصاد.

5 - المرسوم رقم 334/93 الرخ في 27/10/1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المالية.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 23/02/1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و مهامها.

7 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 1993.

3 - القرارات و التعليمات:

1 - التعليمات رقم 11 المؤرخة في 02/05/1997، الصادرة عن المديرية العامة للضرائب، الجزائر، 2011.

2 - القرار الصادر في 09/02/1994 المتضمن إحداث المفتشيات التعددة الإختصاصات.

3 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/12/1975 المتضمن تنظيم و سير مديرية المصالح المالية للولايات.

4 - القرار الوزاري المؤرخ في 14/07/1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل و الطابع و المواريث و البطاقية و تحديد إختصاصها الإقليمي.

5 - القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998 المعدل و المتمم للقرار المتعلق بتحديد النطاق الإقليمي للمديريات الجهوية و الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية عدد 93 الصادرة في 06/12/1999.

قائمة المراجع

6 - القرار رقم 844 المؤرخ في 12/11/1998 المتضمن تفويض سلطة التعيين في المناصب العليا للمدراء الجهويين.

4 - قائمة المؤلفات:

1 - آسيا دوة، خالد رمول، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.

2 - أعرم يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.

3 - برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2008.

4 - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.

5 - جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2016.

6 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 1، 2009

7 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.

8 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.

9 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013.

10 - رشيد خلوفي، القضاء الإداري، تنظيم وإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

قائمة المراجع

- 11 - زكريا سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2017.
 - 12 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
 - 13 - عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
 - 14 - عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1982.
 - 15 - القاموس القانوني، فرنسي عربي، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر.
 - 16 - لحسين بن شيخ آث ملويا، بحوث في القانون، دار هومة، الجزائر، 2000.
 - 17 - محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون و نظرية الحق، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
 - 18 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
 - 19 - نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 5 - الرسائل الجامعية:**
- 1 - طراد كوثر، السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، رسالة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2009/2008.
 - 2 - الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2008/2007.

6 . المقالات:

- 1 - حسين بطيمي، التصريح الكاذب يؤدي إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية، مجلة الموثق، عدد 01 ماي و جوان 2001.
- 2 - عبد العزيز أمقران، عريضة رفع الدعوى الضريبية في منازعات الضرائب المباشرة، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المناوعات الضريبية، 2003.
- 3 - عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، عدد 01، ماي و جوان 2001.
- 4 - غزالي نصيرة، حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض و بدون عوض في التشريع الجزائري، مجلة منازعات الأعمال.

7 - المجالات:

- 1 - الدليل الجبائي للتسجيل، صادر عن المديرية العامة للضرائب، 2017.
- 2 - مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، الصادرة عن جامعة الشيخ العربي التبسي، العدد 11، جوان، 2016.
- 3 - مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، ماي ، جوان 2001.
- 4 - مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المناوعات الضريبية، 2003.

8 - المواقع الإلكترونية:

1 - WWW.Goole .COM

2 - www.ndp.Org.eg/:vision / tax asp



Wilaya d.....
Commune d.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
WILAYA DE

Série N, n° 7

CADRE RESERVE à l'inspection des Impôts	
N° d'ordre	
de l'extrait	du bulletin mod. n° 15

Inspection des Impôts
D.....

EXTRAIT

Enregistré
le :
Volume : Folio : N° :
Etat n° : liasse :
N° d'ordre de l'état :

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

Nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte :
Date de l'acte authentique :
Date de l'acte sous-seing privé déposé ou annexé
aux rangs des minutes et à enregistrer : (Rayer la mention inutile)
Nombre de rôles : ; de renvois : ; de mots nuls :

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

CONDITIONS DE LA LOCATION Charges Imposés (Indiquer leur nature et leur évaluation)		COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement
1° au bailleur		
2° au preneur		
Dispositions diverses (caution, etc...)		
Cadre réservé au Service de l'Enregistrement — Perception opérée		

VENTILATION

CADRE RESERVE A L'INSPECTION DES IMPOTS

Renseignements concernant l'acte de location considéré dans son ensemble	{	Prix de fermage payable en argent	D.A.	D.A.	
		Redevance en Nature {			
		Dessous de table :	D.A.		
		Intérêts de (1) p. % sur la valeur du chaplet consistant en	D.A.		
	A déduire	Valeur locative des propriétés non bâties {			
		Maison			
		Bâtiments ruraux			
		Reste pour les propriétés non bâties			
Renseignements concernant les extensions	{	COMMUNES	NATURES DES PROPRIETES	CONTENANCE	PORTION de fermage
				ha. a. ca.	D.A.
		Reste pour les propriétés non bâties situées sur le territoire de la communes où l'on opère			
	A ajouter :	Taxe foncière des propriétés bâties		D.A.	
		non bâties			
		I.R.G. (Revenus Foncières			
		Valeur locative totale des propriétés non bâties situées dans la communes où l'on opère			
CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE D'APRES LE CLASSEMENT			APPRECIATION DE LA VENTILATION		



رقم الصفحة	المحتوى
2-1	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني لتسجيل العقارات	
06	المبحث الأول: مفهوم التسجيل
06	المطلب الأول: تعريف التسجيل و بيان نطاقه
09	الفرع الأول: المفهوم الواسع للتسجيل
11	الفرع الثاني: المفهوم الضيق (الإصطلاحي) للتسجيل
16	المطلب الثاني: خصائص التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة
17	الفرع الأول: مميزات التسجيل
17	1- التسجيل إجراء إداري
17	2- التسجيل إجراء يقوم به موظف عمومي.
18	3- التسجيل إجراء بمقابل.
18	4- التسجيل إجراء ذو طابع إجباري و نهائي.
19	الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له
20	1- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري
24	2- تمييز التسجيل عن القيد
25	3- تمييز التسجيل عن الرسم
25	4- تمييز التسجيل عن الضريبة
26	5- تمييز التسجيل عن التوثيق
28	المطلب الثالث: آثار التسجيل

الفهرس العام

29	الفرع الأول : التحصيل الجبائي
35	الفرع الثاني: الآثار القانونية لتسجيل العقارات
41	المبحث الثاني: الشروط القانونية للتسجيل
43	المطلب الأول : الشكلية كأساس قانوني للتسجيل
43	الفرع الأول: معنى الشكلية
50	الفرع الثاني: كفيات تكريس الرسمية
54	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بمضمون الوثائق
63	المبحث الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالتسجيل
64	المطلب الأول: مفتشية التسجيل طبيعتها القانونية
64	الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل و الطابع
68	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل
72	المطلب الثاني: مهام المفتشية و تنظيمها الداخلي
72	الفرع الأول: مهام المفتشية
73	الفرع الثاني: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل
75	المطلب الثالث: المركز القانوني لمفتش التسجيل
75	الفرع الأول: إجراءات تعيين مفتش التسجيل
78	الفرع الثاني: مسؤولية مفتش التسجيل
84	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتسجيل و منازعاته	
89	المبحث الأول: الإجراءات الإدارية للتسجيل
89	المطلب الأول: الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل و الأجال
90	الفرع الأول: إيداع الوثائق

الفهرس العام

93	الفرع الثاني: الآجال القانونية للإيداع
96	المطلب الثاني: آثار الإخلال بالآجال
97	الفرع الأول: بالنسبة للمكلفين الحقيقيين
98	الفرع الثاني: بالنسبة للمكلفين القانونيين
103	المبحث الثاني: كفيات تنفيذ تسجيل العقارات
104	المطلب الأول: تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية بعوض
105	الفرع الأول: تسجيل العقود الناقلة للملكية كليا
106	1 - الوعد بالبيع العقاري
110	2 - عقد البيع العقاري
112	3 - تسجيل عقد المقايضة
114	4 - تسجيل البيع العقاري بالمزاد العلني
115	الفرع الثاني: حالة نقل جزء من الملكية
121	المطلب الثاني: تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية دون عوض
121	الفرع الأول: تسجيل العقد الناقل للملكية عن طريق الوفاة
127	الفرع الثاني: تسجيل العقد الناقل للملكية بين الأحياء (الهيئة)
134	المطلب الثالث: الرقابة الإدارية اللاحقة
135	الفرع الأول: التصريحات الكاذبة
137	الفرع الثاني: معايير تحديد القيمة الحقيقية للعقار
140	المبحث الثالث: منازعات التسجيل و سبل تسويتها
140	المطلب الأول: منازعات التسجيل و سبل تسويتها
142	الفرع الأول: منازعات الوعاء الضريبي
144	الفرع الثاني: منازعات إعادة التقويم
146	المطلب الثاني: التسوية الإدارية للمنازعة
146	الفرع الأول: التسوية عن طريق لجان الطعن
152	الفرع الثاني: الطعن عن طريق لجنة المصالحة

الفهرس العام

155	المطلب الثالث: التسوية القضائية للمنازعة
156	الفرع الأول: التسوية على مستوى المحكمة الإدارية
160	الفرع الثاني: التسوية على مستوى مجلس الدولة
162	ملخص الفصل الثاني
165	ملخص الموضوع
168	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	الفهرس