

جامعة زيان عاشور - الجلفة
كلية الحقوق

النظام القانوني لتسجيل العقارات في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ
بشار رشيد

إعداد الطالب
دوارة عبد الكريم

لجنة المناقشة:

1. أ. حمزة عباس..... رئيسا
2. أ. بشار رشيد..... مشرفا و مقرا
3. أ. بن يحي أبو بكر الصديق..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2016 - 2017

الفصل الثاني

قواعد و إجراءات تسجيل العقار و جزاءات الاخلال بها

مقدمة

من المسلم به فقها و قانونا، أنّ العقد شريعة المتعاقدين، نزولا و احترام مبدأ إرادة الحرّة السليمة من أي ضغوط خارجية، فإن انتابها شئ من ذلك أصبحت مشوبة بعيب من عيوب الرضا الذي هو الركن الأول في أي عقد مبرم بين طرفين، و بالتالي يصبح العقد قابلا للإبطال و الإنسان ما فتى يلتزم و يبرم العقود صباح مساء منذ أن خلقه بارؤه و خلفه الأرض ليعمرها.. إلا أنّ الإنسان قد جُبل على حُب التملك و الاستحواذ على الشئ، بسبب هلعه و خوفه الدائم، لأنّه يعلم علم اليقين، أنّه في هذه الدنيا مجرد مسافر و لا شئ يدوم إلا وجه الله، و كل من عليها آيل للزوال لا محالة، و كي يبعث شيئا من الطمأنينة و الاستقرار داخله، يُؤمّن له بيتا يأويه و أسرته لتنشئة و رعاية خلفه، مثل الحيوان بغريزته، يؤمن جحره و عرينه و مساحات رقعة صيده، و يصد من ينازعه فيها، كذا الإنسان يسعى لتملك بيته و أرض زرعه و غيرها، فيبرم عقود تملك العقار و الأيطان و المحال التجارية.

في السابق بالجزائر كان العقد العربي المبرم لذات الغرض يفى بالمقصود بل و حتى يسجل ليثبت تاريخ ابرامه و بعد الاستقلال و صدور القوانين الجزائرية، ارتأى المشرع الجزائري بسط رعاية الدولة لهذه التصرفات، خاصة العقود التي تتناول نقل الملكية العقارية، مضميا عليها ثوب الرسمية و الشكلية و إلا أصبح التصرف باطلا، و هكذا، أضيف ركن رابع لعقد بيع العقارات، و هو الشكلية أو الرسمية، و من المعلوم أنه يتم أمام شخص مؤهل قانونا هو الموثق، غير أنه لا تنتقل الملكية في العقار إلا بالتسجيل و الإشهار، فلا يكفي كتابة عقد بيع العقار أمام موثق، بل لكي تنقل الملكية من البائع إلى المشتري قانونا، لا بد من تسجيل التصرف لدى مفتشية التسجيل و الطابع و إشهاره.

و بالنظر لما للتسجيل من أهمية فارقة على عقد بيع العقار، ارتأينا دراسته حتى و أنّ قانون التسجيل دوما يُثرى بظهور قوانين المالية التي تصدر سنويا، لما لكلا القانونين من ارتباط وثيق، لهذا فدائما ما تكون الدراسات السابقة لهذا المجال تحتاج للتحيين، هذا من جهة، و من جهة أخرى لما لعملية التسجيل من أهمية بالغة في تصرفات الناس المنصبة على العقارات؛ و مجال البحث يتجسد من حيث مصدره في القوانين و الأحكام التنظيمية التي تناولت موضوع تسجيل التصرفات التي تتناول بيع و شراء العقارات و منها على الخصوص الأمر 76- 105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدّل و المتمم .

هذا و من ناموس الحياة أنّ لكل فرد من أفراد المجتمع حاجاته و رغباته و أهدافه التي يصبوا إلى تحقيقها، تختلف هذه الحاجات و الرغبات من فرد لآخر من حيث النوع و العدد، و كذلك ترتيبها التفاضلي، و من بين هذه الحاجيات، تحقيق حاجة الغذاء و الكساء، و الدواء و الأمان، و الرقعة الأرضية التي يبني عليها بيته، تمثل مملكته الصغير، فكان لزاما عليه القيام بالدفاع عنها و التنظيم و التخطيط لتوسيع مملكته، و نظرا لنقص الأمان و تغلب الطابع الاجتماعي لدى الإنسان قام بتشكيل مجموعات و قبائل متحدة فيما بينها، تعمل تحت قيادة موحدة. و مع مرور الزمن، تطورت هذه المجموعات و أخذت تشكل دولا و إمبراطوريات، تمتلك جيوشا كان لا بد من تجهيزها بالعدة و العتاد، حتى تستطيع الدفاع عن كل غزو محتمل، فقام الحكام بفرض إتاوات على المواطنين تدفع لخزينة الدولة لتمويل الجيوش،

فكانت بداية فرض الضرائب و من أبرز هذه الإتاوات تلك التي تمس أهم مواطن الثروة و هي الأرض لأهميتها لدى الأفراد و تقديسهم لها.

و بالتالي فقد فرضت الضريبة على الممتلكات العقارية منذ القدم، و تطور هذا المبدأ مع النظم الضريبية خاصة إزاء التطورات التي يشهدها العالم، إذ أصبح من الضروري التفكير بجدية في اقتصاد أكثر قوة و صرامة، فأضحت معظم الدول تستفيد من الضريبة على العقارات باعتبارها ثروة مادية ملموسة لا يمكن إخفاءها، و من ضمن هذه الضرائب التي تفرض على العقارات نجد الضرائب التي تفرض على الثروة، و من بينها حقوق لتسجيل التي بدورها صنفها المشرع الجزائري من أنواع الحماية العقارية و المتمثلة في الرسم العقاري و رسم التطهير و الرسم على فوائض القيمة و حقوق التسجيل أو بالأحرى ضريبة التسجيل التي تفرض عند إجراء عملية التسجيل على مستوى المفتشية المختصة بهذه العملية.

إنّ التسجيل أقرّه المشرع الجزائري في قوانين عامة منها القانون المدني و قد تفصل فيه بشكل كبير في قانون خاص و هو قانون التسجيل، إذ أن المشرع اشترط فيما يخص المعاملات العقارية الطابع الرسمي و منه منع على مفتشي التسجيل التأشير بالتسجيل على العقود المتضمنة العقارات إذا لم تكن بشكل رسمي ، و ذلك لأن تسجيلها يعتبر شرطاً ضرورياً لإتمام عملية الشهر العقاري التي تثبت نقل الملكية العقارية ، و لأن هذه الشكلية اللاحقة على العقد أو التصرف تسمح بمراقبة العقود و التصرفات و الأحكام القضائية و تحليلها و تبيان صحتها شكلا و مضمونا، كما أنّها تجعل العقد العربي ثابت التاريخ، و تعتبر قرينة إثبات حول صحة التصرفات أو بطلانها من حيث الدفع بالتزوير في العقد الرسمي.

و لا يمكن كذلك إنكار الدور الجبائي الذي يلعبه التسجيل خاصة بعد دخول الجزائر إلى معترك اقتصاد السوق، بحيث اتسع نطاق الحريات الفردية و الحقوق و وسّعت بذلك الدولة من أساليبها الجبائية خاصة العقارية منها لأجل تمويل الخزينة العمومية وهذا بفرض الحقوق على التصرفات العقارية الخاضعة للتسجيل، وبالتالي فضرورية التسجيل تمثل نظاماً جبائياً يحمل في طياته خاصية خدمة عمومية. مع التذكير بأن لهذا الإجراء أهدافاً اجتماعية يسعى من ورائها لتحقيق العدالة الاجتماعية و إزالة الفوارق و محاربة البطالة وخلق فرص عمل جديدة، وذلك من خلال المساهمة في إعادة توزيع الدخل الوطني بين مختلف الشرائح و الطبقات الاجتماعية بهدف تحقيق الرفاهية العامة. هذا بالإضافة إلى مساهمته في التنمية الاقتصادية إذ تعد ضريبة التسجيل من أهم مصادر الإيرادات في الاقتصاديات المعاصرة، سيما و أن جانب الإيرادات يعتبر وسيلة الدولة لتغطية النفقات العامة، لذلك فإنه يستوجب في تقدير حقوق التسجيل مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد، و ذلك من أجل الوصول إلى حالة الاستقرار الاقتصادي و تحقيق التوازن.

هذا و تهدف الدراسة إلى تبيان أهمية شكلية التسجيل اللاحقة على عقد انتقال ملكية العقارات في الجزائر و هي التي تأتي كمرحلة وسطية بين تحرير عقد بيع العقار و و إشهاره حيث لا تنتقل أو تتحول الملكية قانوناً إلا باستيفاء هذه الشكلية، و لهذا يكتسي موضوع تناول مرحلة التسجيل أهمية بالغة في اضاءة الرسمية على التصرفات التي تتناول العقارات كما تمنح الأمان لطرفي العقد و تضمن من خلالها الدولة بتحصيل حقوق الخزينة العمومية؛ و من الأسباب التي

حفرتنا لاختيار الموضوع كما سلف الإشارة إليه أنّ موضوع التسجيل متجدد دوماً بتجدد قانون المالية السنوي لهذا تبقى دراسته دوماً متجددة لما يطرأ عليه من تغير في النظام القانوني الذي يخضع له و هو قانون التسجيل، و لكون الخاص يقيد العام خلال المنازعات التي قد تنشأ حول حقوق التسجيل فإنّ قاضي الموضوع يكون ملزماً بمراعاة قانون التسجيل و الامتياز الذي منحه المشرع لمصالح التسجيل في محاولة فض النزاعات على مستوى مفتشية التسجيل قبل الوصول إلى الاحتكام لدى القضاء؛ لذا سنتناول استجلاء اشكالية: كيف نظم المشرع الجزائري تسجيل العقارات في الجزائر؟ و هل أمّ بجميع المسائل التي يتطلبها تسجيل العقارات؟ حيث أنّ تسجيل العقد المنصب على العقار يتم لدى مفتشية التسجيل و الطابع، وهدفنا التعرف على نظامه القانوني، اجراءاته و قواعده كي يتسنى معرفة هذه الشكلية اللاحقة على العقد و المتمثلة في تأشيرة مصلحة التسجيل، للإجابة على هذه التساؤلات، تمّ اعتماد المنهج الوصفي التحليلي بإتباع أساليب التحليل، و التي هي جميع ما يتعلق بأدوات و هيئات التشريع ببلادنا و القوانين التي تتعلق بموضوع تسجيل العقارات؛ و لا يخفى أنّ موضوع دراسة تسجيل العقارات تكتنفه صعوبة بالغة متمثلة في ارتباط قانون التسجيل بما يفرزه كل سنة مالية جديدة قانون المالية، لذا تجد قانون التسجيل ذائم التغير و بحاجة للتحيين باستمرار، و لخوض الموضوع تمّ اعتماد خطة ثنائية المفصل بتقسيم البحث إلى فصلين، تناول **الفصل الأول** دراسة / تحول الحقوق المالية، ماهية تسجيل العقار و الجهة القائمة على ذلك في حين خصص **الفصل الثاني** لدراسة / قواعد و إجراءات تسجيل العقار و جزاءات الإخلال بها.

الفصل الأول

تحول الحقوق المالية، ماهية تسجيل العقار و الجهة القائمة على ذلك.

لا ينفك الشخص القانوني الطبيعي أو المعنوي القيام بتصرفات منها تداول الأموال، و ما يهم بهذا الصدد هو ذلكم التصرف المنصب خاصة على تحويل و تداول الأموال العقارية التي تخضع في الجزائر إلى إجراءات قانونية و تنظيمية، من بينها التسجيل للعقارات لدي الهيئة القائمة على إجراء عملية التسجيل و هي مفتشية التسجيل و الطابع، هذا و إنّ أهم ما يميز المادة التي يخضعها القانون لحقوق التسجيل أنّها تتمحور حول حركية الحقوق المالية و تحويلها، إمّا بتحويلها بموجب التصرفات القانونية المختلفة، أو إنشائها بمختلف الوقائع التي يجيزها القانون، و إمّا تطهيرها و تحقيقها أو تقريرها بوسائل الإدعاء التي يجيزها القانون، أو تأسيسها كما تقتضي أحكام الشهر العقاري، و عليه ما دامت هذه المادة تتركز في الأساس حول الحق، بات من الضروري القاء نظرة على الحقوق و تقسيماتها، ثم يتم التركيز على الحقوق المالية التي هي ركيزة التسجيل و منها التصرفات القانونية التي تطال الأموال العقارية التي فرض المشرع عند تحويلها و جوب تسجيلها؛ ولقد تضمّن قانون التسجيل الجزائري جملة من المبادئ و التنظيم الذي يسير حقوق التسجيل على أساس وقائع قانونية ينشأ عنها الحق كالوصية و حالة الوفاة التي يترتب عنها الميراث أو تصرفات قانونية مثل الإيجار و البيع للعقار و غيرها من التصرفات.

المبحث الأول

تحول الحقوق المالية، ماهية تسجيل العقار و ضبط أثره القانوني.

الحقوق المالية هي ركيزة التسجيل و منها التصرفات القانونية التي تطال الأموال العقارية التي فرض المشرع عند تحويلها و جوب تسجيلها، و مادام الأمر في البداية يتعلق بالحق. إذن سيرج عليه في حد ذاته و على تقسيماته و التعرف عليه من زاوية ما يخدم موضوع الضريبة المترتبة عليه؛ هذا و لإدراك التسجيل علينا الغوص في ماهيته بدء بمفهومه و ضبط أثره القانوني و تمييزه عما يشابهه.

المطلب الأول: تحول الحقوق المالية و مفهوم تسجيل العقار.

اعتبر المشرع المال العقاري كل حق عيني منصب على عقار «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية»¹

¹ أنظر المادة 684 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 26. 09. 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.

إنّ تحويل الأموال العقارية من مالك لآخر عملية تدخل ضمن نطاق الحقوق المالية التي هي ركيزة التسجيل التي فرضها المشرع على هذه التصرفات القانونية المتعلقة بتحويل العقار، لذا وجب التعرف على هذا الحق من جانب صلته بالضريبة المترتبة عليه.

الفرع الأول: الحق و تسجيل العقار .

التقيد هنا بفكرة الحقوق من حيث موضوعها واجب، لإدراك تعريف مطابق و الحقوق المالية التي تتصف دون منازع بفكرة التداول، لذلك سيحتكم إلى إسناد الحق للإرادة الشخصية التي تنشئ التصرفات القانونية.

أولاً: تعريف الحق.

دونما عزل الأوضاع القانونية الشخصية التي تنطوي على المنفعة و الفائدة الخاصة و الذاتية، التي تجعل من محل الحق مجالاً للإستئثار على وجه التملك و التسلُّط لتحقيق مصلحة يحميها القانون.¹
و عليه يمكن ذكر تعريف الحق القائل: «الحق ميزة يمنحها القانون لشخص ما و يحميها بطرق قانونية، و بمقتضاها يتصرف الشخص متسلطاً على مال معترف له به، بصفته مالكا أو مستحقاً له.»²
ومنه تستخلص العناصر التالية:³

أ. الحق يعبر عن سلطة يقرها القانون:

أي أن تكون هذه السلطة مطابقة للقواعد القانونية، و عليه يتأتى للغير أن يمتنع و يلتزم باحترام هذا الحق، و للقانون أن يقرر ما من شأنه أن يوفر الحماية لهذا الحق.

ب. الحق يفترض وجود شخص معين يكون صاحباً له:

صاحب الحق هذا، قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، مؤهلاً لاكتساب الحقوق و تحمل الإلتزامات.

ج. الحق يرد على قيمة معينة تكون محلاً له:

و هو محل الحق أو موضوعه و عادة هو يرد على شئ مادي سواء أكان عقاراً أو منقولاً، كما يمكن أن يكون عملاً كالامتناع عن عمل أو القيام بعمل، و قد يكون قيمة معنوية كالإنتاج الفكري و هكذا...

د. يفترض الحق أن تكون لصاحبه سلطة الاستئثار و التسلُّط:

غير أنّ هذه السلطة قد تتسع و تضيق بحسب محل الحق، ففي حالة الحقوق التي ترد على الأشياء المادية تتسع هذه السلطة، بينما تضيق هذه السلطة في حالة الحقوق اللصيقة بالشخصية، في حين الاستئثار لا يكون إلا للمالك، بينما التسلُّط أو مباشرة الحق قد تكون كذلك لغيره.

¹ علي فيلاي، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة رغبة، الجزائر 2011 ص 27.

² فريدة محمدي- زواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2002، ص 08.

³ فريدة محمدي، المدخل للعلوم القانونية، مرجع سابق ص 09

ثانياً: تعريف تسجيل العقار .

لا يقتصر مفهوم تسجيل العقار، على محاولة إيجاد تعريف له، خاصة و أنّ المشرع الجزائري لم يعط أي تعريف ضمن قانون التسجيل.¹ بل علينا فضلاً عن ذلك تمييز تسجيل العقار عما يشابهه، للإلمام بالتسجيل كإجراء لا بدّ من التعرّض لتعريفه اللغوي و بعض تعريفات الفقه له، علماً و أنّ المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف بهذا الشأن. هناك بعض التعريفات اللغوية للتسجيل و أخرى فقهية.

أ. التعريف اللغوي لتسجيل العقار :

وردت بعض التعريفات المعجمية للتسجيل من بينها، كونه: « إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسه موظفو التسجيل، الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً، و يعتبر هذا التسجيل ملزماً لمعظم العقود تحت طائلة غرامة جبائية. و عليه فليس للعقد العرفي غير المسجّل تاريخ ثابت تجاه الغير . Formalité consistant en l'insertion d'un acte dans un registre officiel tenu par les fonctionnaires de l'enregistrement, qui perçoivent à cette occasion un droit fiscal ; cet enregistrement et d'ailleurs obligatoire pour la plupart des actes sous peine d'amende fiscale. Aussi, l'acte sous seing privé non enregistré n'a pas légalement date certaine à l'égard des tiers

كذا ورد تعريف آخر للتسجيل مفاده: « التسجيل إجراء يتمثل في نقل العقود القانونية على سجلات رسمية لنشرها. 2 « La Transcription est une formalité consistant à recopier certains actes juridiques sur des registres officiels aux fins de publicité

و هناك تعريف آخر يقول أنّ « التسجيل إجراء جبائي يرتكز بتسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة.»³ كما جاء في تعريفه:

« التسجيل إجراء شكلي ضريبي ملزم أو اختياري و الذي بموجبه تخضع له بعض العقود القانونية، مقابل دفع حقوق مالية، و تتمثل في تسجيله بسجلات رسمية. L'enregistrement est une formalité fiscale obligatoire ou volontaire à laquelle 4 « sont soumis certains actes juridiques, moyennant paiement de droits, et qui consiste en leur inscription sur des registres officiels.

و مثله التعريف القائل: « التسجيل إجراء شكلي، إلزامي أو اختياري، يتمثل في التحليل و الإشارة على عقد قانوني بسجل، ينجم عنه تحصيل الدولة لحقوق و يحوّل تاريخاً أكيدا للعقود العرفية التي تفتقر له. L'enregistrement est une formalité fiscale, obligatoire ou volontaire, consistant en l'analyse ou la mention d'un acte juridique sur un registre, donnant lieu à la 5 « perception de droits par l'État et conférant date certaine aux actes sous seing privé, qui en sont dépourvus.

¹ دوة أسية و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د هومة الجزائر، ط3 2011، ص 18.

² Ibtissem Garram, Terminologie juridique dans la législation Algérienne, lexiq Française-Arabe, palais des livres, Blida, 1998.p 262.

³ Le petit Larousse Illustré, Paris 2007.

⁴ Le Larousse Expressions, Paris 2004.

⁵ Raymond Guilleen & Jean Vincent, Lexique de Termes Juridiques, Imp JOUVE, 17, rue du Louvre 75001, PARIS, 1970, page 147.

هذا و تجدر الملاحظة هنا أنّ هذين التعريفين الأخيرين اللذين ينفيان صفة الشكلية في العقود المنصبة على العقار و لا يعتبرها ركنا أساسيا تخضع له و هو ينطبق على ما كان سائدا في الجزائر قبل صدور الأمر 76- 105 المؤرخ في 09.12.1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم.

ب.التعريف الاصطلاحي لتسجيل العقار:

توجد بعض التعريفات الاصطلاحية للتسجيل، منها:

- « التسجيل شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعدّدة يحددها القانون.»¹

- و هناك تعريف التسجيل القائل:

« التسجيل هو إجراء جبائي يرتكز بتسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة.» و في نفس السياق نورد: « التسجيل هو عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية،

بواسطته يحفظ أو لا يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، و التي ينجم عنها دفع ضريبة للموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل.»²

بالإضافة إلى تعريف آخر جاء فيه: « التسجيل الضريبي هو تلك العملية المنظمة من طرف إدارة الضرائب وفق قواعد و ضوابط محدّدة قانونا، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية، كما أنّه يمثّل شكلية مفروضة قانونا على معاملات محدّدة.»³

و أخيرا نورد التعريف التالي: « يمكن تعريف التسجيل بصفة عامّة كونه شكلية منجزة من قبل موظف عمومي وفق طرائق مختلفة، لكنّها تكتسي طابعا مشتركا أن تتضمن في أساسها تحليلا يحفظ أثرا أم لا لوقائع قانونية، و وفق

نتائج هذا التحليل القيام بتحصيل ضريبي هو حق التسجيل. L'enregistrement peut être défini d'une manière générale comme une formalité accomplie par un fonctionnaire public selon des modalités variables, mais présentant le caractère commun de comporter à leur base, une analyse dont il conserve trace ou non d'événements juridiques, et d'après les résultats de cette analyse, la perception d'un

⁴ « impôt, le droit d'enregistrement.

الفرع الثاني: الهدف من تسجيل العقار و تمييزه عما يشابهه.

بغية تحقيق توازنها تعتمد الدولة بالأساس على الجباية خاصة العقارية منها بحيث لا يمكن فصل هذه الأخيرة عن الميزانية إذ تعد ضريبة التسجيل نظرا لأهميتها و دورها في المجتمع من أهم مظاهر سيادة الدولة.

¹ وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، الجزائر طبعة 2011

² دوة أسية و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة 3 2011، ص 19.

³ بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر و نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، بن عكنون، الجزائر 2005، ص 82.

⁴ Amar Guelimi, Fiscalité de l'enregistrement. Aspects Juridiques et économiques, OPU, Alger 1990, page 1.

أولاً. الهدف من تسجيل العقار :

يهدف تسجيل العقار إلى ضمان انتقال الملكية العقارية بعد أن تم افرغ ارادة المتعاقدين في وثيقة رسمية تحت اشراف الشخص المؤهل و هو الموثق طبعا و يتم بعده تحصيل حق التسجيل الذي يصب في خزينة الدولة. و لعل مرد أهمية الضريبة لا يقتصر على ما قد تحققه من إيرادات للخزينة العامة، بل يمتد إلى أثره العميق و المتشعب في الميادين الاقتصادية الاجتماعية و السياسية للدولة.¹ و وظيفة التسجيل في القانون الجزائري يمكن تجسيدها في الأهمية المزدوجة التي يلعبها دور تسجيل العقارات فهناك القصد الجبائي لتسجيل العقارات و الغرض القانوني.

أ. القصد الجبائي من وراء تسجيل العقارات:

تم عملية التسجيل نظير اقتطاع حقوقها التي يدفعها الطرف المستفيد من الخدمات الخاضعة لهذا النوع من الجباية العقارية التي غدت كمورد لتغطية جزء من النفقات العامة للدولة التي تطورت أكثر و أضحى تحقق أهدافا سياسية و اقتصادية او اجتماعية.

ب. الغرض القانوني:

من المعلوم أنّ لتسجيل العقارات دور جبائي تمويلي هام حيث للضريبة دور جبائي تمويلي أساسي، إلا أنّ هناك أهمية أخرى قانونية، اعتبارا من كون إجراء التسجيل خطوة من خطوات انتقال الملكية العقارية، فالتسجيل يتوسط مرحلتين التوثيق و الإشهار العقاري.

هذا و لقد رتب المشرع الجزائري على أنّ نفقات التسجيل و الطابع و رسوم الإعلان العقاري و التوثيق و غيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك.² و عليه فإجراءات التسجيل للتصرفات القانونية التي تتناول تحويل ملكية العقارات تعتبر من الاجراءات الأساسية و الضرورية لعملية الشهر العقاري التي تثبت باكتمالها انتقال الملكية و هكذا بات ضروريا إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات التي أخضعها المشرع للتسجيل، حيث يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 23 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 26. 09. 1975 من أن يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علنية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة و هي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.³ و هنا يظهر شرط التسجيل قبل الشهر.

¹ مقال مساعد نصري عبد القادر، في مقاله: " الجباية كواجب تضامن ي ف ي تأمين إيرادات الدولة"، مجلة المالية للمدرسة الوطنية للضرائب، ولاية تيبازة، الجزائر، 2001، ص 21.

² أنظر المادة 393 من الأمر 75- 58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.

³ أنظر المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

و كذا نص المادة 12 من المرسوم التشريعي 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي يشترط أن يخضع عقد البيع بناء على التصاميم، للشكليات القانونية في التسجيل و الإشهار.

كما تنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على أن تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العقارية يكون طبقا لعقد رسمي خاضع لقواعد الإشهار العقاري و من ثمة بالضرورة تسجيل العقد من طرف المكلف بالتسجيل لدى المفتشية المختصة بهذه العملية.

هذا و لقد رتب المشرع الجزائري فيما يتعلق بحجية العقد العرفي أنه:

« 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.....»¹

و من ثم فلتسجيل العقارات أهمية بالنسبة للعقود العرفية المنصبة على التصرفات العقارية و هذا قبل صدور قانون رقم 06- 02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 و المتضمن تنظيم مهنة التوثيق؛ و قانون التوجيه العقاري 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 حيث أصبحت العقود العرفية ليست لها أية حجية لإثبات الملكية العقارية، بل أضحت العقود المتعلقة بالعقار هي عقود شكلية لا بد أن تخضع للتسجيل و الشهر لإثبات الملكية.

أما فيما يخص العقود العرفية غير الثابتة التاريخ فإنه يجب إحالتها للعدالة لتثبت فيها و في مدى صحتها، فإذا تمّ بثبوتيتها، يصبح الحكم الصادر من قبل العدالة قائما محل العقد العرفي، حينها يجب إفراغ العقد بصفة رسمية من طرف الموثق و من ثمّ تسجيله و شهره ليغدو أصلا للملكية؛ و تجدر الإشارة هنا أنّ التصرفات المنصبة على العثار و التي تكون ضمن عقد عرفي مسجل و مقتطع منه رسوم التسجيل، يمكن إعادة تسجيلها دون الإلتزام بدفع رسوم أخرى.

ج.الغرض الاجتماعي:

يتوجس الجزائري دوما شرا من وراء الضريبة التي تذكره بتاريخ مرير كابد فيه الأمرين إن في حقبة تواجد الحكم التركي و ما عاناه من (البزرة) و عروش المخزن ناهيك عن فترة الاستعمار الفرنسي و قوانينه الضريبية الجائرة التي كانت تهدف إلى سلب المواطن الجزائري من ملكيته و تشريده بالأراضي البور، و هكذا لم تتغير نظرة الجزائري للضريبة، حيث أن الكثير من المواطنين لا زالوا يعتقدون أن خروج الاستعمار من الجزائر يعني خروج الضريبة التي يعتبرها احدى أدوات السيطرة الاستعمارية، غير مدركين دور تلك الأموال و ضرورتها لقيام الدولة بوظائفها.

فالضريبة تعتبر وسيلة أساسية ترسخ العدالة الاجتماعية و تمكن الدولة من مواجهة الأعباء الضخمة التي تتحملها خاصة في ميادين البناء، التعليم و الصحة.²

¹ أنظر المادة 328 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

² أمزيان عزيز، المنازل الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2005، ص 05.

و هكذا تستخدم حقوق التسجيل للمساهمة في توزيع الدخل الوطني مما يتفق و العدالة الاجتماعية، ففي حالة فرض رسم مرتفع على الأغنياء يتم تخصيصه لزيادة دخل الفقراء و يكون ذلك بغرض إزالة الفوارق الاجتماعية و تحقيق الرفاهية العامة، إذن المقصود إعادة توزيع الدخل الوطني و توازنه بين مختلف الشرائح و طبقات المجتمع؛ هذا و إنّه بالرغم من أن تسجيل العقارات يحقق غرضا اجتماعيا إلا أنّه يساهم في تحقيق أغراض أخرى اقتصادية و مالية.

د. الغرض الاقتصادي:

تتنوع إيرادات الدولة بتنوع مصادرها و اختلاف طبيعتها، و تعتبر الضريبة أهم مصدر لإيرادات الدولة في الاقتصاديات المعاصرة، فالإيرادات هي وسيلة الدولة لتمكين من تغطية النفقات العامة، فضلا عن دورها كأداة رئيسية للسياسة المالية للتحكم في النشاط الاقتصادي.

من بين هذه الضرائب ضريبة التسجيل التي تعد من أهم المصادر لرأس المال، و ذلك من أجل الوصول إلى حالة الاستقرار الاقتصادي و تحقيق التوازن، لذلك يستوجب في تقدير حقوق التسجيل و ضبطها مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد، كما أنّ تلك الاعفاءات الجبائية و الامتيازات الممنوحة لبعض القطاعات ما هي إلا مؤشر لتشجيع الاستثمار و بالتالي تطوير الاقتصاد و تفعيله.¹

هـ. الغرض المالي:

الهدف الأساسي من تسجيل العقارات هو مالي، بحيث تعتبر حقوق التسجيل من أهم الضرائب التي تعتمد عليها خزينة الدولة، سيما ما يتعلق بنقل ملكية العقارات. و من ثمة فهي تحقق عائدا لمصلحة الدولة، و إيرادات تمول الخزينة العمومية لمواجهة النفقات من أجل تسيير المرافق العامة بالإضافة إلى دورها التحصيلي هذا، فعملية التسجيل تسمح أيضا للدولة من إحصاء الممتلكات.² و يتجلى الهدف المالي من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل، حيث يعدل و يتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول و التكميلي. لكنه بالرغم من أن تسجيل العقارات يحقق غرضا ماليا و ذلك هو الهدف التقليدي لتغطية نفقات الدولة.

ثانياً. تمييز عملية تسجيل العقار عما يشابهها:

عملية تسجيل العقار من أهم العمليات التي يضطلع بإنجازها مفتش التسجيل، و هذا بتسجيل جميع التصرفات التي ألزمها القانون بهذا الإجراء أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخ ثابت و كذلك تسجيل الأحكام القضائية؛ فموضوع التسجيل العقاري يختلف عن غيره من المفاهيم المشابهة له، و لو أنّها قريبة منه ، فقد يختلط الأمر بين التسجيل و الضريبة أو بينه و بين التوثيق أو الشهر العقاري.

¹ كاسح لعور، عبد العزيز، الوافي مراد، العقارات و جبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة الجزائر، دفعة 1994-1998، ص 122 (بتصرف).

² محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هومة، الجزائر 2003، ص 30.

أ. تمييز التسجيل عن التوثيق:

من المهام العديدة المسندة للموثق هي تكليفه بتحصيل الحقوق و الرسوم القانونية و الضرائب المفروضة على المتعاقدين لحساب الخزينة، و هو الأمر الذي قد يختلط لدى البعض بينه و بين مفتش التسجيل الذي يسعى لقتطاع حقوق التسجيل؛ و التوثيق عملية يقوم بها ضابط عمومي طبقا لما حوله المشرع حيث منحه جزء من صلاحيات السلطة العمومية و هي تحرير العقود الرسمية، و إضفاء الشرعية على المعاملات، و هي مهمة مثقلة بالأعباء و المخاطر و بالغة المسؤولية، تقتضي منه أن يكون مهيكلا و منظما تنظيما يسمح له بأداء مهامه على أكمل وجه؛ فهذا الضابط العمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.¹

و الموثق بهذه الصفة يتميز عن غيره من أصحاب المهن الحرة بحيث يعتبر بحق الوسيط للخزينة بما يلعبه من دور حيوي في جلب موارد مالية إضافية إلى الخزينة من جراء مختلف المعاملات التي يجريها الأفراد و التي يضمن عليها الموثق الصبغة الرسمية و الخاضعة لرسوم معينة من تسجيل و إشهار.²

يمر العقد التوثيقي بجملة من المراحل و الإجراءات كتسجيل العقد بمفتشية التسجيل بعد تحضيره من لدن الموثق و توقيعه ثم تسجيله ، و يتولى الموثق حفظ العقود التي يجرها أو التي يتسلمها للإيداع و يسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل و إعلان و نشر و شهر العقود في الآجال المحددة قانونا.³

ب. تمييز التسجيل عن الضريبة:

الضريبة اقتطاع إجباري نقدي و نهائي دون مقابل، تمارسه السلطة العمومية بهدف تغطية النفقات، كما تعتبر الضريبة اقتطاع مالي من الدخل أو الثروة.⁴

يمكن تعريف الضريبة و هذا في غياب تعريف تشريعي أنّها اقتطاع نقدي بصفة نهائية دون مقابل منجز لفائدة الجماعات الإقليمية أو لصالح الهيئات العمومية الإقليمية.

و تعرف الضريبة بأنها مساهمة نقدية تفرض من السلطة على المكلفين بما حسب قدراتهم التساهمية بشكل نهائي و بدون مقابل محدد من أجل تحقيق الأهداف المحددة من طرفها.⁵

تنوع الضريبة بين ضرائب مباشرة و غير مباشرة، فيقع الاختيار بين طريقتين لتتبع الثروة، إمّا بفرض الضريبة على الثروة و هي بجوزة الممول و هو الفرض المباشر، أو أن تلاحقها عند تداولها أو انفاقها.

¹ أنظر المادة 03 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 و المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

² أنظر زيتوني عمر، في ، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق ج 3 ع 10 الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر 2000 ص 40.

³ أنظر المادة 10 من قانون التوثيق 06-02 السالف ذكره.

⁴ حسن عواضة، المالية العامة، دراسة مقارنة الموازنة و النفقات و الواردات العمومية، دار النهضة، ط4، بيروت 1978 ص 02

⁵ محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هومة، الجزائر 2003 ص 14.

و هو الفرض غير المباشر، بمعنى أن يكون الاختيار بين تتبع الثروة و هي مستقرة لدى الممول أو تتبعها و هي في حالة تحرك.

ف نجد من بين أنواع الضرائب، حقوق التسجيل و التي تشكل ضريبة تسجيل تدخل ضمن أنواع الجباية العقارية، ألا و هي:

- الرسم العقاري.
- رسم التطهير.
- الرسم على فوائض القيمة.
- و حقوق التسجيل.

من هنا يتجسّد الفرق بين التسجيل و الضريبة في كون مفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوق هذه الحقوق التي تشكل ضريبة تتم بصفة جبرية و نهائية و الكلف مجبر على أدائها.

ج. تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

نظام الشهر العقاري نظام قانوني يحوي سلّة من الإجراءات و القواعد يحافظ و يضمن بها حق الملكية العقارية و كذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، و جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات و منحه المشرع الجزائري العناية اللازمة بأن رتب بمقتضى المادة 793 مدني بأنه:

« لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.»¹

حيث يعتمد هذا النظام أساسا على نوعين أقرهما المشرع الجزائري هما نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي.²

هذا و بعد التعرف على الشهر العقاري يمكن التمييز بينه و بين التسجيل و فهم العلاقة بينهما:

- عملية التسجيل تحدث على مستوى مفتشية التسجيل أما الشهر العقاري فيتمّ على مستوى المحافظة العقارية.
- المكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، أما إجراء الشهر فالمكلف به هو المحافظ العقاري.
- عملية التسجيل ينظمها قانون التسجيل بموجب الأمر 76 - 105 المؤرخ في 09.12.1976 ، أما عملية الشهر العقاري فينظمها الأمر 74-75 المؤرخ في 12.11.1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذلك مراسيمه التطبيقية.³
- أما عن العلاقة بينهما فإن التسجيل لا يلعب دور الشهر لكنه يعتبر شرطا ضروريا و أساسيا لإتمام عملية الشهر العقاري فهو يضمن شهر العقود و خاصة عند إيداع الوثائق و العقود لدى المحافظ العقاري، الذي يكون ملزما

¹ أنظر المادة 793 من الأمر 75- 58 السابق الذكر.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2011 ص 118.

³ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2002 ص 155.

بالتأكد من سلامة و صحة العقود شكلا و مضمونا، سيما ما يتعلق بأصل الملكية و توافر إجراء التسجيل و كذلك ما يتعلق بالثمن أو التقويم لتسهيل تحصيل رسم الإشهار العقاري؛ و بذلك يكون للمحافظ العقاري كامل السلطة في رفض الإيداع، و تأسيس رفضه لوجوب نقص و هو عدم وجود تأشيرة التسجيل في الإجراء الواجب شهره.¹

- و بالتالي فلإجراء التسجيل دور في تثبيت صفة الرسمية على العقود و الوثائق خاصو فيما يتعلق بالحقوق العينية الأصلية المتعلقة بالعقار.²
- أما الحقوق العينية التبعية فهي تشهر عن طريق القيد مباشرة و ذلك لما لها من أهمية كبيرة لضمان الإئتمان في التعاملات العقارية وفقا لما نصت عليه المادتان 93 و 96 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25.03.1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.³
- كما أن من بين أوجه التداخل بينهما هو دفع رسوم لصالح الدولة تكون على نوعين هي رسم التسجيل و رسم الإشهار العقاري و كلا الرسمين ينظمهما قانون التسجيل و كذلك قوانين المالية المعدلة للأمر 76-105 المتعلق بقانون التسجيل.

المطلب الثاني: شروط و قواعد تسجيل العقار و ضبط أثره القانوني.

تبدو أهمية اخضاع انتقال ملكية العقارات و الحقوق العينية الأخرى لإجراءات الشهر و التسجيل في ضرورة إحاطة هذا الانتقال بشئ من العلنية ليستطيع من يهّم الأمر معرفة مالكة الذي يصح التعامل معه سواء بالبيع أو بأي تصرف ناقل للملكية، مما يؤدي على توفير الثقة بين المتعاقدين و ضمان سلامة التصرفات العقارية، و تسهيل تداول العقارات.⁴

لكن تخضع عملية تسجيل العقار لجملة من القواعد و الشروط أودعها المشرع في صلب التشريع الساري المفعول.

الفرع الأول. شروط و قواعد تسجيل العقار:

إن العقارات تعتبر جزء لا يتجزأ من الثروة المادية التي لا سبيل لإخفائها، فهي تشكل وعاء ضربيا يسهل على الإدارة التوصل إليه و تحصيل مستحقاتها و هذه الأخيرة من جهة أخرى تهدف إلى تثبيت التصرفات القانونية، و حتى تتم هذه العملية على أكمل وجه اشترط المشرع مجموعة من القواعد و الشروط بالنسبة للتصرفات الواقعة على الملكية العقارية و التي تكون خاضعة إلى إجراء عملية التسجيل.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن إعداد السجل العقاري، و كذا المادتين 20 و 22 الأمر 75-74 المؤرخ في 12.12.1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

² بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، العدد 10، سنة 2003 ص 39.

³ حمدي باشا عمر، مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر 2001.

⁴ خليل أحمد حسن قفاددة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع الجزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 1991 ص 114.

إذ اشترط في جميع الوثائق و المحررات أن تقدم في شكل رسمي تحت طائلة رفض التسجيل مع ضرورة توفر مجموعة من الشروط القانونية.

أولاً. قاعدة الرسمية:

حسب المادة 54 من القانون المدني التي تنص على أنّ « العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخريين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما.»

أي اتحاد وجهة نظر أشخاص اتجاه أمر معين بهدف إحداث آثار قانونية، إذن طبقا للقواعد العامة فإن للعقد ثلاثة أركان و هي الرضا، المحل و السبب ، و إذا تخلف ركن من هذه الأركان كان العقد باطلا بطلا مطلقا.¹

إلا أن الانشغالات الجديدة أدت إلى تراجع الرضائية وظهور صور جديدة و مختلفة للشكلية من بينها التصرفات الواردة على العقارات، حيث أصبحت الشكلية ركنا رابعا فيها.

هذا و لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي كونه:

« العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصاته. »

يتبين لنا من خلال التعريف أن العقود الرسمية هي التي تصدر عن أشخاص لهم صفة الضابط العمومي أو مكلفين بخدمة عامة و يستمدون من القانون مهمة المعاينة و التحقيق بصفة رسمية عن وقائع معينة.²

و كذلك ما نصت عليه المادة 71 فقرة 2 من القانون المدني «... و إذا اشترط القانون لتمام العقد استفتاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.»

و أيضا ما جاء به نص المادة 12 من المرسوم التشريعي 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري « يجرى عقد البيع بناء على التصاميم و على الشكل الأصلي و يخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار... » و كذلك نص المادة 351 من قانون التسجيل وفقا لمضمونها يمنع مفتشي التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة نقل الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، إلا أن هذه المادة قد ألغيت و تم إستحداثها بموجب المادة 63 من قانون المالية 1992 هذا ما يؤكد أنه قبل صدور قانون المالية سنة 1992 كانت تسجل جميع العقود العرفية بدون استثناء تطبيقا لنص المادة 328 من القانون المدني.

و منه فالتصرفات قبل سنة 1992 كانت تسجل لدى مفتشية التسجيل و تدفع عليها حقوق التسجيل و تعتبر بمثابة عقود عرفية تكتسب تاريخا ثابتا و لها حجية على الغير، و هذا مخالف من الناحية القانونية و بالتالي فهي

¹ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001 ص 34
² علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، الجزائر 2001 ص 33.

باطلة وإذا أراد الأطراف إفراغها في قالب رسمي فإنهم يودعونها لدى الموثق، إذ بعد تأكده من عبارة التسجيل الرسمية يعيد الموثق التسجيل وفقا لتاريخ الإيداع التوثيقي و أن التسجيل للمرة الثانية لا يلزم دفع الرسوم مرة أخرى.

و هذا ما نصّت عليه المادة 12 مكرر 4 من قانون التسجيل «... غير أنه عند القيام بإجراءات التسجيل المتعلقة بالعقد المطابق للتشريع فإن رسوم الضرائب التي تم تسديدها سابقا لا يطالب بدفعها.» و بعد إيداعه للتسجيل للمرة الثانية يحال إلى مصلحة الشهر العقاري و بعد التحقيق لمحتوى السند يتم إشهاره.

و عليه فالتصرفات المستقبلية على العقارات تضحى ثابتة و له أسبقية مشهورة و يسهل نقلها وفقا لمبدأ السجل العيني، و من ثم التيسير على القاضي عبء إثبات التصرفات المتنازع فيها.

مما يستشف منه أنّ تحرير العقود التي تتضمن نقل العقار و غيرها من الحقوق العينية العقارية بصفة رسمية لا بد من تحريرها لدى الموثق و إيداع الثمن عنده و هذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني، لكن المادة 256 من قانون التسجيل و المحدثه و المعدلة بالمادة 23 من قانون المالية 1998 حددت إيداع الثمن بالخمس في جميع العقود الموثقة و المتضمنة نقل الملكية لقاء عوض فيما يخص العقارات.

من المعلوم أنّ الشكلية كركن في العقد الذي يستلزم القانون إلباس الإرادة فيه ثوب الشكلية حيث إذا تخلفت كان التصرف باطلا بطلانا مطلقا، و هذه هي الشكلية المباشرة التي يكون الغرض منها إفراغ العقد في شكل معين.¹

إلا أن هناك بعض الإجراءات اللاحقة للتصرفات القانونية هي لا تتصل مباشرة به و لا تؤثر مبدئيا على صحته و لكنها قد تحد من فعاليته و نفاذه و تتعلق هذه الإجراءات بمسائل مختلفة منها الإجراءات الإدارية و الجبائية، و بما أنّ التسجيل يعتبر إجراء جبائيا فهو يمثل شكلية غير مباشرة و مخالفته تؤدي إلى الحدّ من فعالية و نفاذ التصرف و بالتالي عدم الوصول إلى الهدف المقصود.²

ثانيا. الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحرر الرسمي:

لقاعدة الرسمية مكانة هامة في النظام القانوني الجزائري و بالخصوص نظام الإثبات القائم أساسا على الكتابة، إذ أنه مثلما حدد المشرع شروط تحرير العقود و الوثائق الرسمية من حيث الشكل و المحتوى فقد حدّد كذلك مختلف السلطات و الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود وهي تختلف بحسب الوثائق المحرّرة و هكذا فقد اشترطت المادة 324 من القانون المدني في بعض المعاملات خاصة العقارية منها أن تتم من قبل أشخاص مؤهلين قانونا.

و هم كالتالي:

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2011 ص 122
² علي فيلال، النظرية العامة للعقد، الجزائر 2001 ص 242.

أ. الموظف العام:

عرّف الأمر 06-03 في مادته 4 الموظف في الجزائر بقوله: « يعتبر موظفا كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة و رسم في رتبة في السلم الإداري. »¹

إذن فالموظف العام تكون وضعيته بالنسبة للمؤسسة أو الإدارة قانونية و ليست عقدية و هذا ما نصّت عليه المادة 05 من المرسوم 59-85 المؤرخ 23.03.1985 «...تطلق على العامل الذي ثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدّة التجريبية تسمية الموظف، و يكون حينئذ في وضعيّة قانونية أساسيّة و تنظيمية إزاء المؤسسة أو الإدارة. »

فالموظف إذن هو العامل المرسم الذي يشغل منصبا دائما في مصلحة عمومية، وتكون وضعيته بالنسبة للمؤسسة أو الإدارة قانونية وليست عقدية، يشمل هذا التعريف موظفي الوزارات والولاية والبلدية وكذلك القضاة ... الخ و مثاله مدير أملاك الدولة، الوالي و غيرهم.

ب. الضابط العمومي:

هو الشخص الذي يخول له القانون سلطة تصديق و إعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق كرئيس البلدية بصفته ضابطا للحالة المدنية و هذه الصفة مخولة له بموجب أحكام الأمر 70-20 المتعلق بالحالة المدنية المعدل بموجب القانون رقم 14-08 المؤرخ في 09 أوت 2014 حيث جاء في المادة 01 من الأمر 70-20 المعدلة بموجب القانون 14-08 أن:

« ضباط الحالة المدنية هم رئيس المجلس الشعبي البلدي و في الخارج رؤساء البعثات الدبلوماسية المشرفون على دائرة قنصلية و رؤساء المراكز القنصلية. » أو كالمحضر القضائي الذي يتمتع كذلك وفقا للقانون بصلاحيات الضابط العمومي بموجب المادة 04 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي التي نصّت على أنه:

« المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية... »² و منه فالضابط العمومي هو كل شخص حامل لأختام الدولة و له صلاحيات إعداد مختلف المحررات بحيث تكتسب بذلك صفة الرسمية.

ج. المقصود بالأشخاص المكلفين بالخدمة العامة:

هم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالحامين والخبراء المعتمدين لدى المحاكم ورؤساء البلديات ، و تتولى السلطة العمومية تعيين هؤلاء، غير أنهم يتقاضون أتعابهم من ذوي الشأن أي من المستفيدين من

¹ أنظر المادة 04 من الأمر 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 و المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46 سنة 2006.
² أنظر المادة 04 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

خدماتهم ولما كان الأمر يتعلق بتسيير مرافق عمومية تولى القانون تنظيم هذه المهن و ذلك بتحديد المهام و شروط ممارسة المهنة و الرقابة الخ.

د. السلطات القنصلية:

القنصل هو موثق الجالية الجزائرية في الخارج غير أن اختصاصاته محدودة جدا و لا يطرح من حيث الممارسة أية إشكاليات .

و هذه الصفة مخولة للقناصل بموجب أحكام المواد 34، 35، 36 و 37 من الأمر 77- 12 المؤرخ في 02.03.1977 و المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية؛ و كذا أحكام المادتين 2 و 3 الواردة بالمرسوم 77-60 المؤرخ في 01.03.1977 المتضمن اختصاصات قناصل الجزائر.

ثالثا. الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية

الخاضعة لتسجيل العقارات:

إن العقود و الوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين و التيستلزم تسجيلها بمفتشية التسجيل يجب أن يراعى في تحريرها من قبل المكلف بذلك حسب الحالة و الأوضاع القانونية القواعد الخاصة بالتحرير، فتسجيل التصرفات الواردة على العقارات يتطلب مراعاة الشروط المتعلقة بها سواء بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، بحيث أنّ الإخلال بهذه الشروط يؤدي إلى رفض التسجيل.

لهذا سنرى أدناه الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف ثم الشروط المتعلقة بتعيين العقارات.

أ. الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف:

الحقّ سلطة أو مكنة يمنحها القانون لشخص من الأشخاص على شئ بصفة مباشرة تحقيقا لمصلحة مشروعة يعترف بها القانون و يحميها. كما عُرّف الحق كونه مزيّة أو قدرة يقرّها القانون و يحميها لشخص معيّن على شخص آخر أو على شئ معيّن مادّي أو أدبي.. و منه نستخلص أنّ الأشخاص طرف من أطراف الحق، فتقرير الحقوق و فرض الواجبات المقابلة له هي غاية القانون، و هذا ما يجعلنا نميّز بين نوعين من الأشخاص، الشخص الطبيعي و الشخص الاعتباري.¹

فالشخصيّة القانونية تفرض للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرفي الحقّ و هذا ما يدفع إلى ضرورة تعيين الأطراف التعيين الدقيق بحيث تختلف هذه العمليّة باختلاف أشخاص الحق، خاصّة عند القيام ببعض الإجراءات إذ يعتبر هذا التعيين شرطا ضروريا، و في حالة الإخلال به يرفض إجراء التسجيل و هذا ما أكدته المادة 138 من قانون التسجيل.

¹ فريدة محمد(زواوي)، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2002.

1. عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

الشخص الطبيعي هو كل كائن بشري يكتسب الشخصية القانونية منذ ميلاده و تنتهي بوفاته، و من خصائصه نجد الاسم.¹

و حصوله على لقب نصّت عليه المادة 28 من ق م : « يجب أن يكون لكلّ شخص لقب و اسم فأكثر... » ثمّ عند بلوغه سن الرشد و هو 19 سنة كاملة.²

يتمتع الشخص الطبيعي بالأهلية القانونية مباشرة حقوقه المدنيّة و القيام بمختلف التصرفات القانونيّة كإبرام العقود من بيع و شراء و غيرها، كما نصّت المادة 25 من القانون المدني الجزائري « تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيّا و تنتهي بموته، على أنّ الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حيّا.»

أما في قانون التسجيل فقد جاءت المادة 138 الواردة بالأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل لتنصّ على أنّه:

« يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم، و ذلك تحت طائلة رفض الإجراءات.

بالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية، فإنّ هذا البيان يكون متبوعا بذكر رقم هذه البطاقة و مكان تسليمها، و فضلا عن ذلك فإنّ المصرّحين المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة الضرائب.»

نستخلص أن الوثائق المقدمة إلى مفتشية التسجيل يجب أن تشتمل كل البيانات من أسماء وألقاب و تاريخ و مكان ولادة الأطراف مع ذكر رقم بطاقة التعريف و مكان تسليمها.

أما بالنسبة للشهادات التي تعد بعد الوفاة فيجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي و لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم و التصديق عليها من طرف الموثق.³

و هذا ما يسمى بالشهادة التوثيقية التي تعتبر الوسيلة و الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم.⁴

إنّ عناصر التعيين تختلف باختلاف التصرفات القانونية و بالتالي يختلف أطراف الحق بحسب طريقة التصرف فيمكن أن يكون طرف واحد أو عدّة أطراف.

¹ اسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان م ج OPU ابن عكنون الجزائر 2001، ص 216 و 221.

² أنظر المادة 40-2 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

³ بن الشيخ سفيان، تقرير نهاية التربص في مادة التسجيل، المديرية العامة للضرائب، البلدة الجزائر 1990 ص 20.

⁴ زروقي ليلي و حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2001-2003 ص 209.

2. عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية:

في الحقيقة لا يوجد فعلا إلا شخص قانوني واحد هو الشخص الطبيعي أي الإنسان و لكن مع تطوّر و تشعب مناحي الحياة القانونية و خاصّة بظهور الدّولة ككيان لا مناص من وجوده لتسيير شؤون المجتمعات الإنسانيّة أصبح لزاما على الفقه القانوني التّفكير بإضفاء شخصيّة قانونية على هذا الكيان فابتدعت الشخصية القانونية الإعتبارية أو المعنويّة المفترضة أصلا فأصبح لها تاريخ ميلاد و ذمة مالية و امكانية التقاضي و حقوق و التزامات و غير ذلك.

و لقد حدّد المشرع الجزائري الأشخاص الاعتبارية و احصاها في المادّة 49 من ق م ج و هي:

- الدّولة، الولاية، البلدية.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الشركات المدنية و التجارية.
- الجمعيات و المؤسسات.
- الوقف.
- كلّ مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصيّة قانونية.

و تجدر الإشارة هنا إلى أنّ المعيار الذي من خلاله نتمييز بين بعض الهياكل الإدارية في الدّولة و اعتبارها شخص معنوي أم لا هو مدى تمتعه بدمّة مالية أم لا، مثلا الدّائرة لا تعتبر شخصا اعتباريا لأنّها لا تتمتع بدمّة مالية عكس البلدية التي تتمتع بدمّة مالية و بالتالي فهي تعدّ شخصا اعتباريا بصريح نص المادّة 49 مدني أعلاه.

فالشخص المعنوي إذن ليس له وجود قانوني حقيقي فوجوده مفترض فقط و لقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات، بحيث ينشأ الشخص المعنوي لتحقيق غرض معين و هذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته، و لا تمنح له الشخصية القانونية إلا لتحقيقه، فالقانون هو الذي يحدد شروط اكتسابها بالنسبة للأشخاص الاعتبارية، فتكون لها بذلك إرادة و حقوق و واجبات و ذمة مالية و أهلية و موطن مثلها مثل الشخص الطبيعي، و هذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني، على أنّه:

« يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الانسان و ذلك في الحدود التي

يقرها القانون.

يكون لها خصوصا:

- ذمة مالية.
- أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون.
- موطن و هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها.

- الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج و لها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها، في نظر القانون الداخلي في الجزائر.
- نائب يعبر عن إرادتها.
- حق التقاضي. «

هذا و للإشارة فإنّ الأشخاص الاعتبارية تختلف من عامة إلى خاصة، و بالتالي تختلف عناصر التعيين لكليهما.

« عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة:

عناصر التعيين بالنسبة للشخص المعنوي العام على غرار البلدية و الولاية فعند إجراء التسجيل فبالنسبة للأشخاص المعنوية العامة لا بد من ذكر اسم الشخص المعني. وفق ما ورد بالمادة 1 من كلا القانونين، البلدية.¹ و الولاية.² فلكل منهما اسم و مركز و شخصية قانونية، و على هذا الأساس ترم التصرفات القانونية.

و هكذا، فعند إجراء التسجيل بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة، لا بد من ذكر اسم الشخص المعني كالبلدية أو الولاية و هذا ما تنص عليه المادتين 28 و 138 من كلا القانونيين المدني و قانون التسجيل على التوالي المذكورين أعلاه، بأن لكل من الولاية و البلدية اسم و مركز، و عليه فعلى هذا الأساس ترم التصرفات القانونية.

« عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة:

أما عند التسجيل بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة عند إبرامها للتصرفات القانونية عن طريق شخص ينوب عنها، فلا بد من ذكر جميع البيانات الضرورية من اسمه و مركزه و عنوانه و مقرّر تعيينه بهذه الصفة. و هكذا، بالنسبة لهذه الأشخاص المعنوية الخاصة عند إبرامها للتصرفات القانونية عن طريق شخص ينوب عنها، فلا بد من ذكر جميع البيانات الضرورية من اسمه و مركزه و عنوانه و مقرّر تعيينه بهذه الصّفة.

و منه تختلف عناصر التعيين من شخص معنوي لآخر حسب الشكل و الطبيعة القانونية و الجدير بالذكر أن قانون التسجيل لم يتضمن في مواده شروط التعيين بالنسبة للشخص المعنوي و أن التعديلات التي يوردها المشرع في قانون المالية تكون مختلفة الأهداف، فهي إما أن توسع من مجال التطبيق أو تضيقه، و إمّا أن ترد كي تعدّل في النسب أو التعريفات، و هذا الإجراء كثير الحدوث. أو أن يكون: « محلّ التعديلات إعفاء بعض العمليّات لأسباب اجتماعيّة و اقتصادية.»³

¹ أنظر المادة 1 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 و المتعلق بالبلدية.

² أنظر المادة 1 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية.

³ عمر قليمي، الدليل العملي في التسجيل و الطابع، معهد الاقتصاد الجمركي و الجبائي الجزائري التونسي، القليعة، الجزائر 1990

حيث أنه بعد تأكد مفتش التسجيل من توفر كل المعلومات و شروط تعيين الأطراف المذكورة في المحررات يقوم بتسجيلها، و أي تغيير يطرأ عليه سواء تعلّق الأمر بالنسبة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، لا بد من تسجيلها للمرة الثانية، أي أن التسجيل يشمل جميع عمليات إنشاء العقود أو نقله أو إعادة تسجيلها و هذا ما سنتطرق له في تسجيل نقل الملكيات العقارية.

ب. الشروط المتعلقة بتعيين العقارات:

المحل هو ركن من أركان الحق و العقارات هي من الأشياء التي يتعلق بها الحق، باعتبار أنه محل للتصرفات القانونية، و نظرا لأهميتها فإن اكتساب الحقوق العينية العقارية و انتقالها يخضع لمبدأ عام و هو تسجيلها لدى مصلحة التسجيل و إشهارها بالمحافظة العقارية.¹

و لقد عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني العقار على أنه:

« كل شئ مستقر بجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.² »

و عليه فمفهوم العقار من خلال هذه المادة هو ما توفرت فيه صفة الاستقرار والثبوت في المكان فإذا انتفت هذه الشروط انقلب إلى منقول، أمّا ما يستعمل في خدمة العقار فيتبعه في الحكم لأنه خصّص لاستغلال العقار بشرط أن يكون صاحب المنقول هو صاحب العقار.

الملاحظ هنا في هذه المادة أعلاه أنّها سردت تقسيمات العقارات، و هي كالتالي:

- التقسيمات العقارية:

1. تقسيم العقارات بحسب طبيعتها:

العقار بالطبيعة هي الأشياء المستقرة في حيزها بطبيعتها، لا تقبل الانتقال منها.

2. تقسيم العقارات بالتخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي في الأصل منقولات بطبيعتها و قد منحها القانون الصفة العقارية مجازا و تصوّرا لارتباطها بالعقار لأنّها تعدّ من ملحقاته.

¹ بن خالد الزهرة، الجباية العقارية في الجزائر، المعهد الوطني للمالية، مذكرة تخرج، القليعة، دفعة 1992-1996 ص 08.
² أنظر المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

3. تقسيم العقارات بحسب الموضوع:

: تقسيم العقار بحسب الموضوع نصت عليه المادة 684 من القانون المدني التي جاء فيها « يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.»

كما نصّت كذلك المادّة 02 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، أنّه: « الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.»¹ و منه نستشف أنّ العقار بمنظور هذا القانون أحصّ بحيث حدّد العقار في كون الأراضي مبنية أو غير مبنية.

إنّ لتعيين العقارات دور كبير في سير عملية التسجيل و على أساس هذا يمكن لمفتش التسجيل تحصيل الحقوق، و ذلك بوصف العقار وصفا دقيقا منافيا للجهالة من حيث موقعه إذا كان في منطقة ريفية أو حضرية و تحديد مساحته و طبيعته، فإذا كانت شقة ذكر فيها عدد الشقق، كما يمكن أن يكون العثار محلا تجاريا أو أرضا جرداء.

حيث أن قانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل، لكن بالرجوع إلى القواعد العامة، فالمتعارف عليه أن تكون التصرفات المنصبة على العقارات في قالب رسمي من طرف الموثق، إذ يجب عليه ذكر كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار الذي هو محل التصرف، يكتبها و يجزّدها في ملخصات تقدم إلى مصلحة التسجيل.

بالإضافة إلى هذه البيانات الضرورية المتعلقة بتعيين العقارات لا بدّ من تحديد الثمن لأنّ على أساسه يتمكّن مفتش التسجيل من اقتطاع نسبة الرسوم المفروضة على العقود.

ذلك لأنّ تحديد الرسوم يختلف من عقد لآخر، فأبّي تصرّف قانوني منصبّ على عقّار لا بدّ من تحديد قيمته، و هذا ما نجده في القانون المدني حيث تنص المادة 351 منه على ضرورة تحديد الثمن في عقد البيع و كذا الشأن في المادّة 470 من نفس القانون التي تنصّ على تحديد قيمة الإيجار، و هذا أيضا ما نلاحظه في قانون التسجيل وفق نصّ المادّة 113 منه التي شدّدت العقوبات في حالة إخفاء الثمن و هذا ممّا يبرهن على أهميّة تحديد الثمن.²

الفرع الثاني: ضبط الأثر القانوني للتسجيل:

وفق ما سبق ذكره فإنّ التسجيل ما هو إلا تحليل و دراسة للتصرّف و الأحداث المنشئة و التي تستحق الضريبة، و يظهر ذلك عند محاولة تتبع الأثر القانوني للتسجيل في حدّ ذاته، أي للشكلية، فيظهر أنّ التسجيل هو إجراء إداري محض يدخل ضمن أعمال الوظيفة العمومية شكلا و موضوعا.

¹ أنظر المادة 2 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

² أنظر المادّة 113 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

- و قد أفرد له المشرع الجزائري قسما وافرا من النصوص القانونية، أين حدد الجهة التي تختصّ به، مجاله، نطاقه، أطرافه و إجراءاته و شكلياته و آجاله و التزامات أطرافه و العقوبات المترتبة على الإخلال بها، في حين أجمعت كل هذه التعريفات على فكرة الارتباط بين هذا الإجراء و المبالغ المالية:
- إجراء التحليل تصرف قانوني من أجل تحصيل الضريبة.
 - إجراء جبائي مقترن بدفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة.
 - إجراء إداري يُمكنُّ من دفع ضريبة للموظف تسمى حق التسجيل التي تجبى في هذه الحالة.
 - و تبعا لذلك يستوجب هذه المبالغ بإجراء التسجيل، ثمّ معرفة طبيعتها.

أولا. علاقة التسجيل بحقوق التسجيل: La relation intrinsèque entre l'enregistrement et les droits d'enregistrements:

العلاقة تبدو واضحة بين التسجيل و حقوق التسجيل من خلال التعريفات السابقة، خاصة بالاحتكام للتعريف التالي: « حقوق التسجيل هي حقوق محصّلة بمناسبة إجراء شكلية تسجيل عقد، أو عمليّة أو انتقال في سجلات قابضي الضرائب المكلفين بالتسجيل. Les droits d'Enregistrements sont des droits perçus à l'occasion de la formalité de l'enregistrement d'un acte, d'une opération ou d'une mutation dans les registres du receveur des impôts chargé de

¹ « l'enregistrement.

و منه نستشفّ إذن أنّ التسجيل ما هو إلا تحليل و دراسة للتصرف و الأحداث المنشئة و التي تستحق الضريبة، و يظهر ذلك عند محاولة تتبع الأثر القانوني للتسجيل في حدّ ذاته، أي للشكلية، و ممّا يلاحظ أنّ العديد من الدراسات قد تناولت هذا الأثر استنادا إلى تطوّر مركز التسجيل ضمن القانون العقاري في الجزائر.

كما كان للقضاء رأيه في ذلك، و قد أجمع الرأي أنّ إجراء التسجيل في الجزائر قد حدّد له أثر قانوني واحد يظهر من خلال نصّ المادة 328 من القانون المدني.

و كذا المواد 88 و 89 من المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19.05.1993 المعدل و المتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25.03.1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و هي المواد التي تطرقت إلى أهميته باقتران تاريخه بحجية العقود المتضمنة التصرفات الواردة على العقارات.

هذا و بتحول النظام القانوني العقاري من مبدأ اختيارية الرسمية و الشهر العقاري لنقل الملكية، إلى إجبارية الرسمية ثم إجبارية الشهر العقاري لنقل الملكية العقارية، فقد قرر المشرع تاريخ إجراء التسجيل كوسيلة قانونية لإثبات

¹ Cyrille David, Droit de l'enregistrement et taxe de publicité foncière, Dalloz, France 1984, page 01.

التصرفات استثناء للاستدلال على تاريخها في العقود العرفية التي تضمنتها، للتعامل معها لتطهير الملكية و الأوضاع الجديدة التي سنها.

و هنا يلاحظ أن المشرع إنما أراد أن يسوي وضعيات سابقة على مبدأ الرسمية، و استند على تاريخ الاجراء لإثبات تاريخ هذه التصرفات، و بالتالي فالأثر و العبرة كانت هنا بالتاريخ و ليس بالإجراء في حد ذاته، كما أنه بسريان قواعد الرسمية و الشكلية، لم يعد للإجراء أي أثر يذكر من الناحية القانونية، و بالتالي يستخلص أنّ أهميته ترتبط تحديداً بحقوق التسجيل لا غير.¹

و لمثل هذه النتيجة حكم القضاء العقاري على أثر الإجراء من الناحية القانونية ، فالقضاء العقاري قد فصل في الأمر، كما جاء ضمن بعض قراراته ما يلي:

- حيث أنّ تسجيل العقد العربي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إثبات التاريخ الثابت فقط، (قرار رقم 62624 مؤرخ في 24.09.1990، م ق 1992، عدد02، ص 24.²
- إلغاء التسجيل - طلب غير مبرر- كون أنّ إجراءات تسجيل العقد التوثيقي تعدّ من العمليّات الجبائية التي تهدف إلى تحصيل حقوق الخزينة العمومية.....(قرار رقم 040944 مؤرخ في 12.11.2008، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، القسم الثاني، غير منشور).³

و بالنتيجة إنّ التسجيل إجراء عمل جبائي محض، إذ غايته هو تحصيل مبالغ جبائية لفائدة الخزينة العمومية، فالفقه الإداري الذي يحدّد عناصر القرار الإداري القابل للطعن فيه بدعوى إلغاء، إنّما ركّز على خاصيتين أساسيتين في تصنيف هذه القرارات، و هي خاصية التأثير في مراكز الأطراف، و خاصية إلحاق هذا التأثير للأذى بها.⁴

و حينما رفض مجلس الدولة طلب إلغاء التسجيل إنّما أكّد على أنّ قرار التسجيل و إن كان عملاً إدارياً محضاً أصيلاً و صادر عن سلطة مختصة و بإرادة منفردة، فهو غير قابل للطعن فيه على شكلياته لعدم تأثيره في نقل الحقوق التي محلّها العقد إطلاقاً.

و تظهر هذه النتيجة من جهة أخرى جلية إذا انتقلنا إلى إجراء آخر يظهر أنّ له علاقة و ارتباط بحقوق التسجيل، ألا و هو إجراء الشّهر العقاري، فالمشرع الجزائري قد تطرق إلى رسوم الشهر العقاري ضمن قانون التسجيل في أحكام المادة 353 مدني و ما يليها، و حدّد نسبها.

¹ بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر و نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2005ص82.

² حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر 2000 ص183.

³ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، طبعة جديدة مزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر 2011ص435.

⁴ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2011، ص 128

ثانياً. طبيعة حقوق التسجيل: Nature des droits d'enregistrements

باعتبار حقوق التسجيل مبالغ مالية تدفع إلى الخزينة العمومية ، و أنّ اجراء التسجيل ما هو إلا فحص لكيفية تصنيفها و التحقق من دفعها، تأكيداً للمعلومات حتى يتم العودة إليها فيما بعد، ينبغي أن نعرف طبيعة هذه الحقوق ذلك بمناقشة وضعها مع بعض المفاهيم المقاربة لها:

أ. حقوق التسجيل رسوماً بمقابل:

يتميّز الرسم و يعرف بأنه:

« الرسم هو اقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك حتماً تكافؤ بين قيمة الرسم و التكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة.»¹

إذن الرسم الذي هو مبلغ مالي يقوم بدء من أجل الحصول على خدمة عمومية، يكون هنا شرطي المقابلة بمعنى أن الرسم يكون مقابل الخدمة، و الإختيار بمعنى عدم الجبر في أداء هذا الرسم إذا ما لم يشأ الفرد الحصول على الخدمة.

ثم و إن كان الرسم لا يغطي تكلفة الخدمة العامة، فتكون هنا الخدمة بالضرورة أعلى قيمة و تكلفة من هذا الرسم، و المشرع الجبائي مبدئياً قد استعمل عبارة رسوم التسجيل بالمادة الأولى من الأمر 76- 105 المؤرخ في 09. 12. 1976 .

ب. حقوق التسجيل و الحق:

يعرف الحق بأنه:

« ميزة يمنحها القانون لشخص و يحميها بطرق قانونية، و بمقتضاها يتصرف الشخص متسلطاً على مال معترف له به بصفته مالكا، أو مستحقاً له.»²

يبدو أنّ عناصر الحق الموضوعي غير متوفرة في حق التسجيل، و أهمها أنّ الحق الموضوعي لا ينشئه القانون بل أقصى ما يوفره له هو الاعتراف و الحماية، في حين أنّ ضريبة التسجيل هي إجبار قانوني، بل أنّها لا تنشأ إلا بالقانون.

¹ دوة أسية و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة ثالثة 2011، ص 25.

² دوة أسية و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة ثالثة 2011، ص 07.

المبحث الثاني

الجهة القائمة على التسجيل.

(المفهوم،النشأة، الطبيعة القانونية و التنظيم الهيكلي)

تعتبر مفتشية التسجيل الجهة أو الهيئة و المصلحة القائمة على عملية التسجيل، سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة، التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا بتسجيلها و كذلك تسجيل الأحكام القضائية، و هذا كله بعد احترام القواعد و الشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية التسجيل، و هي نظير عملية التسجيل تستلم حق التسجيل المتمثل في الرسم، الذي عرف كونه:

« الرسم هو اقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك حتما تكافؤ بين قيمة الرسم و التكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة.»¹

و لهذا سنتعرف على هذه الهيئة القائمة على التسجيل بالتعرض تباعا في مطلب أول لمفهومها في فرعين الأول حول تعريفها و مراحل نشأتها و الفرع الثاني يعالج الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع؛ أما المطلب الثاني فيستجلي الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل و الطابع، كالتالي:

المطلب الأول: مفهوم مفتشية التسجيل و الطابع و مراحل نشأتها.

عملية التسجيل في التشريع الجزائري تقوم بها مفتشية التسجيل باعتبارها مصلحة إدارية عمومية تحت إشراف مفتش التسجيل.

الفرع الأول. تعريف مفتشية التسجيل و الطابع و مراحل نشأتها:

عملية التسجيل في التشريع الجزائري تقوم بها مفتشية التسجيل باعتبارها مصلحة إدارية عمومية تحت إشراف مفتش التسجيل، و لتوضيح ذلك تناولنا في هذا المبحث ثلاثة مطالب.

مفتشية التسجيل و الطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل و قانون الطابع.

¹ دوة آسية و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة 3 2011، ص 25.

غير أن موضوع بحثنا مرتبط بتسجيل العقارات، لهذا سنحاول تسليط الضوء على مفتشية التسجيل التي تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل، حيث عمل المشرع على تنظيمها فحدد صلاحياتها و اختصاصاتها الإقليمية و قبل التطرق إلى هذه النقاط سنقوم بتعريفها :

أولاً. تعريف مفتشية التسجيل و الطابع:

أ. المدلول اللغوي:

مفتشية التسجيل مكونة من لفظين: مفتشية Inspection بمعنى مراقبة و تفتيش و التسجيل Enregistrement بمعنى سجل، يسجل تسجيلاً، تدوين في مدونة، و القائم بالتسجيل L'inspection d'enregistrement و مفتش التسجيل بمعنى مراقب ملاحظ Inspecteur d'enregistrement¹.

ب. المدلول الاصطلاحي:

مفتشية التسجيل و الطابع مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخاً ثابتاً و تسجيل الأحكام القضائية تحت إشراف مفتش التسجيل.

ثانياً. مراحل نشأة مفتشية التسجيل و الطابع:

لقد مرت مفتشية التسجيل بعدة مراحل إلى أن وصلت إلى ما هي عليه في الوقت الحالي و يمكن تقسيمها إلى مرحلتين ما قبل الإستقلال بصدور قانون التسجيل الفرنسي سنة 1800 المتضمن حقوق التسجيل لأجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات، و في مرحلة الاحتلال الفرنسي الممتدة من 1830 إلى 1962 ظهرت للوجود قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري.

و في هذا الصدد صدر قانون 1834 و الذي مفاده تمديد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر و بالطبع قانون التسجيل من ضمنها، إذ في ذلك الوقت كانت هناك هيئة أوكلت لها مهمة التسجيل تحت سلطة الإدارة الفرنسية. هذا و بعد الاستقلال عاشت مفتشية التسجيل حقبة أخرى تمتد إلى اليوم لهذا نوجز الفترتين، كالتالي:

أ. مفتشية التسجيل إبان فترة الاحتلال الفرنسي:

منذ 1835 قامت السلطة الإستعمارية الفرنسية بإنشاء مؤسسة إدارية مركزية بالجزائر تمثلت في منصب الحاكم العام حيث كانت مختلف القطاعات و المصالح و المرافق العامة بالجزائر تعمل تحت سلطة و إشراف هذه المؤسسة المرتبطة مباشرة بوزارة الحرب ممّا جعلها تكتسي طابعاً عسكرياً لمواجهة المقاومة الوطنية الجزائرية و السيطرة على الوضع بالبلاد.

¹ سهيل إدريس و رجب عبد النور، المنهل، قاموس فرنسي عربي، دار الآداب و دار العلوم، ط 11، 1990 ص 595.

و في عام 1845 أصبحت مختلف تلك القطاعات و المصالح تابعة مباشرة للوزارات المختلفة في فرنسا في سياق ما عرف بسياسة الإلحاق Politique de rattachement و خلال النصف الثاني من القرن 19 عرفت المؤسسات الإدارية الإستعمارية بالجزائر عدّة تغيرات و تعديلات بصورة يمكن معها التجاوب مع حدّة المقاومة الشّعبية. مثل فكرة المملكة العربية التي طرحها نابوليون الثالث حتى يكون امبراطورا على العرب أيضا و التخفيف من الطابع العسكري للحاكم العام و إحداث وزارة المستعمرات و الجزائر و أخيرا الإعتراف بالشخصية المعنوية للجزائر سنة 1900م.

و هكذا و بصدور قانون التسجيل الفرنسي سنة 1800 المتضمن حقوق التسجيل لأجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات، و في هذه المرحلة ظهرت للوجود قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري و فصدر قانون 1834 و الذي مفاده تمديد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر و بالطبع قانون التسجيل من ضمنها، إذ في ذلك الوقت ظهرت هناك هيئة أوكلت لها مهمّة التّسجيل تحت سلطة الإدارة الفرنسية.

ب. مفتشية التسجيل في عهد الاستقلال:

بعد الاستقلال و بصدور القانون رقم 62 -157 المؤرخ في 31.12.1962 و القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلّا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، إلى حين سنّ قوانين جزائرية من بينها ما يتعلّق بتنظيم التّسجيل و كذلك الهيئات القائمة عليه، فكانت مصالح التسجيل و الطابع تتلقّى دفاتر تحتوي على كل العقود قصد التأشير عليها، و بقيت على هذه الحال إلى غاية صدور المرسوم 71-90 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

فكانت مفتشية التسجيل و الطابع تابعة للمديرية العامة للضرائب، و هذه الأخيرة قسمت إلى ثلاث مديريات جهوية تابعة لكل من الجزائر، وهران، قسنطينة و كانت في كل مديرية جهوية من هذه المديريات، مديرية التسجيل و قضايا أملاك الدولة و كل هذه المديريات تحت وصاية وزارة المالية.

إلا أنّه و بعد صدور القرار الوزاري المؤرخ في 12.09.1975 المتضمّن تحديد شروط تنظيم و تسيير المصالح المالية التابعة للولاية جرى تعديل في صالح التسجيل و الطّابع فأصبحت في شكل مديريات فرعية في كل من الجزائر و وهران و قسنطينة أما في باقي الولايات فكانت هناك أربع مديريات فرعية هي:

← المديرية الفرعية للضرائب.

← المديرية الفرعية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية.

← خزينة الولاية و المراقبة المالية .

← أما مصلحة التسجيل و الطابع فكانت في شكل مكتب تابع إلى المديرية الفرعية للضرائب، و مهمّة هذا المكتب تتجسّد فيما يلي.

- تسيير المحاسبة فيما يخص الطوابع الحتمية و الطوابع المنفصلة .
- بيان الإحصائيات.
- مراقبة العمليات العقارية العمومية و الجماعات المحلية.
- تطبيق التشريع الجبائي الخاص بتسجيل العقود و التصريح بنقل الأموال جزاء الوفيات باستثناء العقود القضائية و غير القضائية التي لا تهم الملكية العقارية.
- مراقبة الممارسة فيما يخص تنفيذ الالتزامات بالنسبة للموثقين.

و لقد جاء بصدور المرسوم 87-212 المؤرخ في 29.09.1987 ما يعرف بمفتش التنسيق للمصالح الخارجية للوزارة على المستوى الولائي و هو يباشر مهامه بتفويض من الوالي و يشرف على المصالح المحلية و الخارجية من بينها المفتش العميد للتسجيل و الطابع، و هذا الأخير تتجلى مهامه فيما يلي:

- ← تنشيط أعمال مفتشيات التسجيل و الطابع و التنسيق بينهما.
- ← تنظيم و تنفيذ عمليات التسجيل.
- ← السهر على تطبيق القوانين الجاري بها العمل في مواد التسجيل و الطابع.
- ← تنظيم التزويد بالطابع و مسك المحاسبة الخاص به.
- ← القيام بالمراقبة على العمليات المتعلقة بالقيم المصرح بها.
- ← دراسة الدعاوي و تنظيم أشغال اللجان و ضمان متابعة المنازعات.

هذا و لقد أُنهِت صلاحيات المفتش المنسق سنة 1991، و تمّ إنشاء نظام المديرية الجهوية و الولائية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي 91-60 المؤرخ في 23.02.1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحياتها.

حيث أن المادة 13 من المرسوم السابق الذكر 87-212 برمج نظاما جديدا لتكوين المفتشيات و تنظيمها و صلاحياتها، حيث قبل 1991 كانت المفتشيات مقسمة إلى مفتشيات متخصصة في كل نوع من الضرائب، فكانت هناك مفتشيات الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و مفتشيات الضرائب غير المباشرة و الرسوم على الأعمال، و كانت مفتشية التسجيل و الطابع بدورها متخصصة.

غير أنه قد عرفت مفتشيات الضرائب تغيرا بموجب صدور المرسوم 91-60 و كذلك بموجب المقرر المؤرخ في 09 فيفري 1994 الذي جاء لتنظيم المفتشيات المتعددة الاختصاصات بعد إلغاء المفتشيات المتخصصة.

و يقصد بنظام المفتشيات المتعددة الاختصاصات إدماج مفتشيات الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و كذلك الضرائب غير المباشرة و الرسم على الأعمال و مفتشية التسجيل و الطابع في طابع مفتشية موحدة أطلق عليها

اسم المفتشية المتعددة الاختصاصات للضرائب و على مستواها عدة مصالح و كانت في هذه المرحلة مفتشية التسجيل و الطابع عبارة عن جزء تابع لمصلحة الجباية العقارية ضمن المفتشية المتعددة الاختصاصات تحت إشراف رئيس مفتشية الضرائب.

و بعد تلاشي مفتشية التسجيل و الطابع نتيجة تقليصها و دمجها ضمن مصلحة الجباية العقارية في إطار المفتشية المتعددة الاختصاصات و نظرا لتعدد المعاملات خاصة فيما يتعلق بمواد التسجيل و تميزها بخصائص عن باقي المواد الجبائية.

حيث أنّ الإدارة المركزية لاحظت نقصا كبيرا في إيرادات الدولة فارتأت إذ ذاك العمل على إعادة الاعتبار لهذه المصال، كونها ضرورة لا مفر منها، فقررت إنشاء مصالح التسجيل ضمن النظام الهيكلي الموجود حاليا.

و لذات الغرض صدر القرار الوزاري رقم 312 المتضمن إنشاء مفتشيات التسجيل و الطابع، فأصبحت هناك مفتشية التسجيل و الطابع و مفتشية التركات و البطاقية على رأس كل المديريات الولائية للجزائر، وهران و قسنطينة.

و في باقي المديريات الولائية في الولايات الأخرى ما عدا ولاية سعيدة، إليزي و تمنراست و البيض و النعامة و تندوف، هذا و إنّ إجراءات تسجيل العقود مهما كانت طبيعتها و كذا التصريحات بالملكيات محلّ النقل تبقى مؤقتا من اختصاص مفتشية الضرائب المتعددة الصلاحيات المختصة إقليميا.

الفرع الثاني. الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع:

لقد نص المشرع الجزائري في القرار المؤرخ في 14. 07. 1999 في مادته الأولى:

« تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديريات الضرائب... »

فالمشرع هنا لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل، غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار أنها محدثة على مستوى المديرية الولائية للضرائب، و هي خاضعة للتبعية الإدارية، يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، فهو يخضع للقانون اللائحي و علاقته مع مفتشية التسجيل هي علاقة قانونية .

و بناء عليه، يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل و هي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية.

حيث بعد أن أعيد لها الاعتبار بناء على القرار المؤرخ في 14. 07. 1999 فهي تابعة للمديرية الولائية للضرائب التي يسيرها مفتش الضرائب الولائي و يباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل و الطابع و تحتوي المديرية الولائية على خمس نيابات مديريات و هي:

- نيابة مديرية الوسائل.

- نيابة مديرية التحصيل.

- نيابة مديرية الرقابة الجبائية.

- نيابة مديرية المنازعات.

- نيابة مديرية العمليات الجبائية..... هذه الأخيرة بدورها تحتوي على أربع مكاتب من بينها :

- مكتب التسجيل و الطابع الذي تم إحداثه بموجب المادة 43 من القرار المؤرخ في 10. 10.

1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديرية الجهوية و المديرية

الولائية للضرائب المعدل و المتمم للقرار 84-4 .

و عليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل خاضعة لنظام التدرج السلمي و تخضع لسلطة المديرية العامة للضرائب.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل و الطابع.

إن مفتشية التسجيل بصفتها الجهاز القائم على عملية التسجيل و الساهر على حسن تنظيمه استلزم بالضرورة مسانيرتها للتغيرات، إذ أنها لم تنشأ هكذا بمجرد الصدفة و لكنها انتهجت خطوات كانت السبب في إحداث إصلاحات المنظمة لها طبقا للنظام الجديد و هذا الإصلاح يكون قائما على أساس واقعي نظرا للظروف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية.

الفرع الأول: تنظيم و صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع.

أولا. تنظيم مفتشية التسجيل و الطابع:

تم إحداث مفتشية التسجيل بموجب القرار رقم 312 المؤرخ في 14. 07. 1999 بعدما كانت هذه الأخيرة قد مرت بفترة من الإهمال عندما كانت مدمجة ضمن المفتشيات المتعددة الاختصاصات و هذا ما وضحته التعليمات رقم 442 الصادرة في 14. 07. 2001 المتضمنة هيكلة و تنظيم و صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع. و لضمان تأديتها المهام القانونية على أحسن وجه، نصبت هيئات و مصالح مركزية تخضع إليها من حيث الرقابة و الوصاية؛ و لهذا سنرى التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و بعده نتعرف عن المسؤول على تسييرها.

أ. التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع:

يتباين التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل حسب المهام الموكلة لها و التي تختلف كذلك من حيث النطاق الإقليمي لها، و بصدد القرار 312 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل و الطابع و الموارد و البطاقية و تحديد اختصاصها الإقليمي، أصبحت مهيكلة بالشكل التالي:

← بالنسبة لولايات الجزائر، وهران و قسنطينة:

فهذه الولايات الثلاث و بالنظر لكثافة الساكنة بها.¹ فهي تحتوي على مفتشيتين، هناك:

- مفتشية التسجيل و الطابع و تحتوي على مكتبين: مكتب التسجيل و مكتب الطابع. أمّا:
- مفتشية التركات و البطاقية فهذه الأخيرة مكونة من مكتب التركات و مكتب البطاقية.

و أنّ لكل مفتشية من هذه المفتشيات لها رئيس يشرف عليها، حيث نجد رئيس مفتشية التسجيل و الطابع و رئيس مفتشية التركات و البطاقية.

- بالنسبة للولايات الأخرى:

تحتوي مفتشية التسجيل و الطابع في باقي الولايات على مكتبين:

- مكتب التسجيل و التركات و البطاقة. و مكتب آخر هو:
- مكتب الطابع... و هذه المكاتب يشرف عليها مفتش التسجيل.²

غير أنه استثناء و نظرا لظروف خاصة تتمثل في بعد المسافة بين مقر محري العقود و مقر الولاية بالنسبة لبعض ولايات الجنوب فإنّ مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشية الضرائب المتعدّدة الاختصاصات أي تابعة للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و الضرائب غير المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال ضمن مفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات.

ب.المسؤول على تسيير مفتشية التسجيل و الطابع.

من خلال قانون التسجيل نلاحظ أن مهمة تسيير مفتشية التسجيل، أوكلت لمفتش التسجيل باعتباره المسؤول الأول على تسجيل جميع التصرفات القانونية، و من بينها التصرفات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية و تسجيل الأحكام القضائية. إلا أنه يشترط في ذلك أن تكون له هذه الصفة القانونية، التي تخوله سلطة التسجيل، بحيث يكون مسؤولا عن إخلاله بعملية التسجيل أو عرقلتها .

و لا بد من تحقق كل الشروط القانونية الواجبة التي نص عليها المرسوم 90-334 المؤرخ في 27.10.1990 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية.

1. شروط تعيين مفتش التسجيل:

يعتبر منصب مفتش التسجيل من المناصب العليا طبقا لأحكام للمرسوم التنفيذي رقم 98-214 المؤرخ في 24 يونيو 1998 المعدّل و المتّم للمرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدّد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و تصنيفها و شروط التعيين فيها.

¹ هنا تجدر الملاحظة أنّ ولاية الجلفة تعتبر كذلك ولاية ذات كثافة سكانية عالية حسب الإحصائيات الأخيرة، فلا بد إذن أن يفكر المشرع في ذلك؟

² La note N° 443 du 14-07-2001 déterminant "le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et timbre" Direction général des impôts. Page2.

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

و يؤدي اليمين أمام محكمة إقامته الإدارية قبل شروعه في العمل و يسجل كتاب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة و لا يجدد اليمين ما لم يقع انقطاع نهائي عن الوظيفة و لا يطلب منه تجديد اليمين إذا استأنف العمل بعد توقف مؤقت عنه بسبب عطلة طويلة الأمد أو حالة الاستيداع ، و تسحب بطاقة تفويض الوظيفة في حالة التوقف المؤقت عن العمل و ترجع له عند استئنافه .

2. إجراءات تعيين مفتش التسجيل:

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

و بعدها يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضي عليه بتفويض رسمي من طرف وزير المالية و هذا وفق القرار الصادر في ذات الشأن تحت رقم 844 و المؤرخ في 21. 11. 1988 المتضمن تفويض سلطة التحقيق في المناصب العليا للمديرين الجهويين للضرائب.

3. المهام الموكلة لمفتش التسجيل:

لقد حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة لمفتش التسجيل في الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، تحت قسم التزامات مفتشي التسجيل نظرا للدور الهام ، كونه المسؤول الأول القائم بعملية التسجيل بمساعدة بعض الأعوان.

و على هذا الأساس يمكن تحديد مهامه في النقاط التالية:

- تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها بموجب القانون، و لا يمكن لمفتش التسجيل التأجيل أو التأخير في هذه العملية وفقا لنص المادة 180 من قانون التسجيل.
- مراجعة العقود من حيث الشكل طيلة أربع و عشرين ساعة فقط حسب المادى 180 فقرة 2 من قانون التسجيل.
- ينقل تاشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العرفي المحتفظ به في مكتب التسجيل، و يبين فيه المفتش بالأحرف و تاريخ وصفه السجل و رقم مبلغ الرسوم المدفوعة.¹

¹ أنظر المادة 181 من قانون التسجيل السابق الذكر.

- يراقب مفتش التسجيل الكشوف التي تقدم له من قبل الموثقين و كتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكاتبات الضبط و كتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب و يعطي مخالصة عن التسجيل فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها و النسخ الأصلية.¹

ثانيا.صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع:

- تختلف صلاحيات مفتشية التسجيل باختلاف النطاق الإقليمي المتواجدة به ،حيث سبق القول أن التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل و الطابع في ولايات الجزائر و قسنطينة.
- و هو لا يختلف عن باقي الولايات إلا أن ما يهمنا هو مكتب التسجيل القائم بعملية التسجيل فهو مستقل عن مكتب الطابع و التركات و البطاقية في الولايات الثلاث المذكورة و في باقي الولايات يسمى: مكتب التسجيل و التركات و البطاقية و مهامها تتمثل فيما يلي:
- تحليل العقود و الاتفاقيات المبرمة و المقدمة إلى إجراءات التسجيل.
- تحديد الوعاء الجبائي و تصفية حقوق التسجيل.
- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود و الأحكام القضائية و التصريحات و ذلك بعد إتمام دفع حقوق التسجيل النسبية و الثابتة.
- حفظ أصول الملخصات و الجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي و التاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها إما إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.
- مسك دفتر المراقبة الخاص بالبيع المبرمة تحت شرط واقف و كذلك عقود الاكتسابات المستفيدة من إجراءات اجراءات المادة 259 من قانون التسجيل .
- إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها و تفحصها، خاصة العقود أو التصاريح الخاضعة لرسم نسبي، حيث تخضع إلى عملية مراقبة الثمن و القيمة المصرح بها من الأطراف إذ يقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات و مراقبة التقييمات على مستوى نيابة مديرية الرقابة.
- دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل تكون على فترتين على مستوى مفتشية التسجيل و هي المنازعات المتعلقة بالوعاء و على مستوى مكتب التحقيقات و إعادة التقييم و هي المنازعات المتعلقة بإعادة التقييم، ففي المنازعات الأولى المتعلقة بالوعاء لا تقبل الشكوى المقدمة إلى المدير الولائي للضرائب إلا إذا تم التحقيق و التحري في الشكوى من قبل مفتش التسجيل و إحالتها بعد ذلك لإصدار القرار المناسب ، و في مرحلة المنازعات المتعلقة بإعادة التقييم ، يكون مفتش التسجيل عضو في لجنة المصالحة.

الفرع الثاني: علاقة مفتشية التسجيل و الطابع بغيرها من المصالح الجبائية.

¹ أنظر المواد 9، 153، 182 من قانون التسجيل المذكور.

تقوم مفتشية التسجيل بمهامها عن طريق تلقي الوثائق و المحررات التي تم تسجيلها لديها و أثناء أدائها لمهامها ترتبط بعلاقات مختلفة مع بعض المصالح الجبائية. لذا سنتعرض في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع علاقتها أولا مع قباضة الضرائب ثم نيابة مديرية الرقابة الجبائية و في الأخير مع نيابة مديرية المنازعات.

أولا. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع قباضة الضرائب:

تقوم قباضات الضرائب على مستوى مديريات الضرائب بتحصيل الحقوق من المفتشيات سواء تعلق الأمر بالضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة أو الضرائب غير المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال.

حيث تقبض حقوق التسجيل بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل تمكين القباضات من تحصيل هذه الحقوق و التكفل بها طبقا لمخطط المحاسبة الوطني .

وعلاقة مفتشية التسجيل مع قباضات الضرائب أكدتها المادة 82 من قانون التسجيل:

« إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات » أي لا يمكن إتمام إجراء التسجيل إلا بعد دفع الرسوم المستحقة بقباضات الضرائب.

ثانيا. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع نيابة مديرية الرقابة الجبائية:

تتجسد هذه العلاقة في النقاط التالية:

- تقوم نيابة مديرية الرقابة بتقييم مفتشية التسجيل و تقديم الاقتراحات التي من شأنها أن تحسن في طرق البحث عن المادة الخاضعة للضريبة و ذلك عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية تقوم بحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل و تسليم المستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي.
- تقوم ببرمجة القضايا التي سيتم التحقيق فيها سنويا و متابعة إنجاز البرنامج في الآجال المحددة.
- كما تقوم أيضا ببرمجة عمليات مراقبة الأسعار المصريح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات و 53 الحقوق العقارية و كذلك التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل المواد 52، 53، 55 من الرار رقم 484 المؤرخ في 12.07.1998 و تظهر العلاقة جليا في نشوب نزاعات على مستوى مكتب التحقيقات و إعادة التقييمات التي تثبت رقابة هذه النيابة لمفتشية التسجيل.

ثالثا. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع نيابة مديرية المنازعات:

تتجسد هذه العلاقة مثلا في:

- تقوم مديرية نيابة المنازعات بالتلقي و الدراسة و البث في الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعاءها مفتشية التسجيل أو ضد التحقيق المحاسبية و مراقبة الأسعار و التقويمات في مجال التسجيل و ذلك عن طريق مكتب اشكاوي.
- تقوم بتلقي و دراسة الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات و عرضها على لجنة المنازعات المختصة.
- تقوم بتلقي و دراسة طلبات الاحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار أو التهريبات المصرح بها في مجال التسجيل و عرضها على لجنة المصالحة قصد البث و الحكم فيها.
- تلقي و دراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المعروضة من طرف مفتشية التسجيل اثر التحقيق في المحاسبية أو أمر مراقبة الأسعار و كذا إعادة التقويم في مادة التسجيل أو إلغاء الزيادات و الغرامات أو غرامات التأخير المطبقة على الوعاء الضريبي أو التحصيل و عرضها على لجان الطعن الولائية المختصة للبث فيها.
- الدفاع عن مفتشية التسجيل أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاضعة للضرائب أو الإجراءات المتعلقة و هذا ما يؤكد وصاية المديرية الولائية للضرائب على مفتشية التسجيل.
- تأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات و الأحكام التي ليست في صالح المفتشية الصادرة عن العرفة الإدارية بالمجالس القضائية و التي تفصل في المسائل الجبائية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية و هذا كله عن طريق مكتب المنازعات القضائية و لجان الطعن و هذا وفق المواد 48، 49، 50 من القرار 484 المؤرخ في 12. 07. 1998 .
- كما يقوم كذلك بتبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية و مفتشية التسجيل بالقرارات الصادرة عن المدير الولائي في مجال المنازعات و كذا القرارات الصادرة في مجال الطعون الولائية و القرارات الصادرة عن لجان الطعن.
- كما تبلغ المكلفين بالضريبة و المفتشية بالأحكام و القرارات الصادرة عن المحاكم و المجالس التي ثبتت و فصلت في الميدان الجبائي في إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات النظامية.
- و تقوم بالمراقبة و التأشير على شهادات الإلغاء و التخفيض التي تسلمها مفتشية التسجيل و لها دور في إعداد و تبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مفتشية التسجيل و هذا عن طريق مكتب التبليغ و الأمر بالتخفيض و هذا ما نصت عليه المادة 51 من القرار 484.

و عليه نخلص هنا بهذا الفصل بالقول أنّ التسجيل إجراء إداري يدخل ضمن أعمال الوظيفة العمومية شكلا و موضوعا، خض بقسط وافر من النصوص القانونية، بيّنت الجهة التي تختصّ به، مجاله، نطاقه، أطرافه و التزامات أطرافه، في حين أجمعت كل التعريفات على فكرة الإرتباط بين هذا الإجراء و المبالغ المالي، فإجراء التّحليل تصرف قانوني من أجل تحصيل الضريبة و إجراء جبائي مقترن بدفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة، كما أنّه إجراء إداري يُمكن من دفع ضريبة للموظف تسمّى حق التّسجيل، و تبعا لذلك يستوجب هذه المبالغ بإجراء التسجيل، ثمّ معرفة طبيعتها.

كما أنّ التسجيل لم يعرف من طرف المشرع، و خاصة تسجيل العقارات بل اقتصر الأمر، على تبيان أهميته، و نظرا لعموض مفهومه فهناك الكثير من لا يميز بينه وبين بعض المفاهيم كالشهر العقاري و التوثيق و مصطلح الضريبة في حد ذاته.

بعض المفاهيم تبدو قريبة منه لكنها في الحقيقة مختلفة عنه فالتسجيل لا يلعب دور الشهر بل يعتبر شرطا لازما لإتمام عملية الشهر العقاري، و بالتالي لإجراء تسجيل العقارات دور في تثبيت صفة الرسمية على العقود والوثائق سيما ما يتعلق بالحقوق العينية الأصلية المتعلقة بالعقار، ذلك لأن الحقوق العينية التبعية تقيد مباشرة نظرا لسرعة المعاملات.

بشأن تميز التسجيل عن الضريبة فمقابل إجراء التسجيل تقبض حقوق، تلك الحقوق تشكل ضريبة التسجيل يتم تصنيفها بصفة جبرية و بمقابل؛ بينما الضريبة فهي مساهمة نقدية تفرض من طرف السلطة على المكلفين بما حسب قدراتهم بشكل نهائي و دون مقابل بغية تحقيق الأهداف المحددة من طرفها.

أما عن التوثيق فالتسجيل يعتبر تابعا له، إذ يعد المرحلة الخامسة بالنسبة لإعداد المحررات الرسمية فهو يتوسط مرحلة التوثيق والشهر العقاري، كما أنه و في حالة مخالفة إجراء التسجيل من قبل الموثق تترتب عليه عقوبات جزائية ومدنية وجبائية.

بعد تمييزه عن بقية المفاهيم المشابهة له يمكن تعريفه بأنه ذلك الإجراء الإداري الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار، بضمان الحقوق المستحقة جراء هذه العملية، و ذلك باتباع الكيفيات المحددة بموجب القانون .

يبدو جليا أنّ للتسجيل أهمية جبائية و قانونية، و لتحقيقه لا بدّ من اتباع الشروط و القواعد اللازمة لهذه العملية سواء كانت هذه الشروط متعلقة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات وفق قانون التسجيل وبالرجوع إلى القواعد العامة في حالة عدم وجود نص خاص.

وعلى العموم فعملية التسجيل التي يشرف عليها مفتش التسجيل تتم على مستوى مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية، وظيفتها تسجيل جميع التصرفات والمحركات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل، أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا بتسجيلها لدى هذه المصلحة ألا و هي مفتشية التسجيل.

الفصل الثاني

قواعد و إجراءات تسجيل العقار و جزاءات الإخلال بها

عملية تسجيل العقار و منه تحصيل حق التسجيل إجراء يكتسي أهمية بالغة إذ يضمن إلى فتح الباب واسعاً أمام عملية انتقال الحق العيني المتمثل في انتقال حيازة العقار بصفة قانونية بين الأشخاص و تكتمل عملية انتقال الحق بصفة نهائية بعد الإشهار، و حق التسجيل يدخل ضمن مبدأ قانونية الضريبة و من خاصية سريان قاعدتها على الأشخاص تتحدد أطراف العلاقة الضريبية حول حق التسجيل، و تتحدد السلطات و الالتزامات و الضمانات المَحْوَلَة لكل طرف بموجب قواعد قانونية مضبوطة.

إذا كان بداية، الأطراف هنا هما الإدارة الضريبية التي تسعى أساساً الحصول على الحق الضريبي باستعمال السلطات المَحْوَلَة لها قانوناً، بدء من حق المراقبة المباشرة على الوعاء الضريبي و عناصر تقييمه، و تطبيقات الرسوم على اختلاف تدابير هذا الوعاء، ثم استخلاص مبالغها و تحصيلها؛ ثم المراقبة البعدية التي تسمح لها سواء من خلال المعينات الميدانية، أو من خلال تفحص الوثائق، و غيرها من وسائل التحقيق، للتأكد من صحة التقديرات المصرح بها، إلى استعمال وسائل تعزيز المبالغ الضريبية، مع التزامها باستعمال كل الطرق المقررة لتحصيل دين الضريبة؛ و تسليط العقوبات الجبائية في ذلك.

إلا أنّ المكلف بالضريبة و هم الأشخاص القانونيين أطراف الحق المراد انتقاله بينهما طبقاً لإرادتهما، لهم كذلك ضمانات في ذلك، تبدأ من سلطتهم دون غيرهم في التصريح بأساس الوعاء، ثم الضمانات المكفولة لهم قانوناً في مواجهة التعسف الذي قد يبدر من السلطة الإدارية تجاه تصرفهم في نقل الملكية العقارية، إلى حقهم في الطعون المختلفة، و هي كلها ضمانات أقرها لهم المشرع، مع إلزامهم بتوفير كل ما يحقق للإدارة التأكد من أسس الوعاء المصرح بهم من طرفهم؛ و يبقى في علاقة التسجيل، امتداد للغير لتحمله بعض الالتزامات، و تقرير العقوبات الجبائية عليه بشأها؛ و أكثر الضمانات تفعيلاً في النزاعات التي تتولد على هذه العلاقة هي القضاء المختص، و إن كان المشرع قد منح مجالاً للتسوية الإدارية لها ابتداءً، و جعلها إجبارية.

هذا اعتباراً أنّ عقد بيع العقار جعله المشرع الجزائري عقداً شكلياً لا يصحّ إلا بإيجازه أمام موثق مؤهل قانوناً، و لا يكفي ذلك بل لا بدّ من تسجيله و إشهاره، ففي الجزائر لا تنتقل ملكية العقار إلا بالتسجيل و الإشهار، فيتمّ تسجيل عقد بيع العقار لدى مفتشية التسجيل و الطابع، فهي المصلحة المَحْوَلَة قانوناً و القائمة على عملية تسجيل التصرفات العقارية، مقابل اقتطاع حقوق التسجيل لفائدة الخزينة العمومية، و التي يجريها موظف مؤهل هو مفتش التسجيل الذي لا يجري عملية التسجيل إلا بعد مراقبة الوثائق المودعة لديه و التحقق من مطابقتها للإجراءات القانونية، و حيث أنّ التصرفات العقارية أوجب المشرع الجزائري أن تتمّ في شكل رسمي مما يرتب التزامات على كل من مفتشية

التسجيل و الطابع و الأطراف المستفيدة من عملية التسجيل، و عند الإخلال بهذه الالتزامات يترتب في حق هذه الأطراف جزاءات قانونية و يثار نزاع بين الإدارة الجبائية و المكلف بتحصيل حقوق التسجيل، و تفرض ضريبة عادلة متفقة و أحكام قانون التسجيل الذي أقره المشرع الجزائري.

و يتم تناول هذا الفصل في مبحثين؛ الأول/ يبحث في إجراءات تسجيل العقار، أما المبحث الثاني/ فيدرس جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و منازعاتها.

المبحث الأول

إجراءات تسجيل العقار

تتم عملية تسجيل العقد العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع كما سلف ذكره، أمام القائم على تسييرها و مسؤولها الأول ألا و هو مفتش التسجيل و أعوانه و جميعهم يتمتعون بالشروط القانونية لأداء مهامهم مما يخول لهم مراجعة العقد من حيث الشكل و بأن كل المحررات مطابقة للقانون و مستوفاة لجميع الشروط المطلوبة، و لهذا نقسم المبحث إلى مطلبين، الأول يتولى الاطار التنظيمي لإتمام شكلية التسجيل و الوثائق المطلوب إيداعها، أما المطلب الثاني فيعنى بتوضيح كيفية تنفيذ إجراءات تسجيل العقار.

المطلب الأول: الإطار التنظيمي لإتمام شكلية التسجيل

و الوثائق المطلوب إيداعها.

ركّز قانون التسجيل كثيرا على أهمية شكلية التسجيل و اجراءاته بدء من تنظيم هيكل إداري خاص به و هو مفتشية التسجيل التي تعرف بأنها: « مفتشية التسجيل مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل.»¹

أما الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل هي أنّها مصلحة خارجية غير مكرزة من مصالح وزارة المالية ضمن النظام المركزي و محدثة بعد إعادة التنظيم و المهام، بالقرار الصادر عن وزير المالية رقم 312 المؤرخ في 14.07.1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل و الطابع و الموارث و البطاقية و تحديد اختصاصها الإقليمي، و الذي يحدد اختصاصها الموضوعي و الإقليمي.

و لقد صدر هذا القرار رقم 312 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل و الطابع و الموارث و البطاقية و الذي يحدد اختصاصها الموضوعي و الإقليمي، ليساير أحكام قانون التسجيل الذي يرتب ضمن مواده التزامات مفتش

¹ دوة آسيا و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 3، 2011، ص 53.

التسجيل كما حددها ضمن المواد 180 و ما يليها، ثم اختصاصه الإقليمي الذي ربطه بإقليم مقرات محزري العقود كمييار أساسي.

هذا وتودع الوثائق الخاضعة لقانون التسجيل و المراد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل المختصة في الآجال المحددة بقانون التسجيل كي تكسب هذه الوثائق المحزرة تاريخا ثابتا. كما يجب أن تتم إبتداء كل التصرفات التي تتناول نقل ملكية عقارية، من عقود و محزرات أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو عقود إيجار، في شكل رسمي و إلا كان العقد باطلا.¹

الفرع الأول: الهيآت المختصة بعملية التسجيل.

تودع الوثائق بمكتب التسجيل المختص إقليميا في الآجال القانونية، و بالنظر لأهمية هذا الإجراء حدّد قانون التسجيل مكاتب مؤهلة قانونا للإضطلاع بعملية التسجيل، و التي يختلف اختصاصها الإقليمي بحسب طبيعة التصرفات فيما إذا تمّت داخل الوطن أو خارجه و كذلك باختلاف الأشخاص القائمين بعملية التسجيل.

أولاً: التصرفات المبرمة خارج الوطن.

تسجل العقود المبرمة خارج الوطن لدى جميع مصالح التسجيل دون تمييز و هذا عملا بأحكام المادة 78 من قانون التسجيل.

- تسجيل نقل الملكية عن طريق الوصايا التي أبرمت في الخارج:

الوصايا التي تمّت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلاّ بعد تسجيلها في المصلحة التابع لها محل سكن الموصي Testateur، و إلاّ في مكتب محلّ سكناه الأخير المعروف في الجزائر، و يجب فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات دون أن يترتب عن ذلك إزدواجاً في الرسوم.

- تسجيل نقل الملكية عن طريق الوفاة:

يتم تسجيل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع له محلّ سكن المتوفى مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها، و عند عدم وجود محل سكن في الجزائر، فإنّ التصريح يتم في المكتب الذي يتبع له مكان الوفاة، و إذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب.²

ثانياً: التصرفات المبرمة داخل الوطن.

نصّت المواد من 75 إلى 80 من قانون التسجيل على تسجيل التصرفات التي تجري داخل الوطن، كالتالي:

¹ أنظر المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58-75 السابق ذكره.

² أنظر المادة 80 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 و المتضمن قانون التسجيل.

- يسجل الموثقون عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم.
- يسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم، و إما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.
- يسجل كتاب الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، وعند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم.
- يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفى، مهما كانت القيم العقارية التي يجب التصريح بها.¹

الفرع الثاني: آجال إيداع الوثائق.

- تودع الوثائق بمكاتب التسجيل حسب الساعة التي تحددها الإدارة لاستقبال الجمهور.² و في الآجال القانونية وتختلف هذه الآجال حسب نوع العقود، و كذا حسبما إذا كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسبي أو رسم ثابت، و طبقا للمادة 02 من قانون التسجيل.
- هذا و تكون رسوم التسجيل نسبية أو ثابتة:

أولا - التصرفات الخاضعة لرسم نسبي:

- الرسم النسبي يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية و هي تلك التصرفات التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة و العقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية.³
- و هذه التصرفات تسجل في الآجال التالية:
- سجل عقود الموثقين:

في أجل شهر من تاريخ تحريرها، و هذا تطبيقا لنص المادة 58 من قانون التسجيل؛ هذا و تسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليها أعلاه (شهر)، العقود التالية:

- العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية و المحلات التجارية و الزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستفادة بوعده بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار.
- العقود التي تتضمن نقل حق التمتع droit de jouissance بالأموال العقارية و المحلات التجارية.

¹ أنظر المادتين 75 و 80 من القانون نفسه.

² أنظر المادة 73 من من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 و المتضمن قانون التسجيل.

³ أنظر المادة 4 من نفس القانون أعلاه.

- العقود التي تتناول تكوين شركة و مدّ أجلها و دمجها أو حلّها و زيادة أو هلاك أو تخفيض رأسمالها و كذلك التنازلات عن الأسهم و الحصص في الشركة.
- العقود التي تتناول قسمة و مبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت.¹

- تسجيل تصريحات الورثة أو الموصى لهم:

تسجل التصريحات التي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفاة في أجل سنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة، وهذا عملاً بأحكام المادة 65 من قانون التسجيل.

- تسجيل الوصايا للشخص المعنوي:

بالنسبة لجميع الأموال الموصى بها إلى الولايات و إلى جميع المؤسسات العمومية الأخرى أو ذات النفع العام، فإنّ الأجل، فيما يخص دفع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، لا يسري مفعوله بالنسبة لجميع الورثة أو الموصى لهم المعنيين بالتركة، إلا ابتداء من اليوم الذي تبت فيه السلطة المختصة في الطلب بالترخيص بقبول الوصايا من دون أن يؤجل دفع الرسوم إلى ما بعد سنتين ابتداء من يوم وفاة صاحب التركة.²

ثانياً: التصرفات الخاضعة لرسم ثابت.

التصرفات الخاضعة لرسم ثابت وردت في المادة 03 من قانون التسجيل التي جاء فيها: « يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدة الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية و لا لحصة في شركة و لا قسمة أموال منقولة أو عقارية،.....»

- يطبق الرسم الثابت على العقود التي لم يحدد تعريفه بأي مادة من مواد قانون التسجيل والتي لا يمكن أن يترتب عنها رسم نسبي.
- تسجل هذه العقود خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود.
- يتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طابع من قبل محرر الكتابة.
- يجب أن تكون هذه الطابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة.
- يسجل خلال الآجال المذكورة أعلاه عقود الموثقين وأعوان التنفيذ لكتابات الضبط و كذلك القرارات القضائية.³

¹ أنظر المادة 58 من قانون التسجيل.

² أنظر المواد 65 و 69 و 70 من قانون التسجيل الجزائري.

³ أنظر المادتين 59 و 60 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 و المتضمن قانون التسجيل.

الفرع الثالث: البيانات اللازم توفرها بالوثائق المودعة.

جاء ضمن المادة رقم 75 من قانون التسجيل، فضلا عن صلاحياتها التي تمثلت في تحليل العقود و الاتفاقيات المبرمة و المقدّمة للتسجيل و تحديد الوعاء الجبائي و تصفية حقوق التسجيل و وضع تأشيرة التسجيل على أصول العقود و الاتفاقيات.

و ذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية و الثابتة؛ مع حفظ أصول الملخّصات و الجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي و التاريخي.

و كذا مسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد و البيوع المبرمة تحت شرط واقف و كذلك عقود الاكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل؛ مع إرسال نسخ ملخّصات العقود المسجلة إلى المصلحة المختصة، بالمديرية الولائية عند نهاية كل شهر.

هذا و يقوم بعملية إيداع الوثائق أشخاص مؤهلين قانونا، و يشترط أن تتضمن هذه الوثائق كل المعلومات اللازمة تسهيلا لمفتش التسجيل للقيام بإجراء التسجيل، و عند مخالفة الشروط المقررة يرفض إجراء التسجيل.

و في سياق تناول الإجراءات المتبعة للتسجيل لا بد من الإشارة أن المشرع الجزائري قد أجبر محرري العقود على اختلافهم من التقييد بتحضير وثائق معينة عند إيداعها من أجل إجراء التسجيل، و هذا قبل أن يقوم المفتش المختص من القيام بالإجراء و قد نصت المادة 09 من قانون التسجيل على إلزام محرري العقود بأن يقدموا الوثائق التالية: و تتمثل الوثائق المودعة لدى مصلحة التسجيل و البيانات اللازم وجودها بها عند إعدادها كالتالي:

أولاً: الفهارس و الكشف الإجمالية.

و هي عبارة عن وثيقة نصت عليها المادة 153 من قانون التسجيل تحتوي على ذكر مجموع العقود و الأحكام المعدّة و المودعة من طرف الموثقين و كتاب الضبط و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كتاب الإدارات المركزية أو المحلية، و هي عبارة عن استمارات تسلمها إدارات الضرائب مجانا.

- الفهارس و الدفتر اليومي:

فيما يتعلق بالفهارس، يمسك محررو العقود و الوثائق فهارس ذات أعمدة و يكتبون فيها يوما بعد يوم دون ترك بياض و لا فصل بين الأسطر و حسب الأرقام جميع العقود التي يتلقونها أو يبلغونها.¹

كما يوجد دفتر يومي و دفتر لإيداع السندات يخضعان إلى تأشيرة مفتش التسجيل، و هذا ضمن الشروط المنصوص عنها بالمادة 158 من قانون التسجيل، يدوّن فيها الموثقون حسب ترتيب تاريخ أسماء الأطراف و كذا المبالغ التي يجوزتهم و الإيرادات.

¹ أنظر المادتين 153 و 154 من قانون التسجيل، السابق ذكره.

مع الإشارة أنّ الفهارس الخاصّة بالموثّقين و كتاب الضبط و أعوان التنفيذ ترقيم و توقّع من طرف رئيس المحكمة، ما عدا الفهارس الخاصّة بكتاب الإدارات فيرقمها و يوقّعها رئيس الإدارة.¹

و هناك فهرس العقود المعفية من إجراءات التسجيل و الطابع، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادّة 154 من قانون التسجيل، تدوّن فيها جميع الوثائق و العقود و الوراق و الأحكام و القرارات المعفية.²

- الكشف الإجمالي:

الكشف الإجمالي ورد النص عليها بالمادّة 09 من قانون التسجيل حيث يتمّ إيداع هذه الكشوف من طرف الموثّقين، و هناك كشوف يتمّ إيداعها من طرف كتاب الضبط، و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كتّاب الإدارات المركزية أو المحلية، و تحتوي هذه العقود و الأحكام على استمارات تسلّمها إدارة الضرائب مجاناً، و تذكر فيها المعلومات التالية:

- تاريخ و رقم العقود و الأحكام الموجودة في الفهرس.
- ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم.
- نوع العقود و الأحكام.
- المبالغ و القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم المستحقة و المتضمنة قراراً بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعاً بصفة قانونية.³

ثانياً: الملخصات و النسخ الأصلية.

- الملخصات:

بالنسبة للملخصات فقد نصّت عليها المادّة 9-3 من قانون التسجيل التي جاء فيها: « تقدّم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدّم فيه النسخ الأصلية أو البراءات.» و عليه إذن فإنّ محررو العقود و الوثائق يلتزمون بإيداع ملخصات العقود و الأحكام، و هي عبارة عن ملخص تحليلي تسلّمه الإدارة مجاناً، تلخّص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم، و تحرّر في نسختين عندما يتضمّن العقد أو الحكم إمّا نقل أو إنشاء ملكيّة عقارية أو محلّ تجاري أو عناصره، و إمّا بيع أسهم أو حصص في شركة، و إمّا نقل ملكيّة حقّ التمتع بهذه الأموال.⁴

¹ أنظر المادتين 157 و 160 من نفس القانون أعلاه.

² أنظر المادتين 161 و 162 من قانون التسجيل المذكور.

³ أنظر المادّة 158 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 و المتضمّن قانون التسجيل.

⁴ أنظر المادّة 153-01 من قانون التسجيل السابق ذكره.

لا يترتب أيّ رسم تسجيل فيما يخصّ المستخرجات أو النسخ أو صور العقود التي يجب تسجيلها على النسخ الأصلية أو الأصول.¹

- النسخ الأصلية:

أمّا فيما يتعلّق بالنسخ الأصلية فعلى محرري العقود و الوثائق إيداعها لدى مصلحة التسجيل، حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية و تكييفها من أجل استفتاء حقوق التسجيل، و تختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية حسب طبيعة التصرف.

و وفق المادة 03-09 من قانون التسجيل التي أوردت أنه: « تسجيل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول. و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.»

المطلب الثاني: كيفية تنفيذ إجراءات تسجيل العقار.

كلّ التصرفات المنصّبة على العقار أخضعها المشرع الجزائري على إجراء التسجيل وجوبا، سواء أكانت الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى بين الأشخاص من غير عوض كالهبة و الوصية و الميراث، أو بعوض كالبيع و المقايضة.

بما يفيد أنه بعد إجراء عملية الإيداع لهذه العقود العقارية، يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل، كما له الحق في رفض الإيداع وعدم إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه و إجراءاته؛ و منه سنتعرّف على كيفية تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء دون عوض أو بعوض.

الفرع الأول: التحويلات أو نقل الملكية العقارية دون مقابل مالي.

تنحصر حالات تحويل الحقوق دون مقابل في حالتين، الأولى تنشأ بسبب الوفاة و الحالة الانية تكون فيما بين الأحياء؛ إنّ عملية نقل الملكية دون مقابل مالي.

مما يعني انتقال العقار أو الحقوق العقارية من المالك السابق القديم إلى المالك اللاحق الجديد دون عوض، ويكون ذلك سواء بين الأحياء عن طريق عقد الهبة أو عن طريق الوفاة كالميراث أو الوصية، و هو على التوالي:

أولا : انتقال الملكية العقارية بين الأحياء دون عوض.

تنحصر هذه الحالة في الهبات التي تكون دون مقابل، و هي تقوم بتوفر شروطها، و قد رتب عليها المشرع حق التسجيل؛ هذا و تتجسد صورة انتقال الملكية العقارية بين الأحياء دون عوض عن طريق عقد الهبة،

¹ أنظر المادّة 10 من نفس القانون أعلاه.

حيث تنتقل الملكية العقارية بين الأحياء دون مقابل مالي يذكر، و قد عرّفها المشرع في قانون الأسرة الجزائري كونها:

« الهبة تملك بلا عوض»¹

و هنا لا بدّ من تقابل إيجاب و قبول متطابقين لكل من الواهب و الموهوب له عملا بالتشريع المعمول به.² و عليه فحتى يعتبر عقد الهبة صحيحا لا بد من توفر شروط استحقاقه، كما تخضع الهبة لنفس إجراءات التسجيل و النسب المطبقة على نقل الملكية عن طريق الوفاة.

أ. تسجيل عقد الهبة:

أوجب المشرع الجزائري تسجيل عقد الهبة حيث نصت عليه المادة 231 من قانون التسجيل، التي جاء فيها: « يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5% ، غير أنه يحصل على الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول والفروع والأزواج رسم قدره 3% . » و عليه يجب أن يقدم ملفتش التسجيل عقدا يحتوي على:

- اسم الموثق وعنوان مكتبه و تاريخ عقد الهبة، و كذا اسم و لقب و تاريخ و مكان المهنة و مقر سكن كل من الواهب و الموهوب له.

- يجب تعيين المحل الموهوب الذي يمكن أن يكون عقارا أو محلا تجاريا، و أن يكون التعيين دقيقا منافيا للجهالة من حيث محتوياته، عنوانه، مساحته، تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بالمجلد والرقم.

- أصل الملكية، أن يعطي الواهب كل المعلومات التي تثبت أن الملك الموهوب هو ملكه الحقيقي، كما يراقب مفتش التسجيل إن كان المحل الموهوب تم تسجيله و أنه ليس ملكا للغير، أيضا لا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على أساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل.³

هذا و على مفتش التسجيل أن يتأكد من مدى مطابقة المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية للملخصات العقود و كذا الكشوف الإجمالية ثم يقوم باقتطاع حقوق التسجيل. و تجدر الإشارة إلى أنّ التقادم يكون بالنسبة لطلب الحقوق بعد أجل أربع سنوات و ابتداء من تسجيل عقد أو وثيقة أخرى.⁴

¹ أنظر المادة 202 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم.

² أنظر المادة 206 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم.

³ خالد رامول و دوة نسيا، مرجع سابق، ص 88.

⁴ أنظر المادة 118 من قانون الإجراءات الجبائية الصادر بموجب القانون 01-21 المؤرخ 22.01.2001 المتعلق بقانون المالية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 24.01.2001.

ب. تحديد أساس الضريبة على الهبة:

يحدّد أساس الهبة كذلك عن طريق التصريح من الطرف الواهب المقدر لقيمتها، يضاف إليه جميع الأعباء مع حق الإدارة في مراجعة ذلك.¹ و لقد ورد أنّ العقارات مهما كانت طبيعتها تقدّر حسب تصريح القيمة التجارية الحقيقية عند تاريخ التصرف فيها، و ذلك بناء على التصريح المفصّل و التقديري للأطراف من دون طرح الأعباء.²

غير أنّه تطبق قيم البيع كأساس لقيمة المنقولات الموهوبة، بينما نجد الحكم خاص إذا كانت هذه العقارات محل بيع بالمزاد العلني، خلال سنتين من تاريخ الهبة محل الإخضاع، ما لم يثبت أنّ الأطراف قد أدخلوا عليها تغييرات.

في حين أنّه فيما يخص القيمة المنقولة من كل نوع، فإنّ رأس المال الذي يكون أساسا لتصفية دفع رسوم نقل الملكية مجانا بين الأحياء أو عن طريق الوفاة، يحدّد بموجب التصريح التقديري للأطراف.³

ج. المعفيون من دفع حقوق نقل الملكية عن طريق الهبة:

أعفى المشرع بعض الهيئات من دفع رسوم التسجيل فيما يتعلق بعقود انتقال الملكية فيما بين الأحياء دون عوض كما في عقد الهبة التي يحصلون عليها، و هذه الهيئات المعفاة هي:

- تعفى الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات و البلديات، و المؤسسات العمومية الإستشفائية والجمعيات الخيرية و هيئات الضمان الإجتماعي و مؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر، من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المقدمة إليها.⁴

- تعفى المؤسسات التي تتمتع بالشخصية المدنية من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المتضمن نقل ملكية الأشياء الفنية و المعالم الأثرية و الأشياء ذات الطابع التاريخي و الكتب و المخطوطات.⁵

- تعفى من دفع رسوم نقل الملكية مجانا الهبات المقدمة لإقامة نصب تذكارية تخليدا لحرب التحرير.⁶

- تعفى أيضا الهبات المقدمة للمؤسسات المعتمدة للبحث العلمي و المقدمة من الأجانب المقيمين بالجزائر عندما لا تتعدى قيمة الهبة مليون دينار جزائري.⁷

¹ Amar Guelimi, Fiscalité de l'enregistrement, aspects juridiques et économiques, office des Publications Universitaires, Alger 1990, page 117.

² أنظر المادة 28 من قانون التسجيل السالف الذكر.

³ أنظر المادتين 26 و 29 من قانون التسجيل المذكور.

⁴ أنظر المادتين 301 و 302 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 و المتضمن قانون التسجيل.

⁵ أنظر المادتين 04-240 و 303 من قانون التسجيل.

⁶ أنظر المادة 304 من قانون التسجيل السابق الذكر.

⁷ أنظر المادة 34 من قانون التسجيل.

ثانيا: حالة انتقال الملكية العقارية عن طريق الوفاة.

لا تركة إلا بعد وفاة المورث و لا إرث لقاتل مورثه تكم هي القاعدة الأصولية، لهذا، تنتقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة إما بواسطة الميراث أو بواسطة الوصية، حيث تنتقل أموال المورث إلى الورثة بعد مفارقتة للحياة أو بموته عن طريق حكم يصدره القاضي.¹

فتنفيذ الوصايا وتقسيم التركة ويؤخذ منها مصاريف التجهيز و مصاريف الدفن المقدرة بخمسين ألف دينار 50.000 دج المستتحة من نص المادة 37 من قانون التسجيل، و تؤخذ أيضا الديون الثابتة في ذمة المتوفى بصفة قانونية وقت فتح التركة حسب نص المادة 36 من قانون التسجيل، و ما يتبقى بعد اقتطاع المصاريف السابقة يعد ميراثا، و يقسم على الورثة كل حسب نصيبه.

أ. التصريح بالتركات و رسوم التسجيل المطبقة عليها و التقادم:

أوجب المشرع الجزائري على الورثة و الموصى لهم و أوصياءهم تقديم تصريح مفصل يوقعونه على استمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب مجانا.² و يكون وفقا للآجال القانونية لتسجيل هذه التصريحات و تقديمهم للأموال المستحقة بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة.³

1. التصريح و عدم التصريح بالتركة:

عرفنا أن المشرع أوجب على الورثة و الموصى لهم و أوصياءهم تقديم تصريح مفصل يوقعونه على استمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب مجانا، و يكون وفقا للآجال القانونية لتسجيل هذه التصريحات و تقديمهم للأموال المستحقة بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة.

أما في حالة عدم التصريح بالتركة إثر وفاة المورث لمفتش التسجيل، فإمكان هذا الأخير الإطلاع على ذلك، لأنه ببساطة تصله معلومة حدوث الوفيات عن طريق رئيس البلدية.

هذا ما توقعه المشرع الجزائري بفرضه على رؤساء المجالس الشعبية البلدية أن يقدموا إلى رؤساء مفتشيات الضرائب المختصين إقليميا بواسطة كشف إرسال Bordereaux محرر في نسختين الشهادات الفردية للوفاة خلال العشر أيام الأولى لكل شهر فيما يخص الوفيات المصرح بها خلال الشهر السابق.⁴ و يستطرد المشرع قائلا:

¹ محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص159.

² أنظر المادة 171. من قانون التسجيل السابق الذكر.

³ أنظر المادة 65 من قانون التسجيل السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 189 فقرة 1 من قانون التسجيل السالف الذكر.

« تحرّر هذه الشهادات كلما حصلت الوفاة على استمارات خاصّة تقدمها إدارة الضرائب مجاناً و تحتوي على ترقيم شهري متميز و غير منقطع. و يسلم وصل إشعار بالاستلام فيما يخص النسخة الثانية من كشف الارسال المشار إليه في المقطع السابق.»¹

كما رخص المشرع الجزائري لمفتش التسجيل مطالبة الورثة و الموصى لهم في حالة عدم تقديم التصريح برسم نقل الملكية عن طريق الوفاة التي تمت تصفيتها تلقائياً على أساس عناصر التركة الموجودة بحوزته و ليس برفعها أو تخفيضها حسب التصريح الواجب تقديمه.²

و لا بدّ حينئذ من أن يذكر في التصريح اسم ول قب كل من الورثة أو الموصى لهم، و تاريخ و مكان ولادتهم، كما تحرر هذه التصريحات في نسختين عندما يصل المال الإجمالي للتركة إلى عشرة آلاف دينار 10.000 دج.³

هذا و كما سلف ذكره يعلم رؤساء المجالس الشعبية البلدية PAPC (رؤساء البلديات Maires des communes) مفتش التسجيل بواقعة الوفاة بواسطة كشف إرسال Bordereaux محرر في نسختين، و هذا خلال عشرة الأيام الأولى لكل شهر، و منه يتمكن مفتش التسجيل في حالة عدم تصريح الورثة، من تحصيل حقوق الدولة من عملية نقل الملكية عن طريق الوفاة و اقتطاع نسبة الضريبة المفروضة على عملية نقل التركة.

2. نسب رسوم التسجيل المطبقة على نقل الملكية بسبب الوفاة:

يقوم مفتش التسجيل باستيفاء حقوق التسجيل على أساس تصريحات الورثة أو الموصى إليهم أولاً، و تخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة كل الأموال الموجودة في الجزائر.

سواء كانت عقارية أو منقولة و مهما كان موطن و جنسية المتوفى أو موطن الورثة و لا تخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة الأموال الموجودة في الخارج، حتى و إن كانت ملكاً لجزائري مقيم في الجزائر، كما يعفى الورثة من دفع حقوق التسجيل عندما تكون التركة التي تركها المالك تتعلق بمسكن فردي يقطنه الورثة و المالك المورث و كذا الشأن بالنسبة للمحقات هذا السكن الفردي.

أمّا بشأن نسبة تحصيل حق نقل الملكية بسبب الوفاة فهو بمعدل 5 % حسب كل الحصص الصافية العائدة إلى كل ذي حق، غير أن هذه النسبة أعلاه تخفض إلى 3 % بالنسبة للأصول و الفروع و الأزواج، كما تخفض أيضاً إلى 3 % إذا تعلق الإرث بأصول عقارية لمؤسسة، عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال، و يعفى الورثة من الأصول و الفروع و الزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله المالك و على ملحقاته المباشرة أيضاً.⁴

¹ أنظر المادة 189 فقرة 2 و 3 من قانون التسجيل السالف الذكر.

² أنظر المادة 171 مكرر، من قانون التسجيل السابق الذكر.

³ أنظر المادتين 172 و 173 من قانون التسجيل المذكور سابقاً.

⁴ أنظر فحوى المادة 136 من قانون التسجيل السالف الذكر.

3. التقادم بالنسبة لطلب حقوق التسجيل المطبق على نقل الملكية بسبب الوفاة:

يكون التقادم بالنسبة لطلب حقوق التسجيل بعد عشر سنوات ابتداء من تسجيل التصريح بالتركة، إذا كان الأمر يتعلق بإغفال أموال في تصريح بتركة، أيضا بعد عشر سنوات ابتداء من يوم فتح التركة بالنسبة للتركات غير المصرح بها، غير أنّ هذا التقادم يخفّض إلى أربع سنوات، ابتداء من تسجيل محرر أو تصريح يبين بالضبط تاريخ ومكان وفاة المورث و اسم و عنوان أحد ذوي الحقوق على الأقل.¹

ب. المعفيون من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة:

أعفى المشرع بعض الأشخاص القانونية من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة، منها:

- الأشخاص المعنوية:

تعفى الدولة من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة عند تسجيل الأموال التي تؤول إليها في حالة انعدام الورثة.

- الأشخاص الطبيعية:

- يعفى الورثة من الأصول و الفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله المالك و على ملحقاته المباشرة أيضا.
- كما يعفى الورثة من دفع حقوق التسجيل من رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة، للأموال المودعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حسابات التوفير للسكن من قبل مورثهم المالك، و المستفيد منها الأصول و الفروع، أو الزوج الباقي على قيد الحياة.²

الفرع الثاني: التحويلات أو نقل الملكية العقارية نظير مقابل مالي.

التحويلات بمقابل تفرض دائما أن يكون هناك نقل مال منقول كان أو عقار، بشكل نهائي كحال البيع (نقل حق ملكية هذا المال) أو بشكل مؤقت كحال وضعه للتمتع به (بمعنى نقل لحق من حقوق الملكية بشكل مؤقت).³ كما يفرض أن يكون هناك مقابل مالي لهذا النقل، يدفعه الحائز الجديد إلى الحائز القديم، و هو الذي يحدّد بناء عليه قيمة المال الذي تمّ نقل ملكيته، و هما العاملان اللذان تشترك فيهما كل التحويلات التي شهدناها و نشهدها. نقل الملكية العقارية نظير مقابل مالي أو بعوض من بين التصرفات الملزمة لجانبين، فبمقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية، يقع على عاتق الطرف الآخر التزام إما بإعطاء أو فعل شيء ما.⁴

¹ أنظر المادّة 118 من قانون الإجراءات الجبائية السابق الذكر.

² أنظر المادّة 236 من قانون التسجيل السالف الذكر.

³ دوة آسيا و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، الطبعة الثالثة 2011، ص 85.

⁴ أنظر المادّة 58 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

ينتج على نقل الملكية العقارية بعوض رسوم التسجيل، و الواقعة التي ينشأ من خلالها حق الخزينة في تحصيل الرسم هي تسجيل العقد الناقل للملكية بمصلحة التسجيل و ليس واقعة التصرف الذي ينقل الملكية.¹

و عليه و بموجب هذه العملية يتمّ نقل كلّ الملكية العقارية أو نقل جزء منها فقط، و هذا ما سنتعرف عليه في الصورتين التاليتين:

أولا : صورة نقل كل الملكية العقارية.

صورة انتقال الملكية العقارية كلية هنا يقترن مباشرة بتصرف البيع.² هذا و إنّ وضعية انتقال كل الملكية العقارية من شخص لآخر ينجرّ بموجبها حق الاستعمال و الاستغلال و كذا التصرف، ويتم ذلك عن طريق عقد البيع أو المقايضة، إذن يعد عقد البيع من بين العقود المسماة الناقلة للملكية العقارية بعوض، ليحل في مرتبة أقل بروزا عقد المقايضة حيث لا يكون مقابل التنازل ثمن نقدي، و إنّما يكون المقابل عينا... ومنه سنتعرف على إجراء التسجيل بالنسبة للبيع العقاري، و كذا المقايضة المنصبة على العقار.

أ. عقد البيع:

يعتبر العقد أهمّ حدث منشئ لحق التسجيل،³ فشكلية التسجيل تقوم عليه و حق التسجيل هو مقابله، فالعقد يمثل في حدّ ذاته كمحرّر وعاء لحق التسجيل، ثم هو بما يحمل من تصرفات دليلا على حصرها و تحديدها و بالتالي سهولة تحليلها جبائيا و تطبيق الرسوم المناسبة له بحسب اختلافها، كما تمثّل بياناته المالية أو الشخصية تحديد أطراف ضريبة التسجيل، و تمكن من ممارسة حق الرقابة و التأكد من صحّة المعلومات المالية.

و بالتالي فالعقد هو المجال الأوسع لحق التسجيل، و العقد المقصود هو المحرّر الرسمي الذي يصدر عن الجهة المختصة، ذلك أنّ المحرّر هو الذي يودع من أجل استكمال شكلية التسجيل.

من البديهي أنّ المحرّر إنّما يقوم بالفعل من أجل احتواء تصرف قانوني تنتجه الإرادة و أنّ مفتش التسجيل لا يهيمه فحص مشروعية التصرف من عدمه بل غايته كما حددها قانون التسجيل هو حصر البيانات الظاهرة التي تمكّن من متابعة تأسيس حق التسجيل لاحقا بعد أن يحال مضمون العقد و يستخلص صحة تقدير الحقوق المستحقة حال إيداعه. فضلا على شروط العقد بأنّه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدّة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما.⁴

و قيل أنّ العقد هو: « اتفاق بين شخصين أو أكثر على إنشاء رابطة قانونية أو تعديلها أو إنهائها »⁵

¹ محمد حامد عطا، التصرفات العقارية في ضوء القانون الضريبي و أحكام القضاء، دار الطباعة الحرة الإسكندرية سنة 2000، ص 43.

² Ministère des Finances, Direction Générale des impôts. Guide fiscal. Alger 2011, page 11.

³ Cyrille David, droit de l'enregistrement et taxe de publicité foncière, Dallaoz, France 1984, p 14.

⁴ أنظر المادة 54 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المذكور أعلاه.

⁵ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية OPU، الجزائر، الطبعة السابعة، 2006، ص 11.

و تكون الالتزامات هي الأثر القانوني لهذه الرابطة و أيّا كان التعريف فالعقد يقوم بقيام أركانه من رضا و محلّ و سبب و هو الغالب.

– العقد الرسمي Acte authentique و العقد العرفي Acte sous seing privé

قد يضيف القانون إلى الأركان الثلاث من رضا و محلّ و سبب، ركنا رابعا و هو الرسمية أو ما يسمى بالعقد الرسمي أو الشكلي Acte solennel, formel, authentique، و بالمقابل للعقد الرسمي نجد العقد العرفي Acte sous seing privé هذا الأخير الذي لم يأخذ منه المشرع سوى المجال الزمني و أصبح فيه الحجية على التصرفات محل هذه العقود العرفية حينما يثبت لها تاريخ ثابت ضمنه، و أعطى بعض وسائل إثبات لتاريخها من بينها تاريخ إجراء التسجيل، إلا أنّ قانون التسجيل لم يساير قاعدة الرسمية في العقود الجبر إخضاعها إليها بموجب النصوص السابقة، إلا بموجب قانون المالية لسنة 1992 ضمن المادة 63 منه، و هي تقابل المادة 351 من قانون التسجيل التي جاء فيها:

« يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق المنقولة أو المحلات التجارية أو كل عنصر يكونها أو التنازل عن الأسهم أو الحصص في الشركات أو الإيجارات التجارية، أو إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، أو العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات. غير أنّه، يمكن القيام بإجراءات التسجيل فيما يتعلّق بالعقود العرفية الخاصّة بالرهون الحياضية للمحل التجاري لصالح البنوك و المؤسسات المالية.»¹

إلا أنه تجدر الملاحظة هنا أنّ القوانين التي كانت مطبقة قبل الاستقلال و التي امتدّ العمل بها إلى غاية تاريخ بدء سريان الأمر 29-73.²

بسبب الفراغ التشريعي الذي شهدته الجزائر عقب الاستقلال، رغم ما قد يولده هذا التمديد من تناقض بين الاتجاه الاشتراكي الذي أرادت الجزائر التزامه بعد الاستقلال، و الاتجاه الحر للتشريع الفرنسي الذي يغلب على علاقة العمل الطابع التعاقدية بتفعيل دور الإرادة فيها وفق مبدأ سلطان الإرادة، على حساب التدخل التشريعي من قبل الإدارة، كان للعقد العرفي المسجّل حجية على الغير و لم يكن بيع العقار يخضع لركن الشكلية.

– قاعدة الرسمية في العقود و نتائجها:

إذن الأكيد أنّ الشكلية تقوم على قاعدة بيانات محددة و على قاعدة الرسمية،³ و يقصد بقاعدة الرسمية إفراغ تصرف قانوني معين من طرف أشخاص مختصين (الموثقون) أقر لهم القانون هذه الصفة، فلا تسبغ التصرفات المقيدة بالرسمية، إلا متى ثبت إنجازها من قبل أولئك الذين منحهم القانون هذا الاختصاص في شكل معين.

¹ المادة 351 من قانون التسجيل السابق الذكر.

² أنظر قانون 31. 12. 1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي المطبق في الجزائر قبل الاستقلال إلى غاية تاريخ 05 جويلية 1975 و هو تاريخ بدء سريان أمر 29-73 المتضمن إلغاء قانون 31. 12. 1962،

³ عويطى فريد- عشوري عبد العزيز، الشكلية في التصرفات القانونية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 16، الجزائر 2008، ص 07.

و متى ثبت ذلك، ترتبت نتائج جدّ هامة على هذه العقود، و هي:

- القوّة التنفيذية للعقد الرسمي:

يعتبر العقد الرسمي سندا تنفيذيا، يمكن صاحبه من تنفيذ محتواه دونما اللجوء إلى القضاء، شأنه في ذلك شأن الأحكام و القرارات القضائية الحائزة لقوّة الشيء المقضي فيه التي محلها إلزام، و لقد نصّت المادة 31 من القانون التوثيقي على سلطة الموثق في منح الصيغ التنفيذية و مهرها بما على نسخ العقود المعدّة للتنفيذ.¹

- حجية الشكل الرسمي:

متى تمّ إفراغ التصرف ضمن الشكل الرسمي، بحسب مظهره الدال عليه، يكتسي به العقد حجية في مواجهة الغير، و قد قضت المحكمة العليا في ذات الشأن المتعلق بهذه الحجية في قرار لها بقولها: « من المقرر قانونا أنّه يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره و يعتبر نافذا في كل التراب الوطني.»²

- شهر التصرف الوارد في شكل رسمي:

إنّ العقود المستوفاة شكلها الرسمي يجب أن تكون محل اشهار و هو ما أكده المشرع بنص المادة 793 مدني: «لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.»³ وبالإحالة نجد كذلك المادة 16 من الأمر 75-74 قد نصت على نفس الموضوع.⁴

و كذلك نصت عليه المادة 61 من المرسوم 63-76 بقولها:

«كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدّم على الشكل الرسمي.»⁵

كما أنّ قانون التسجيل في المادة 352 و ما يليها ينص على العقود المودعة للشهر العقاري كوعاء للرسم و الإشهار.

- التأثير على الوصف الجزائي عند التزوير:

امتدّ تأثير الرسمية إلى التشديد في حالة التزوير فيها، فنصت كل من المادتين 214 و 215 من قانون العقوبات على جرم التزوير في المحررات العمومية أو الرسمية المرتكبة من قبل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية، و أضافت المادة 216 منه باقي الأشخاص مع إعطاء الوصف الجنائي للفعل، و هذا على خلاف التزوير المرتكب في باقي الأوراق و الذي عادة ما يشكل جنحة.

¹ أنظر المادة 31 من القانون 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

² أنظر قرار المحكمة العليا المؤرخ في 18. 11. 1998 .

³ أنظر المادة 793 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12. 11. 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل العقار.

⁵ أنظر المادة 61 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25. 03. 1976 المعدل و المتمم.

- انصراف شكل التصرف إلى شكل الوعد به و التوكيل فيه:

لقد نصت المادة 72 مدني في فقرتها الثانية على أنه: « إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.»

و محصل القول، أنّ هناك عقودا اشترط المشرع إخضاعها لركن الشكلية.¹ من بينها التصرفات الواردة على العقارات حيث ينطبق هذا المفهوم على البيوع العقارية التي يوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي إعمالا بنص المادة 324 مكرر من القانون المدني.²

إذن فعقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي.³ و منه فهو عقد ملزم لجانبين، يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية العقار مقابل ثمن نقدي، و فيما يخص البيع العقاري فلا تنتقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، إلا بعد احترام الإجراءات الشكلية و روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.⁴ و عليه يتقدم لمفتشية التسجيل و الطابع لتسجيلها.

1. تسجيل بيع العقار:

يضطلع بمهمة تسجيل البيع العقاري مفتش التسجيل بعد إيداع العقود و الوثائق المتعلقة به، يقوم مفتش التسجيل بتفحص معلومات العقد والوثائق المرفقة، و يجري عملية تحليل العقد أو الحكم الذي يؤكد نقل الملكية من أجل استيفاء حقوق التسجيل.

هذه الأخيرة تستحق على بيع العقار فور تحقيق العملية، وتقع على عاتق البائع ويتحملها المشتري وتحدد قيمتها استنادا إلى ثمن البيع المصرح به في العقد، حيث تستوفي حقوق البيع على أساس أحكام المادة 252 من قانون التسجيل.⁵

حيث تخضع عمليات البيع إلى حق التسجيل النسبي المقدرة بـ 5% و يتحملها كلا من البائع و المشتري، اللذين يبقيا ملتزمين بالتضامن بدفع هذه الرسوم لمدة 04 أربع سنوات من تاريخ علم الإدارة المعنية بالبيع. و بعد انقضاء مدة الأربع سنوات تسقط بالتقادم الرسوم المستحقة من طرف خزينة الدولة لمدة أربع سنوات بداية من علم إدارة الضرائب بعملية البيع.⁶

¹ دوة آسيا - رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، ط 3 ، 2011، ص81.

² أنظر المادة 324 مكرر من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.

³ أنظر المادة 351 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني السابق ذكره.

⁴ أنظر المادة 793 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني السابق ذكره.

⁵ أنظر المادة 252 من قانون التسجيل السالف الذكر.

⁶ أنظر المادة 311 من الأمر 58-75 السابق الذكر.

يحتسب مفتش التسجيل حقوق التسجيل التي يتحملها كلا من البائع والمشتري من مبلغ البيع ، استنادا إلى أعلى ثمن مصرح به في العقد، و أيضا مبلغ الأعباء التي يمكن إضافتها، و التي يفرضها البائع على المشتري، في إطار العملية المنجزة .

كما أنه عند الاقتضاء يسمح للإدارة أن تراقب الثمن المصرح به و ذلك بمقارنتها بالقيمة التجارية للعقار فإذا كانت قيمته تفوق القيمة المصرح بها في العقد، تفرض العقوبات المقدرة قانونا على البائع؛ حيث تنتقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل ويبين فيه مفتش التسجيل بالأحرف تاريخ و رقم و مبلغ الرسوم المرفوعة.¹

2. تقرير بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل على البيوع العقارية:

أقر و رتب المشرع الجزائري بعض الإعفاءات من دفع رسوم التسجيل الواقعة على البيوع العقارية بالنسبة لبعض تصرفات أشخاص قانونية طبيعية من فئات مجتمعية معينة، و عن بعض الإقناعات لأشخاص قانونية اعتبارية، و أعفاها من دفع نسبة 5% وفق ما أورده المادة 258²

و كذلك المادتين 271 و 272 من قانون التسجيل، نذكر هذه الإعفاءات كالتالي:

- تعفى من الرسم الإقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل، أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة، قصد إنشاء نشاطات صناعية.
- تعفى أيضا المشتريات العقارية التي تقتنيها الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية.
- تعفى من الرسم كل ما تقتنيه الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية التي تهدف إلى تقديم المساعدة او العمل الخيري أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية من عقارات لازمة لسير مصالحها أو خدماتها الاجتماعية.
- تعفى من الرسم عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتعميرها حسب الأولوية.
- تعفى من الرسم العقود التي يبيع بمقتضاها ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية للموفرين شققا موجودة في عمارات جماعية ومبنية ضمن نطاق التوفير من أجل السكن.
- تعفى من الرسم العقود التي تتضمن البناءات أو أجزاء البناءات ذات الاستعمال السكني المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية ولا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة.
- تعفى من رسم نقل الملكية كل من عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة و المهياة و الصالحة لبناء مساكن خصيصا.

¹ أنظر المادة 181 من قانون التسجيل السالف الذكر.

² أنظر المادة 258 من قانون التسجيل المذكور.

- تعفى من رسم نقل الملكية عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب اجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي.
- تعفى من رسم نقل الملكية عقود نقل الملكية عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، من قبل البنوك و المؤسسات المالية و المقتناة من طرفها كضمان لعمليات تمويل اقتناء السكنات لصالح الخواص.
- تعفى الدولة و الجماعات المحلية من رسوم التسجيل، فيما يخص العقود المتعلقة بشراء العقارات.¹
- تعفى المؤسسات المعتمدة في إطار القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها و ذلك عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها.²

عند بيع العقار في حال الشيوخ يعمد إلى بيعه بالمزاد العلني و غيره، وتخضع فيه الأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد إلى رسم يقدر ب: 3 % و يخفض هذا الرسم ب: 1,5 % إذا حصل الشراء من أحد المشتركين في الشيوخ.³

هذا و إذا تعلق الأمر بالوعد بالبيع فيخضع لمعدل نسبي قدره 5 % أي اعتباره بيعا عاديا إذا اشتمل العقد على جميع البيانات الضرورية فإنه يقوم مقام العقد، أما إذا كان غرض البيع غير مقبول من طرف المشتري فإنه يخضع لرسم ثابت قدره 500 دج.

ب. عقد المقايضة:

ألم نلجأ في صغرنا لمقايضة و مبادلة لعبة بلعبة أخرى تضاهيها و تساويها في الشكل و القيمة ؟ فعندما أملّ من لعبتي أبادلها بلعبة زميلي، و عندما أقرأ مرات و مرات كتابي و قصتي أبادلها بقصة رفيعي... إنّ المقايضة من أقدم التصرفات التي عرفتها البشرية منذ ظهورها على وجه البسيطة، و زاولها الإنسان قبل اللجوء إلى الاستعاضة عنها باستعمال الأصداف و قطع العاج و بعض الأحجار التّادرة أو القطع النقدية المعدنية أو غيرها.

كانت من بين التعاملات التي ربطت علاقات الود و الاحترام بين المجموعات البشرية بتبادل ما يحتاجونه من غذاء و ما ينتجه بعضهم من أدوات و مصنوعات و بالتالي الخبرات، فازدهرت التبادلات التجارية لإشباع الحاجات اليومية، و أقيمت لها أسواقا، و قطعت المسافات و اكتشفت الأمصار و القارات بل و أيضا و لحاجة قطع مسافات و اجتياز أنهار و جبال.

¹ أنظر المادتين 271 و 272 من قانون التسجيل المذكور.

² أنظر المادة 272 مكرر 3 من قانون التسجيل.

³ أنظر المادة 229 من قانون التسجيل.

و قد أكتشف أول علم بسبب التبادل التجاري و المقايضة، ألا و هو علم الفلك و الاستدلال في السفر بمواقع النجوم، و عرف المشرق و المغرب، و الجات الأربع؛ و هكذا، فسكان الأنهار و البحار يتبادلون مع سكان الجبال و الهضاب، ما يصطادون من أسماك مقابل لحوم الفرائس و الثمار.

و هكذا عرفت المقايضة أوج ازدهارها بتبادل الأشياء، و قد يظنّ البعض أنّ هذا الأسلوب من التعامل قد اندثر، لكن واقع الحال يقول العكس، بل لا زال مزدهرا و يتعامل به لحدّ اليوم خاصّة عندما تنعدم السيولة فيقوم المضطر بمقايضة عقار بآخر أو سيارة بأخرى و هكذا، و حتى فيما بين الدول تجري التبادلات التجارية على هذا النحو خاصّة في الدول النامية و دول العالم الثالث و منها الجزائر.

و في هذا المضمّر تعرف الباحثة (ماري فرانس) في دراسة لها للموضوع قائلة:

« المقايضة Le Troc هي الشكل الأكثر بدائية للتعويض، و تعني التبادل المباشر للسلع دونما تحويل مالي. »

و كشفت الباحثة في دراستها أنّه و ليومنا هذا لا زالت بعض دول العالم تلجأ لأسلوب المقايضة سلعة بأخرى و بعدّة طرق و أشكال دونما دفع مقابل مالي خاصّة في الأزمات المالية و الاقتصادية نتيجة تدني أسعار المواد الخام التي تعتمد عليها في اقتصادياتها كالأزمات البترولية و غيرها، و هي الأزمات التي تمر بها الدول و تشح العملة الصعبة لديها.¹

و هكذا نجد المشرع الجزائري يعترف بعقد المقايضة فيعتبره عقدا يلتزم به كلا المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.²

و منه فالمقايضة قد تكون إما بمبادلة عقار بعقار أو عقار بمنقول أو منقول بمنقول وما يهمننا هو المقايضة المنصبة على عقار.

1. كيفية تسجيل مبادلة العقارات:

مبادلة العقارات أي عقار بمثله يدخل ضمن عقد المقايضة أي تبادل شئ بشئ، و تنجر على عقد المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، و يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشئ و مشتريا للشئ الذي قايس عليه.³

¹ Marie France Baud-Babic, Accords de compensation, in Encyclopedia-Universalis, version 9, France, SA, 2003

« Le troc est la forme la plus primitive de la compensation : c'est l'échange direct de marchandises sans transferts financiers. Dans la pratique, les transactions qui s'effectuent sous forme d'échanges de produits sans aucun règlement financier sont très rares. Parmi les formules le plus couramment utilisées, le contre-achat est une opération par laquelle l'exportateur s'engage à acheter ou à faire acheter des produits dans le pays de son client à hauteur d'un pourcentage convenu du montant de son contrat de vente. C'est la forme de compensation la plus répandue dans les contrats avec les pays d'Europe centrale et orientale, d'Asie, du Bassin méditerranéen et certains pays d'Amérique latine. La compensation est une pratique courante pour des pays comme l'Algérie, la Colombie, la Grèce, l'Inde, l'Indonésie, la Malaisie, le Nigeria, la Turquie ou les républiques issues de l'ancienne Yougoslavie. Et même des pays aussi développés que le Canada ou l'Australie ont recours à la compensation comme l'un des instruments de leur politique industrielle. Ils sont actuellement près d'une centaine de pays dans le monde à pratiquer les transactions de compensation, contre seulement une quinzaine en 1972. Ce système d'échanges s'est développé sous la pression conjuguée de la crise économique mondiale, du surendettement de nombreux pays et de la baisse des cours des matières premières. Il s'agit d'une pratique par laquelle on cherche à obtenir, pour un montant donné d'importations, des ventes de produits nationaux de valeur comparable. »

² أنظر المادة 413 من الأمر 58-75 السابق الذكر.

³ أنظر المادة 415 من القانون المدني السالف الذكر.

هذا و يخضع عقد المقيضة لرسم محدد بموجب المادة 226 من قانون التسجيل: « يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5 % و يحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة، وإذا كان الفارق أو فائض بين حصة وأخرى، يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض.»¹

باستلام مفتش التسجيل الوثائق اللازمة يقوم بتحليل العقد من أجل استيفاء الحقوق، وبالنسبة للمقيضة يجب أن نميز بين حالتين و هما:

حالة مبادلة حالة مبادلة عقار بمنقول و حالة مبادلة عقار بعقار.

- حالة مبادلة عقار بمنقول:

تعتبر حالة مبادلة عقار بمنقول وفقا لقانون التسجيل بيعا، و منه يمكن اعتبار العقار هو المال المبيع و المنقول بمثاله، و إذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول، يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة الرسم.

- حالة مبادلة عقار بعقار:

في حالة مبادلة عقار بعقار بعقد المقيضة، ففي هذه الصورة قد يتم مبادلة عقارات ذات قيمة متساوية أو عقارات ذات قيمة غير متساوية، فإن تمت مبادلة عقارات ذات قيمة متساوية فإنها تخضع للرسم المحدد طبقا للمادة: 226 من قانون التسجيل والمقدرة بـ: 2.5 % و يحصل هذا الرسم على قيمة الحصة الواحدة.

هذا و يستطيع إذن في هذا الوضع أعلاه، مفتش التسجيل القيام بتقدير الحصتين المتبادلتين حسب إجراءات محددة قانونا؛ غير أنه إذا كانت العقارات التي تم نقل ملكيتها خلال الستين اللتين سبقتا أو صاحبنا عقد المبادلة فإن الرسوم المستحقة لا يمكن أن تحسب على مبلغ يقل عن ثمن 1/8 المزايدة، مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغيرات خلال فترة قابلة أن تعدل فيها القيمة.²

أما في وضعية مبادلة عقارات غير متساوية القيمة يعمد مفتش التسجيل اعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة كالبيع، و في حدود الفرق بين قيمتي الحصتين، فيطبق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين 2.5 % ويطبق رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين 0,5 %.

و إذا تمت مبادلة عقارات يوجد إحداها خارج التراب الوطني، تحلل كبيع حسب القانون الجزائري، و تخضع لرسم قدره 5 %، و عليه، يطبق رسم البيع و ليس رسم المبادلة.³

هذا و إن العقود التي تنقل ملكية عقارات متواجدة في أراضي بلدان أجنبية أو حق الإنتفاع أو حق التمتع بها، فإنها تخضع كلها لرسم قدره 3%.⁴

¹ أنظر المادة 226 من قانون التسجيل.

² أنظر المادة 19-2 من قانون التسجيل السالف ذكره.

³ خالد رامول و دوة أسيا، مرجع سابق، ص 84.

⁴ أنظر المادة 255 من قانون التسجيل المذكور.

2. حالات الإعفاء من رسوم التسجيل في المبادلات العقارية:

رتب المشرع بعض الإعفاءات من دفع رسوم التسجيل على بعض المبادلات العقارية تعفى من رسوم التسجيل فيما يخص المبادلات العقارية سواء تلكم التي تخص الدولة و مؤسساتها أو التي لها صلة ببعض النشاطات الريفية مثلا، كالتالي:

- تعفى الدولة وجماعاتها المحلية من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة العقارات.¹
- تعفى من رسوم التسجيل مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات التي تمت مبادلاتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة.²

3. حالة فسخ عقد البيع أو عقد المقايضة:

في صورة ما إذا تمّ فسخ عقد البيع أو عقد المقايضة ، فإنه يتمّ اللجوء إلى إعادة كتابة العقد بنفس المعلومات ، و يسجل برسم ثابت قدره 500 دج.³ كما يجب إرفاق العقود بالكشوف الإجمالية و الملخصّات؛ و لا يمكن استرداد حقوق التسجيل الناجمة عن عقد بيع أو مقايضة.⁴

ثانيا: صورة انتقال حقّ التمتع بالحيازة كنقل جزء من الملكية العقارية.

قد يتصرف المالك في حقه كليا بأن ينقل حق الملكية بما في ذلك ملكية الرقبة و حق الاستعمال و حق الاستغلال، كما يمكنه التصرف في جزء من حقه في الملكية كعقد الايجار و كذا ملكية الرقبة و حق الانتفاع.

و أهمّ صور التمتع بحيازة محلّ حق عيني هو الإيجار و الإيجار يعرف بأنّه:

« الإيجار عقد بواسطته يلتزم المؤجر بتزويد شخص آخر يسمى المستأجر بحقّ الحيازة مؤقتا للشيء مقابل سعر معيّن. »⁵

عقد الايجار هو عقد يتم بين المؤجر و المستأجر و هو عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع من شيء معيّن مقابل بدل إيجار معلوم.⁶

و يعتبر عقد الايجار من العقود الناقلة للملكية لأنّه يتعلق بشيء، كما أن قانون التسجيل يخضع إيجار العقارات اجباريا لإجراءات التسجيل.

¹ أنظر المادتين 271 و 272 من قانون التسجيل.

² أنظر المادة 305 من قانون التسجيل المذكور.

³ أنظر المادة 209 من قانون التسجيل.

⁴ أنظر المادة 190 - فقرة 1 من قانون التسجيل السالف ذكره.

⁵ Ministère des Finances, Direction générales des impôts, Guide Fiscal de L'Enregistrement, Alger 2011, page 19.

⁶ أنظر المادة 467 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.

و الإجارة كما حددها القانون تنقسم إلى العديد من الصّور منها حتى التي تكسب حق عيني، و لكلّ منها أساس قيمي و معدّلات لتصفية حقّ التسجيل منه، نعرف على بعض صور عقد الإيجار و كيفية تقييمها ثم تصفيتها كالتالي:

أ. صور عقد الإيجار:

المعلوم أنّه يمكن لمالك العقار أن يتصرّف في حقّه كلياً بأجمعه بأن يعمد إلى نقل حق الملكية بما في ذلك ملكيته للرقبة و حق استعماله و حقّ استغلاله، يمكنه كذلك التصرّف في جزء من حقّه في الملكية، مثال ذلك إجراء عقد إيجار و كذا الشأن ملكية الرقبة وحق الانتفاع.

- عقد الإيجار محدّد المدّة:

أساس الإيجار محدّد المدّة يكون بناء على الثمن الكلي للإيجار أو المناقصة مضاف إليه التكاليف، و هو معيّن النطاق ضمن العقود المتضمّنة إيجار المحلّ التجاري، أو المحلّ ذي الاستعمال المهني أو تجاري، و محاضر المنافسات حول صفقات البلدية التي تكون مدّتها محدودة صراحة.¹

هذا ما أكّده المشرع حيث أخضع هذه العقود المتضمّنة الإيجار أو الإيجار من الباطن لمحلّ تجاري أو محلّ ذي استعمال مهني أو تجاري و محاضر المناقصات حول صفقات البلديات ، التي تكون مدّتها محدودة صراحة، لحق نسبي قدره 2%، يحسب على أساس الثمن الكلي للإيجار أو المناقصة مع زيادة التكاليف.² إذن، المحصّلة أنّه يتمّ تصفية حق التسجيل من هذه العقود و المناقصات بناء على المعدّل المقرّر بموجب المادّة 222 من قانون التسجيل و المعين بـ : 2%.

- عقد الإيجار طويل الأمد:

يستخلص من تلك العقود، التي تكون مدّة الإيجار فيها تفوق 18 سنة و تقل عن 99 سنة، أنّها تخضع لنفس النظام القانوني في أساسها، حيث يكون ذلك على أساس المبلغ المعبّر عليه إجمالاً ضمن العقد أو الاتفاقية، مضاف له التكاليف.

يبد أنّ تصفية حق التسجيل من أساسه الجبائي يخضع للنسبة التي تخضع لها الإيجارات محدودة المدّة، بما يفيد أنّه يخضع إلى معدّل 2%، إلا أنّه وجوباً لا بدّ أن يخضع عقد الإيجار هنا إلى الشهر العقاري، و يصفى من أساسه.

- عقد الإيجار مدى الحياة:

هذا الصنف من من عقود الإيجار و هو عقد الإيجار مدى الحياة منصوص عليه ضمن أحكام المادة 18 من قانون التسجيل التي قررت أساسه بعشر 10 اضعاف الثمن و الأعباء السنوية مع إضافة مبلغ مداخليل النقود و الأعباء

¹ Ministère des Finances, Direction générales des impôts, Guide Fiscal de L'Enregistrement, Alger 2011, page 20.

² أنظر المادة 222 من قانون التسجيل، المعدلة بموجب المواد 122 من القانون المدني لسنة 1985 و م 64 القانون م لسنة 1990 و م 18 من م لسنة 2002، و م 20 من م لسنة 2012.

الأخرى عند الإقتضاء، و في حالة عدم ذكر العباء، فالمشرع قرر بموجب أحكام المادة 17 من قانون التسجيل، أن تُقدَّر بثلث $\frac{1}{3}$ الثمن، مع حرمان الأطراف من حق الاعتراض عليها، و منح إدارة المالية سلطة إعادة التقدير الجزائي. بينما أنّ تصفية حق التسجيل من أساسه الجبائي السابق ذكره يكون على أساس النسبة التي يخضع لها نقل ملكية الأموال العقارية، أي أنّه يصفى على معدل 5%¹.

- عقد الإيجارات الدائمة:

إن صورة صنف الإيجارات الدائمة هذه من عقود الإيجار منصوص عليه ضمن أحكام المادة 17 من قانون التسجيل التي تحدد أساسه بعشرين 20 ضعف الثمن و الأعباء السنوية مع إضافة مبلغ مداخيل النقود و الأعباء الأخرى عند الإقتضاء.

و في حالة عدم ذكر الأعباء فالمشرع قرر بموجب أحكام المادة 17 من قانون التسجيل أنّ تقدر بثلث $\frac{1}{3}$ الثمن، مع حرمان الأطراف من حق الاعتراض عليها، و منح الإدارة المالية سلطة إعادة التقدير الجزائي. في المقابل فإنّ حق التسجيل من أساسه يخضع للنسبة التي يخضع لها نقل ملكية الأموال العقارية، أي أنّه يخضع لمعدل 5% كما سلف.

1. التنازل عن حق الإيجار:

ورد ذكر التنازل عن حق الإيجار ضمن المادة 221 من قانون التسجيل على أنّ التنازل عن حق الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار، يتعلق بكلّ أو جزء من عقار، سواء أكان موصوفا بثمان العتبة أو بتعويض المغادرة أو بصورة أخرى، فإنّ أساسه يخضع لحق التسجيل.

أساسه الذي قد يكون هو الأساس المتفق عليه المشروط كتعويض للمتنازل، أو القيمة الحقيقية للحق المتنازل عنه، إذا لم يكن المذكور سلفا ضمن العقد و الاتفاقية، و يتم تصفية حق التسجيل بالمعدل المقرر كما سلف و هو معدل 5%. هذا و كما تمت الإشارة إليه أنّه يمكن لمالك العقار أن يتصرّف في حقّه كلياً بأجمعه بأن يعمد إلى نقل حق الملكية بما في ذلك ملكيته للرقبة و حق استعماله و حق استغلاله، يمكنه كذلك التصرف في جزء من حقّه في الملكية، مثال ذلك إجراء عقد إيجار المذكور، و كذا الشأن لملكية الرقبة وحق الانتفاع.

2. كيفية تسجيل عقد الإيجار:

بعد تحليل مفتش التسجيل لعقد الإيجار و تأكده من تواجد كل المعلومات اللازمة مقيدة فيه كهوية الأطراف.² و تعيين محل الإيجار، وأصل الملكية و ذكر الثمن و كذلك مدة الإيجار هذه الأخيرة التي على أساسها يتم استيفاء حقوق التسجيل.

¹ أنظر الأمر 76-105 المؤرخ في 09.12.1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 81.
² أنظر المادة 138 من قانون التسجيل المذكور.

فيقوم حينئذ، مفتش التسجيل بعملية التسجيل فيضرب ثمن الإيجار في مدة الإيجار و الحاصل يضرب في النسبة المئوية المحددة التي تكون حسب نوع الإيجارات طبقا لنص المادة 220 من قانون التسجيل، فإن رسوم تسجيل إيجار العقارات بمقابل لمدة محددة أو غير محددة تخضع لنفس حقوق التسجيل المطبقة على نقل الملكية بمقابل، أي تكون نسبة الحق 5% .

هذا و إنّ تسجيل عقد إيجار المحلات التي تزاوّل فيها التجارة أو المهن، هذه الحالات بإيجاز هي كالتالي :

- تسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني:

لقد ألزم المشرع بتسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني بموجب نص المادة 220 فقرة 2 من قانون التسجيل، لكن لم يحدّد قيمة الرسم في هذه الحالة، و عليه تطبق في شأنها أحكام نص المادة 208 من قانون التسجيل و هي التي برسم ثابت قدره خمسمائة دينار 500 دج، أمّا عن التنازل عن حق الإيجار بمقابل فيخضع تسجيله إلى 5% من ثمن التنازل أو كما سماه المشرع بثمان العتبة أو تعويض المغادرة.¹

- الإيجارات المحددة المدّة و الطويلة:

إذا كانت الإيجارات محددة المدّة فهي تخضع إلى حقوق تسجيل تحسب على أساس ثمن الإيجار مضافا إلى التكاليف التي تأخذ بعين الاعتبار في حساب الرسم، و عقود الإيجار التي تكون مدتها طويلة فتخضع هي بدورها لنفس الحكم.²

فيخضع بالتالي عقد الإيجار لعقار معد لغرض غير السكن إلى رسم قدره 5% .

ب. انتقال حق الانتفاع و ملكية الرقبة:

حدد المشرع الإطار القانوني الذي يتم من خلاله تجزئة الملكية إلى حق الرقبة و حق الانتفاع، سواء بالنسبة للحقوق العينية على العقارات أو على المنقولات أو بالنسبة للربوع و المعاشات، و هذا تسهيلا لمعرفة قيمة كل حق، و بالتالي استخلاص حق التسجيل بناء على المعدلات المقررة لذلك.³

1. تعريف حق الانتفاع:

إنّ حق الانتفاع هو حق عيني أصلي مؤقت المدّة ناتج عن التنازل عن أجزاء من حق الملكية يخول صاحبه سلطتي الاستعمال و الاستغلال على شيء مملوك لغيره من غير امتلاكه، و يطلق على المالك المقتطع منه حق الانتفاع اسم مالك الرقبة، حيث يحتفظ بسلطة التصرف القانوني على الشيء.⁴

¹ أنظر المادة 221 من قانون التسجيل المذكور.

² أنظر 350 من نفس قانون التسجيل.

³ أنظر المادة 53 من قانون التسجيل السابق ذكره.

⁴ محمد عبد الرحمان أحمد شوقي، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية العينية المنقرعة عنه، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة 2004، ص 144

هذا و لقد رتب المشرع الجزائري أحكام حق الانتفاع و ملكية الرقبة في نص المواد من 844 إلى 854 من القانون المدني.¹

2. تعريف حق الرقبة:

أما حق الرقبة فهو حق ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية التي يمكن للمستفيد حق التملك من غير أن يستعمله أو يستفيد منه عكس حق الانتفاع.²

3. أساس تقدير حق الانتفاع:

نظم المشرع الجزائري قيمة ملكية الرقبة و حق الانتفاع للأموال المنقولة و العقارية كونها تحدّد من أجل تصفية و دفع الرسوم، أي تحديد تجزئة الملكية بين حق الرقبة، و بين حق الانتفاع بناء على الثمن المعبر عنه في العقد بين الطرفين المتنازل و المتنازل له، مضاف إليه جميع الأعباء التقديرية.³

إن حق الانتفاع لفترة محددة يقدر بعشرين²/10 من قيمة الملكية التامة لكل فترة عشر 10 سنوات لمدة حق الانتفاع المفتوحة يوم نقل ملكية هذه الرقبة.⁴

بالنسبة للملكية إذا لم يحدّد ثمن حق الإنتفاع، و تخضع الربوع على اختلافها و الديون الآجلة إذا لم يتم التعبير فيها على ثمن حق الانتفاع بالرجوع إلى أساس تقدير هذه الحقوق و يحدد كذلك مقدار حق الانتفاع التي تكون موضوعه على معدل التجزئة السابق ذكرها.⁵

4. تصفية حق التسجيل:

يصفى حق التسجيل على معدّل 5% و كذا المزايدات و البيوع و إعادة البيوع و التنازلات و إعادة التنازلات و السحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام و جميع العقود الأخرى المدنية و الإدارية و القضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع.⁶

5. كيفية تسجيل حق الانتفاع و ملكية الرقبة:

بشأن تسجيل حق الانتفاع و ملكية الرقبة، فإن نقل حق الانتفاع بهما يخضع لحقوق التسجيل هذا ما أقرته المادة 53 من قانون التسجيل التي رتبت ذلك.⁷

¹ أنظر المواد من 844 إلى 854 من الأمر 75- 58 المتضمن القانون المدني السالف الذكر.

² محمد عبد الرحمان أحمد شوقي، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 144.

³ أنظر المادة 53 من قانون التسجيل السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 53 فقرة 2 من قانون التسجيل المذكور.

⁵ أنظر المواد: 21، 22، 23، 24 من قانون التسجيل المذكور.

⁶ أنظر المادة 252 من قانون التسجيل السالف الذكر.

⁷ أنظر المادة 53 من قانون التسجيل السالف الذكر.

و هنا يعمد مفتش التسجيل إلى حساب الرسوم على أساس الثمن المصرح به، مع إضافة جميع الأعباء النقدية أو على أساس القيمة التجارية لهذه الحقوق في حالة عدم كفاية الثمن، أو التقدير الذي يكون أساسا لتحصيل الرسم النسبي وفق ما أقره المشرع.¹

و على هذا الأساس يطبق عليها المعدل المطبق على بيع العقارات و هو المقدر ب : 5 % حسبما اشترطه المشرع.²

و في هذه الحالة لا يترتب أي حق عند اتحاد حق الانتفاع بملكية الرقبة و هذا عندما يتم الإتحاد في حالة وفاة المنتفع أو انقضاء الوقت المحدد فيما يخص مدة الانتفاع.³

غير أنه في حالة إتحاد ملكية الرقبة وحق الانتفاع في وضعية تنازل أحد المنتفعين عن حقه للآخر، بعوض أو تنازل كلاهما عن حقه لصالح الغير، يعتبر نقل ملكية لقاء عوض، و يرتب حقوق التسجيل.

يستخلص بعد التطرق إلى كيفية إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية دون عوض أو بعوض، أنّ هناك عمليات أخرى أو تصرفات تكون محل تسجيل من بينها القسمة كتصرف مقرر لحق الملكية العقارية فهي عقد يهدف إلى وضع حد للملكية على الشيوع.⁴

كما رتب المشرع الرسم المطبق على قسمة الأموال العقارية هو 1,5 %.⁵

و منه يميز بين حالتين فيما يتعلق بالقسمة حالة القسمة غير المتساوية و حالة القسمة التامة، كالتالي:

- حالة القسمة غير المتساوية:

تتحقق صورة القسمة غير المتساوية في وضعية استفادة المتقاسم بقيمة تفوق قيمة حصته من المال الشائع، حينذاك يلزم المستفيد بدفع تعويض للمتقاسمين الآخرين بغية إعادة التوازن بين الحصص، و هو الأمر المعبر عنه في القسمة غير المتكافئة.⁶

و قد نظم المشرع الجزائري الرجوع عن قسمة الأموال العقارية وحدد الرسم ب : 5 %.⁷

هذا و تعفى من رسوم التعديل عند قسمة التركة، في الوضعية التي تتضمن منح أحد الشركاء في القسمة كل الأموال العقارية المشتملة على مستثمرة فلاحية وحيدة و عندما يقوم مفتش التسجيل بتنفيذ إجراء التسجيل، قد يرى أن هناك إخلال بأحكام التسجيل و هذا ما يؤدي إلى نشوب منازعات ضريبية.

¹ أنظر المادتين 113 من قانون التسجيل و المادة 28 مكرر2 من قانون الإجراءات الجبائية.

² أنظر المادة 252 من قانون التسجيل المذكور.

³ أنظر المادة 53 فقرة 3 من قانون التسجيل السلف الذكر.

⁴ أنظر المادة 713 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني السالف ذكره.

⁵ أنظر المادة 244 من قانون التسجيل السالف ذكره.

⁶ خالد رمول و دوة آسيا، مرجع سابق ص 91.

⁷ أنظر المادة 246 من قانون التسجيل المذكور.

- حالة القسمة التامة:

و هو الوضع الذي يكون فيه الشريك قد تلقى حصة تساوي قيمة حقوقه في المال الشائع موضوع القسمة، فتصفي حقوق التسجيل على مبلغ الأصول الصافية المقسمة وفق ما رتبته المشرع.¹
و الأموال الأخرى تصفى على اساس قيمتها التجارية الحقيقية.

¹ أنظر المادة 20 من قانون التسجيل السلف ذكره.

المبحث الثاني

جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و منازعاتها

من المعلوم أنّ التصرف الوارد على العقار يتسم بالشكلية في الجزائر، و تحت طائلة بطلان التصرف، يجب أن يتمّ في قالب رسمي من قبل أشخاص مؤهلين قانوناً، و لتحويل الملكية لا بد من مباشرة إجراءات تسجيل العقار التي تقتضي بطبيعة الحال الرضوخ لدفع حقوق التسجيل و هذا التصرف يرتب التزامات على كل الأطراف المعنية و هي الطرف المستفيد من إجراء التسجيل من جهة و مفتشية التسجيل و الطابع من جهة أخرى؛ لذا رتب المشرع الجزائري في قانون التسجيل عقوبات جبائية في حال الإخلال بأحكام التسجيل و هي المنصوص عليها بقسمة الأول من الباب السادس في المواد من 93 إلى 122 منه.

كما قد يثور اختلاف في فرض الضريبة مما يؤدي إلى نشوب نزاع بين الإدارة و المكلف بالضريبة، و لهذا كان لا بد من إعادة التوازن بين المراكز القانونية لتحقيق عدالة ضريبية، هذا ما يعرف بالمنازعات الضريبية في مجال التسجيل . و هكذا فقد رتب المشرع في حالة الإقدام على الإخلال بأحكام تسجيل العقارات جزاءات تطال الأطراف المخلة بهذه الأحكام التي يفرض احترامها و التقيد بها عند القيام بعمليات تحويل الملكية العقارية من مالك لآخر و الشروع في حوض غمار اجراءات شكلية تسجيل العقارات المفروضة قانوناً لصحة التصرف؛ ولهذا الغرض سوف نقسم هذا المبحث إلى المطلبين التاليين؛ الأول يتناول قضية الإخلال بأحكام تسجيل العقارات، و الجزاءات المترتبة عليها، أما المطلب الثاني فسيخصص للتعرف على كنه المنازعات الضريبية في ميدان تسجيل العقارات؛ كالتالي:

المطلب الأول: حالة الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و الجزاءات المترتبة عليها.

تقوم مصلحة مفتشية التسجيل من جهتها، بتقدير حقوق التسجيل بالكيفية السليمة دوغماً تضيق على المكلف بأدائها أو تجاوزات في حقه، و على هذا الأخير بصفته خاضع لحقوق التسجيل ملزم بأدائها كي يمكن مصلحة التسجيل تحقيق أغراضها في تمويل الخزينة العمومية؛ و بالتالي فقد منح المشرع امتيازات و ضمانات للمرفق العام للدولة المتمثل في مصلحة التسجيل كونها تؤدي خدمة عامة للصالح العام تحقّقه من خلال تمويل خزينة الدولة حتى تتمكن من حسن أداء وظائفها في خدمة الشأن العام، الأمر الذي نستجليه بالفرع الأول من هذا المطلب؛ تقابلها جزاءات تترتب على الإخلال بالأحكام المنظمة لهذا الإجراء و هي العقوبات الجبائية التي يتناولها الفرع الثاني لهذا المطلب، نوجزها كالتالي:

الفرع الأول: الامتيازات و الضمانات الممنوحة للدولة.

حقوق التسجيل المحصلة تلعب دورا هاما مقابل إجراء التسجيل تمويل الخزينة العمومية لتشجيع الاستثمار و بالتالي تنمية الاقتصاد ، فيلتزم المكلف بأدائها دون وجه تقصير للدولة مما يمنح امتيازات و ضمانات للدولة من أجل استيفاء هذه الحقوق.

و كذلك يتقرر حق الشفعة كامتياز للدولة بسبب التصاريح الكاذبة الصادرة من قبل الأطراف، كما تتبع في ذلك إجراءات من بينها الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة، و هو الأمر الذي سيتم استجلاؤه تباعا في النقطتين التاليتين:

أولاً. حق الشفعة كامتياز للدولة بسبب التصاريح الكاذبة للأطراف:

تصنف الشفعة وفقا للقانون المدني، سببا من أسباب كسب الملكية العقارية حيث نصت عليها المادة 794 من القانون المدني الجزائري باعتبارها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار فهناك شفيع وهو الشخص الذي يريد الأخذ بالشفعة، ومشفوع منه و هو المشتري الذي يحل محله الشفيع، وعقار مشفوع فيه و هو العقار المراد استعماله للشفعة فيه و بائع للعقار.¹

ينشأ المركز القانوني للشفيع وفق ما أقره المشرع بحيث يثبت حق الشفعة لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، و كذا يثبت حق الشفعة للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، و يثبت حق الشفعة أيضا لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.²

بالإضافة إلى أن هناك نوع آخر من الشفعة حيث وضع المشرع تدابير تسمح للإدارة الجبائية استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة للعقارات التي تكون محل نقل الملكية بمقابل مصرح به و هذا المقابل يكون أقل من القيمة الحقيقية التجارية لهذا العقار.³

لتيسير التوضيح يتم التعرف على اجراءات ممارسة الشفعة و كيفية التنازل عنها و تعريفها، كما يلي:

أ.إجراءات ممارسة حق الشفعة:

مكّن المشرع للإدارة الجبائية القيام بإجراءات إعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية.⁴

¹ مصطفى لعموم، في مقاله بعنوان، الشفعة في القانون المدني، منشور بمجلة الموثق، العدد 06 الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر 1999، ص37.

² أنظر المادة 795 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

³ أنظر المادة 38 مكرر 03 من قانون الاجراءات الجبائية.

⁴ أنظر المادة 38 مكرر 02 من قانون الاجراءات الجبائية.

لكن هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات التي يقومون بها، فيصرحون بقيم أقل من القيمة الحقيقية من أجل التهرب من الحقوق الواجبة، هذا السبب هو الذي جعل المشرع يلجأ إلى إجراء ثاني وهو حق الشفعة وبالرجوع إلى نص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية.

و منه تستخلص إجراءات وكيفية ممارسة حق الشفعة، حيث نجد أنها قد نصت على أن يُبَلَّغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط.

و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهه مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية المذكورة في نص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية، و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كلهم خاضعين لحق الشفعة على قدم المساواة.¹

تحتفظ الدولة بحق الشفعة وتقوم بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة في الثمن تقدر بالعشر ¹/10 كما أن الآجال القانونية التي تستعمل فيها الدولة حق الشفعة هي مدة سنة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح، وإذا تجاوزت هذه المدة لا يمكن استعمال هذا الحق فيسقط حقها طبقاً لنص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية .

و يبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة التوفيق المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 2^أ من قانون الإجراءات الجبائية و التي لها دور في تقدير حالة ما إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه.

ب. شروط التنازل عن حق الشفعة:

في حالة ما إذا أصبحت الأملاك العقارية والمحلات التجارية الخاصة و الخاضعة لحق الشفعة و المكتسبة من طرف الدولة غير ذات منفعة ، يمكن التنازل عنها بالتراضي للمصالح أو المؤسسات أو الهيئات العمومية، للسكان الذين يثبتون صفة المستأجر الدائم، أو بيعها بالمزاد.²

غير أن التنازل أو البيع يتم بشروط .³ و هي على النحو التالي:

- أن لا يتم التنازل إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية.
- أن لا يقل الثمن عن القيمة التجارية للملك المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية والعقارات.

¹ حسين بطيمي، في مقاله بعنوان، نافذة على الجبائية، حق الشفعة، منشور بمجلة الموثق، العدد 04 الجزائر 2001، ص 16.

² أنظر المادة 38 مكرر 3 أ من قانون الإجراءات الجبائية.

³ وفق نص المادة 38 مكرر أ-02 من قانون الإجراءات الجبائية.

ج. تعريف الشفعة:

الشفعة هي رخصة أو امتياز يجيز للدولة - الخزينة العمومية- استعمال حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه و الذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاید فيه العُشر $1/10$ لذوي الحقوق في أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح.¹

مما سبق يستخلص أنّ للدولة الحق في استعمال الشفعة في حالة التصريحات الكاذبة، و ذلك وفقا لمعايير محددة و إجراءات واجبة الاحترام، و يعتبر حق الشفعة إجراء خطير بالنسبة لذوي الحقوق.

خاصة إذا كان قد كلفهم العقار أو المحل التجاري مبلغا باهظا ، و أخفي الثمن الحقيقي عن الإدارة الجبائية، و عندما ننظر إلى سبب إخفاء الثمن أو عدم التصريح بالقيمة الحقيقية للمعاملات، يرجع لارتفاع نسبة رسوم التسجيل و كذلك الشهر العقاري و ما يتبعها عند إعادة التقويم.

ثانيا. الرهن القانوني:

يتم تعريف الرهن القانوني على أنه ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائن، و هو يختلف عن التأمين الشخصي، كون هذا الأخير يعتبر ضمانا غير كافية للدائن من أجل استيفاء دينه.

و لذلك أعتبر التأمين العيني أكثر ضمانا يكتسب بموجبها الدائن على عين حق ليس لغيره من الدائنين، و يسمح له بأن يكون أكثر اطمئنانا منهم على استيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين، و أن يتتبع هذه العين تحت أي يد تكون.²

هذا و لقد رتب المشرع أنّ للخزينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف الضرائب و الغرامات المشار إليها في هذا القانون، و يأخذ الرهن رتبته عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، و لا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين للضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع.³

يستخلص من فحوى المادة 367 إجراءات جبائية المذكورة أعلاه أنه يمكن لمصلحة التسجيل و عن طريق مفتش التسجيل إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية، كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات التركة لتحصيل حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة.⁴

¹ انظر المادة 38 مكرر 3-01 من قانون الإجراءات الجبائية.

² محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986، ص 68.

³ أنظر المادة 367 من قانون التسجيل.

⁴ أنظر المادة 366-2 من قانون التسجيل السلف الذكر.

و التي تكون تابعة للمدين بالضريبة و بمقتضاه تصبح مصلحة التسجيل الدائن المرتهن و المدين بالضريبة المدين الرهن و يصبح لمصلحة التسجيل ضمانا على هذه العقارات هذا من أجل تحصيل مختلف الحقوق المفروضة عليه، و كذلك الغرامات المقررة و التي نص عليها قانون التسجيل.

و لقد أكد المشرع الجزائري على الرهن القانوني و قصد به في هذه الحالة الرهن الرسمي باعتبار أنه يأخذ رتبته من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون فهو بمثابة شهر الرهن، و يتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون، فينشأ عن القيد حق التقدم لمصلحة التسجيل، و يأخذ رتبته وقت القيد غير أنه لا يمكن قيد الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي أستحق فيه المدين بالضريبة أو عقوبة لعدم الدفع، كون أن الرهن الرسمي هو تابع لحق أصلي و هو الوفاء بحقوق التسجيل أو الغرامة ؛ و هذا الرهن يسعى لضمان الوفاء به.¹

الفرع الثاني: العقوبات الجبائية:

تترتب على الإخلال بأحكام التسجيل عقوبات جبائية ترتبها الإدارة الضريبية وتطبقها، إما على المكلف الحقيقي أو المكلف القانوني بحقوق التسجيل.²

أولاً. العقوبات الجبائية المترتبة على المكلف القانوني:

يعتبر قانون التسجيل المكلف القانوني هو ذلك الموثق الذي يقوم بتحصيل حقوق التسجيل من المتعاقدين و إيداعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً وفقاً للآجال القانونية، و عليه يعتبر الموثق ملزماً بغيره من الأطراف الخاضعة لحقوق، وبالتالي يكون مسؤولاً وتترتب عليه عقوبات جبائية في حالة إخلاله بأحكام التسجيل.³

حيث أوجب القانون على الموثقين عند تلقيهم عقود بيع أو مقايضة أو قسمة بضرورة قراءة هذه العقود على الأطراف و إلا وقعوا تحت طائلة غرامة مالية تقدر بمئتي دينار 500 دج، كما عليهم أن يشيروا أن هذه القراءة قد تمت، بل لا بد أن يشير الموثقين طبقاً لمعلوماتهم أنهم لم يتلقوا أي سند أو وثيقة تتضمن الزيادة في الثمن المصرح به، و أنّ العقد لم يتم تعديله.⁴

و يتعين كذلك على كل الموثقين أو المحضرين الذين لم يقوموا بتسجيل عقودهم في الآجال المقررة دفع شخصياً غرامة مالية حددتها المادة 93-1 من قانون التسجيل.⁵

¹ خالد رامول و دوة أسيا، مرجع سابق، ص 99 و 100.

² خالد رامول ودوة أسيا، المرجع السابق ص 94 .

³ خالد رامول و دوة أسيا، مرجع سابق ص 97.

⁴ أنظر المادة 113 -4 من قانون التسجيل.

⁵ أنظر المادة 93_2 من قانون التسجيل.

كما يتعرض الموثقون و الموظفون وك تاب الضبط و أعوان تنفيذ كتابات الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجل المقررة إلى عقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها طبقا لنص المادة 93-2 من قانون التسجيل.

و إذا ثبت تورط الموثق، أو شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل و توفر الدليل المادي على أنه متواطئ مع زبائنه في إخفاء الثمن و سلك في ذلك طرق التدليس فيكون في هذه الحالة متضامن مع الأطراف المدينين بها، فيعاقب بغرامة تساوي أضعاف الحقوق المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن عشرة آلاف دينار 10.000 دج، كما أن هؤلاء الشركاء يعزلون في حالة العود من دون المساس بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 123 و 124 من قانون العقوبات، في حقهم.¹

ثانيا. العقوبات الجبائية المترتبة على المكلف الحقيقي:

المكلف الحقيقي هو ذلك الشخص الذي يدفع المبلغ المستحق من أمواله سواء بين يدي الموثق أو مباشرة إلى قابض الضرائب، و هو ما يشكل حقوق التسجيل، غير أنه بالنسبة للتصرفات العقارية فإنه يدفعها إلى الموثق، حيث يقوم هذا الأخير بتحصيلها بمختلف أنواعها لحساب الدولة طبقا لنص المادة 40 من قانون التوثيق.²

ويترتب على الأطراف الخاضعة لحقوق التسجيل عقوبات جبائية في الحالات التالية:

- طبقا لنص المادة 113-1 من قانون التسجيل فإنه عند اتفاق الأطراف بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات أو التنازل على المحل التجاري أو الزبائن و كل جزء من فارق ناتج عن تبادل أو قسمة بتمامه أو جزء منه يتضمن أموالا عقارية أو محلا تجاريا أو زبائن.
- و في هذه الحالة يعد باطلا و عديم الأثر، و يمكن إثباته من طرف الإدارة الجبائية بشتى وسائل الإثبات المقبولة في مادة التسجيل.
- بحيث رصد المشرع عقوبات تطبق على الفاعل الحقيقي المتملص بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها دون أن تقل هذه الغرامة عن عشرة آلاف دينار 10.000 دج.³
- وكذلك بالنسبة لعقود التنازل على حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه هذا و طبقا لنص المادة 115 من قانون التسجيل فإنه تطبق عليها جميع الأحكام الموجودة في المادة 113 من قانون التسجيل.⁴

¹ أنظر المادتين 113-5 و 113-6 من قانون التسجيل المذكور.

² أنظر المادة 40 من القانون 02-06 المتضمن قانون التوثيق.

³ أنظر المادة 113-1-2-3 من قانون التسجيل.

⁴ أنظر المادة 115 من قانون التسجيل.

- كما يجب على الموثق أن ينبه الأطراف المتعاقدة بأن لا يبرموا أي اتفاق خارج مكتب التوثيق يهدف إلى إخفاء جزء سواء كان قليلا أو كثيرا من ثمن البيع أو التنازل عن المحلات التجارية أو العقارية أو قسمتها.¹
 - و في حالة قيام الأطراف بزيادة أو ذكر بيانات غير صحيحة لها انعكاس على حقوق التسجيل في عقد الهبة بين الأحياء، أو التصريح بالتركة وعلى الخصوص البيانات المتعلقة ب:
 - درجة القرابة بين الواهب المتوفي والورثة الموهوب لهم أو الموصى لهم.
 - أسماء و ألقاب وتاريخ ومكان ولادة كل من الورثة أو الموهوب لهم أو الموصى لهم أو المنتفعون و هذا طبقا لنص المادة 99-01 من قانون التسجيل.²
- و عليه فكل من قام بالتخفيض أو حاول التخفيض سواء كل أو بعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها و هذا باستعماله الغش فيخضع إلى غرامة مالية و المتمثلة في الحبس من سنة إلى خمس سنوات و غرامة مالية من خمسة آلاف دينار 5.000 دج إلى عشرون ألف دينار 20.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، كما أن هذه العقوبة لا تطبق في حالة الإخفاء إلا إذا كان هذا الأخير يتجاوز عُشر 1/10 المبلغ الخاضع للضريبة أو بمبلغ يساوي أو يفوق ألف دينار 1000 دج.³

المطلب الثاني: قواعد تسوية المنازعات الضريبية عند تسجيل العقارات.

تسعى الإدارة الضريبية دوما لتعزيز حجم الضريبة و مقدارها، و تضيق بذلك على مصلحة المكلف بأدائها، كما يسعى هذا الأخير دوما كذلك و ينحو تجاه التضيق على هذه الحقوق قاصدا مصلحة؛ و من المؤكد أنّ هذه المواجهة Confrontation، أو هذا التقابل ينشئ مجالا واسعا من النزاعات التي تحدث بين هؤلاء الأطراف، و تتعدّد صورها من نزاعات حول الوعاء، من حيث الإخضاع الضريبي، أو وجوب مشروعيتها، أو تثار حول حدوث وقائع الضريبة، و يمكن أن تتعدّى إلى كفاءات تقديم المادّة الخاضعة للضريبة، و تصفيتها، إلى النزاعات التي تنشأ عن إعادة تقدير الوعاء، و نزاعات التحصيل المترتبة حول مدى صحة الاجراءات أو المتابعات في مرحلة التحصيل الجبري.

تتضمن كلمة المنازعة في المادة الضريبية معنيين:

- أحدهما ضيق حيث تستعمل في المنازعات التي تحدث بين المكلف وإدارة الضريبة، و ذلك فيما يتعلق بتحديد طرق تحصيل الضريبة أو مبلغها المفروض عليه.
- والثاني واسع يظهر حين استعمال اللفظ وإن لم يكن هناك نزاع بين المكلف و الإدارة الجبائية بل هناك وضعية معينة قد حلت عند إعسار المكلف أو هلاك أمواله أين يطلب المكلف على أساسها من الإدارة الجبائية أن ترفق به، أو يطلب الإعفاء أو التعديل لمبالغ الضريبة.

¹ رامل خالد و دوة آسيا، مرجع سابق ص 95.

² أنظر المادة 99-1 من قانون التسجيل.

³ أنظر المادة 119 فقرة 1 و 2 من قانون التسجيل.

كما يشمل المنازعات التي تحدث أثناء استعمال طرق التدليس بهدف التهرب من دفع كل الحقوق أو بعض الحقوق المفروضة عليه.¹

عند امتناع المكلف بالتسجيل على تسديد الحقوق تنشأ المنازعة الضريبية أو ما يعرف بالمنازعات المتعلقة بالوعاء بسبب الحقوق المفروضة عليه، كما يمكن أن تنشأ في حالة تهرب المكلف بها و ذلك عن طريق الغش الجبائي.

و عليه فيما يخص التسوية الإدارية، هناك منازعات تتعلق بالوعاء والتي تكون على مستوى مفتشية التسجيل فيما يخص تقدير الحقوق ومنازعات تتعلق بإعادة التقويم والتي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويمات و الإجراءات تختلف في كل منازعة.

ومنه يمكن القول أن هناك أنواع للمنازعات الضريبية، وما يهمنا هو ما يتعلق منها بميدان تسجيل العقارات حيث تخضع لقانون خاص و هو قانون الضرائب و كذلك التسجيل؛ و بالتالي ضرورة تطبيق القانون الخاص بالضرائب وبعدها تطبق المبادئ التي نظمها القواعد والأنظمة القانونية العامة مثل قانون الإجراءات المدنية في مواده الخاصة بالمنازعات الإدارية.²

الفرع الأول: التسوية الإدارية ضمن أطر الهيئات الجبائية:

يكتسي النزاع الضريبي طابعا مميزا بدء من كونه في الأصل نزاعا إداريا استنادا إلى المعيار الموضوعي.³

لأنّ الدولة ممثلة بمدير الضرائب أو مدير المؤسسات الكبرى حسب النصوص القانونية الواردة ضمن قانون الإجراءات الجبائية، كما أنّ نصوص قواعده الموضوعية تنتمي كلها لقواعد القانون العام، و بالتالي فإنّ اختصاص الفصل فيه يعود إلى القضاء الإداري، إلا أنّ الأمر لا يتوقف هنا، بل أنّه على الرغم من أنّ المادة: 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، التي عدلت في نظام الفصل في النزاعات الإدارية، بأن أضفت طبيعة الجوازية للتظلم الإداري، بعد أن كان وجوبا، غير أنّ النزاع الضريبي تمّ استثناءه من هذا الحكم و بقي عرض النزاع على الإدارة الجبائية وجوبا.⁴

¹ فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع و القضاء الجزائري الجزائري، دار هومة، الجزائر 2008، ص 24.

² خالد رامول و دوة آسيا، مرجع سابق ص 104.

³ مسعودة شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2009، ص 38.

⁴ فضيل كوسة، منازعات التحصيل الضريبي في ضوء اجتهادات مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر 2011، ص 18.

أولاً. تسوية منازعات وعاء حقوق التسجيل و إعادة التقدير أمام الإدارة الجبائية:

تقوم حقوق التسجيل شأنها شأن كل الضرائب و الرسوم على وعاء تأسيسي تتنوع عناصره و مكوناته، كما أنّ آليات الرقابة الإدارية قد تفضي إلى تصحيح القيم المصرح بها و تعيد تقدير أساس الوعاء مباشرة من قبل الإدارة التي حول لها ذلك قانوناً، و عليه تنشأ هنا نزاعات على الوعاء و على إعادة تقديره و تتميز عن بعضها، فهناك:

أ. منازعات وعاء التسجيل:

من الصعب استخراج تعريف لمنازعة الوعاء لأنّ معظم الفقه لم يحددها إلا عن طريق صورها التي جاء بها المشرع و بدء لا بد من التعرف على المنازعة الجبائية التي عرفت كونها: « المنازعة الجبائية هي مجموعة القواعد المطبقة على المنازعات التي تطرأ بين مصالح الضريبة و المكلف و الناتجة عن نزاعات حول مسائل قانونية تتعلق بتحديد و تغطية الضريبة من جهة و تحصيلها من جهة ثانية.»¹ و عرفت أيضاً أنها: « المنازعة الجبائية هي التي تتنازع في صحة أو شرعية الضريبة.»²
من خلاله تتجلى دالتين أساسيتين:

إحدهما تقوم على التمييز بين مفهوم المنازعة و مفهوم النزاع، فالأخير يكون بمجرد إصدار القرار الضريبي الذي من شأنه أن يحدث تضارب بين مصالح الأطراف، أمّا الأولى فهي إخراج هذا النزاع و الدّفع به إلى طور التسوية ضمن الأطر المنشأة لذلك.

بينما الدلالة الثانية هو حصر النزاع في أسبابه الموضوعية و حدوده التي نشأ فيها، بينما المنازعة تتجاوز ذلك إلى القواعد الإجرائية.

و عموماً فالمنازعة الجبائية تتوزّع إلى نوعين من المنازعة، أحدها هي منازعات الوعاء و الثانية منازعة التحصيل، و بالتالي يمكن تعريف مناعة الوعاء كالتالي:

« النزاع في الوعاء هو نزاع في أساس الضريبة، أي النزاع الذي يخول الجهة التي تبت فيه صلاحية البحث فيما إذا كانت الضريبة قد تأسست مطابقة للمقتضيات التشريعية، و في حالة ما إذا تبين لها العطس فمن سلطتها أن تقرر إسقاطاً جزئياً لهذه الضريبة.»³

إذن منازعة الوعاء هي مجموعة القواعد المطبقة على المنازعات التي تطرأ بين المصالح الضريبية و المكلف و الناتجة عن نزاعات موضوعها اختلاف مصالح الأطراف حول تطبيق القواعد المؤسسة للضريبة؛ كما يمكن القول أنّ منازعة الوعاء هي تلكم المنازعة التي يكون موضوعها النزاع المنشأ حول الوعاء و قواعد تطبيقه.

¹ حركات بوبكر عبد الغني و قروش أنس، تسوية المنازعات الضريبية، مذكرة نيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر 2007، ص15.

² حركات بوبكر عبد الغني و قروش أنس، تسوية المنازعات الضريبية، مرجع سابق ص10.

³ خضر الشويكي، منازعات الوعاء الضريبي الأصول الإجرائية و طرق الطعن، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط1، لبنان 2013، ص15.

أما بشأن صور منازعة الوعاء و مبرراتها في ضريبة التسجيل فقد نصت عليها المادة 70 من قانون الإجراءات الجبائية، و حددت ثلاث صور لها: (استدراك الأخطاء المرتكبة في وعاء الضريبة، استدراك الأخطاء الواردة في حساب الضريبة، الاستفادة من حق ناتج عن حكم تشريعي أو تنظيمي)

هذا و إنّ المنازعات الضريبية المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل والطابع تخضع للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية¹ و تقوم بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من طرف مفتش التسجيل، و تكون في حالة وقوعه في خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق، خاصة و أن لمفتش التسجيل السلطة الكاملة في إعادة تكييف العقد أو المحرر من أجل استيفاء الرسوم اللازمة.

وبالنسبة لإجراءات المنازعات المتعلقة بالوعاء فهناك إجراءات إلزامية يجب أن يتبعها المكلف و هناك إجراءات اختيارية :

I. الإجراءات الإلزامية:

الإجراءات الإلزامية هي تلكم الإجراءات التي يلتزم المكلف بالقيام بها قبل اللجوء إلى القضاء وفي حالة عدم احترامها ترفض الدعوى شكل، و هي:

- لقد أوجب المشرع الجزائري على المكلف بدفع حقوق التسجيل قبل اللجوء إلى القضاء (ادفع ما عليك و بعدها اشتكى).
- أن توجه الشكاوى إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوازي للضرائب التي تتعلق بالرسوم أو الحقوق أو الغرامات.
- يتخذ بذلك كل منهم قرارا بعد عملية التحقيق في الشكوى.²

1. تقديم الشكوى:

إن تقديم الشكوى المتعلقة بالضرائب و الرسوم و الحقوق و الغرامات المعدة من قبل مصلحة الضرائب إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوازي للضرائب التابع له مكان فرض الضريبة تشكل المرحلة الأولى من الإجراءات و هي مرحلة لازمة و إجبارية هدفها تصحيح الأخطاء المرتكبة في وعاء الضريبة أو في حسابها و كذا تمكن من الاستفادة من امتيازات قانونية تم إقرارها أو لإعادة النظر في القاعدة الضريبية.

حيث أن قواعد التظلم الإداري المسبق هي قواعد منظمة في نصوص قانونية خاصة غير قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي يكون على المدعي أن يلتزم بها و إلا يرفض تظلمه، كما يجب على القاضي أن يطبق هذه المواد الخاصة المذكورة في قوانين الضرائب للتظلم طبقا للقاعدة القانونية التي تشير إلى أن القانون الخاص يقيد العام.³

¹ أنظر المواد من 70 إلى 79 من قانون الإجراءات الجبائية السالف الذكر.

² أنظر المادة 71 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية OPU، الجزائر 1994، ص 86.

2. أجال تقديم الشكوى:

تقبل الشكاوي إلى غاية 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي سنة إدراج الجدول في تحصيل أو حصول الأحداث الموجبة لهذه الشكاوي.¹

و تطبيقا للمادة 72-02 من قانون الاجراءات الجبائية فإنه ينتهي الأجل في 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة التي علم فيها المكلف فعلا بوجود خطأ أو وجود ضرائب مطالب بها بغير أساس قانوني.² كما أنه يجوز استدراك كل خطأ يرتكب سواء في نوع الضريبة أو مكان فرضها و ذلك إلى غاية انتهاء السنة الثانية التي تلي السنة التي يصدر فيها قرار القاضي بالإعفاء من الضريبة الأولى، و كل إغفال أو نقص في الضريبة يتم اكتشافه بدعوى أمام المحاكم الجزائية إلى غاية انقضاء السنة الثانية التي تلي السنة التي تم فيها بالتصريح.³

3. شكل الشكوى:

يجب أن تحتوي الشكوى على جميع المعلومات المطلوبة من حيث الشكل أو المضمون لذلك يجب:

- ن تكون الشكاوى فردية، استثناء يمكن أن تفرض الضريبة جماعيا و يجوز في هذه الحالة للمكلفين أن يقدموا شكاوى جماعية.
- لا تخضع الشكاوى لحقوق الطابع.
- أن تتضمن تحت طائلة عدم القبول بعض المعلومات الأساسية كذكر الضريبة المعترض عليها وكذا بيان رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها هذه الضريبة و أن يقدم عرضا مفصلا لطلباته، و أن يوقع بخط يده.

4. التحقيق في الشكوى:

يجب على إدارة الضرائب التحقيق في الشكاوى المرسله من طرف المكلفين من حيث الشكل و المضمون و هذا عن طريق رؤساء مراكز الضرائب و رؤساء المراكز الجوارية للضرائب، كل حسب اختصاصه، و ذلك في أجل أربعة أشهر من تاريخ استلام الشكوى.

و حتى يكون ملف الشكوى كاملا تقوم الإدارة باستدعاء المكلف بالضريبة بالحضور عن طريق رسالة موصى عليها لتقديم وثيقة ثبوتية لدعم نزاعه للحصول على كل التوضيحات اللازمة لجعل حل للمنازعة و ذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الاستلام و في حالة عدم الرد في تلك الآجال يبلغ بقرار الرفض لعدم القبول، و في هذه الحالة يمكن للمكلف بالطعن في القرار إما أمام لجنة الطعن أو أمام المحكمة الإدارية.⁴

¹ حسين طاهري، المنازعات الضريبية-شرح قانون الاجراءات الجبائية، دار الخلدونية للنشر، الجزائر 2007، ص 11.

² أنظر المادتين 72-1 و 72-2 من قانون الاجراءات الجبائية.

³ أنظر المادتين 327-1 و 327-2 من الأمر 101-76 المؤرخ 09.12.1976 المتعلق بقانون الضرائب المباشرة الرسوم المماثل، المعدل المتمم بموجب قانون 08-13 المؤرخ في 30.12.2013 و المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر 68.

⁴ أنظر المادتين 73 و 76 من قانون الاجراءات الجبائية.

5. قرار المدير الولائي للضرائب

بعد عملية التحري والتحقيق من طرف مفتش الضرائب يعود الملف إلى مدير الضرائب للولاية ليصدر قرارا كما يمكنه تفويض كل سلطة قراره أو جزء منها لقبول أو رفض الشكاوى للأعوان الذين لهم رتبة مفتش رئيسي وذلك لتسوية القضايا المتعلقة بمبلغ أقصاه مليوني دينار 2.000.000 دج.

و المدير الولائي عليه الأخذ بالرأي الموافق للإدارة المركزية عندما تتعلق الطلبات بمبالغ تتجاوز خمسين مليون دينار 50.000.000 دج ، و هذه الحالة، يمدد الأجل إلى ثمانية أشهر، و يقوم رئيس مركز الضرائب بالتخفيض، أو القبول الكلي أو الجزئي أو الرفض، عندما تتعلق بقضايا تتجاوز عشرة ملايين دينار 10.000.000 دج.

و تكون من طرف رئيس المركز الجوّاري للضرائب عندما تتعلق بقضايا تتجاوز خمسة ملايين دينار 5.000.000 دج، و يجب إرسال القرار إلى المكلف بالضريبة مقابل إشعار بالاستلام.¹

II. الاجراءات الاختيارية:

بعد الرفض الكلي أو الجزئي من قبل مدير الضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس مركز الجوّاري للضرائب أو في حالة انقضاء أجل أربعة أشهر من تقديم الشكاوى من دون أي قرار يحق للمشتكي الطعن أمام لجان الطعن، حيث تبدي هذه الأخيرة رأيها حول طلبات المكلفين بالضرائب الرامية إما إلى تصليح الأخطاء المرتكبة في الوعاء أو حساب الضريبة، و إما الاستفادة من حق ناجم عن حكم تشريعي أو تنظيمي.²

كما تلزم لجان الطعن بإصدار قرارها حول الطعون بالقبول أو الرفض خلال أجل أربع أشهر إبتداء من تقديم الطعن إلى رئيس اللجنة و إذا لم تبد رأيها، فسكوتها يعتبر رفضا ضمنيا، للطعن فيه يجوز للمكلف بالضريبة أن يرفع دعواه إلى المحكمة الإدارية في اجل أربعة أشهر من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح للجنة لتبت في الطعن.

كما يجب أن تعلق الآراء الصادرة عن اللجان عندما يعتبر رأي اللجنة غير مؤسس فإن مدير المؤسسات الكبرى أو المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوّاري يبلغ الشاكي، ومنه تقوم هذه السلطات برفع طعن ضد رأي اللجنة إلى المحكمة الإدارية في غضون شهرين من تاريخ استلام ذلك الرأي.³ و تتمثل هذه اللجان فيما يلي:

¹ أنظر المادتين 1-77 و 1-79 من قانون الاجراءات الجبائية.

² أنظر المادتين 1-80 و 1-81 من قانون الاجراءات الجبائية.

³ أنظر المادتين 3-81 و 4-81 من قانون الاجراءات الجبائية.

1. لجنة الطعن للدائرة:

لقد نصت المادة 81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة لجنة الطعن للدائرة.¹ حيث تبدي لجنة الطعن على مستوى الدائرة هذه، رأيها حول الطلبات التي تتعلق بالعمليات التي يقل مجموع مبلغها من الحقوق والغرامات عن مليونين 2.000.000 دج، أو يساويها و التي سبقت و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي. و كذا الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لاختصاص المراكز الجوارية للضرائب، كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس المركز الجوارى في أجل عشرة أيام.

2. لجنة الطعن للولاية:

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

3. اللجنة المركزية للطعن:

لقد نصت المادة 81 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة اللجنة المركزية للطعن حيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لمديرية المؤسسات الكبرى و التي سبق أن أصدرت هذه الأخيرة بشأنها قرار بالرفض الكلي أو الجزئي وكذا القضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق و الغرامات عن عشرين مليون دينار 20.000.000 دج، و تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب المختص أو مدير المؤسسات الكبرى في أجل عشرين يوما.

ب. منازعات إعادة التقدير و التقويم:

تعرف منازعة إعادة التقدير بأنها تلك المنازعة التي تنشأ عن ممارسة حق الإدارة في تصحيح الأخطاء التي ارتكبتها المكلف بالضريبة في تقديراته و تصريحاته الخاطئة في أثمان المادة الخاضعة للضريبة و التي تكون نتيجة عمل الرقابة و المعاينة التي تقوم بها الإدارة الجبائية المخول لها سلطة ذلك.

بعد كل عملية تسجيل عقد أو تصريح خاضع لرسم نسبي، يخضع إلى عملية مراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف و يقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات و مراقبة التقويمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة طبقا لنص المادة

¹ أنظر المادة 81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية.

05-55 من القرار 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 المحدد للنظام الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديرية الجهوية و المديرية الولائية للضرائب.¹

و ذلك في أجل أربع سنوات ابتداء من تسجيل العقد أو التصريح طبقا لنص المادة 38 مكرر 02 من قانون الإجراءات الجبائية، و بموجب هذه المادة تستطيع الإدارة الجبائية إجراء إعادة التقويم للأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية.² و في هذا الشأن تنشأ منازعات.

و لهذا الغرض سوف نبين إجراءات إعادة التقويم المتبعة على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويم، و بعد ذلك كيفية الطعن أمام لجنة التوفيق.

I. إجراءات إعادة التقويم:

يتم إجراء إعادة التقويم وفق المراحل التالية:

- يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقويم باستدعاء المالك الأخير الذي يجوزته الأموال العقارية.
- الانتقال لمعاينة العقار الذي هو محل إعادة التقويم ويتم الإسناد في إعادة التقويم بدراسة العوامل المتعلقة بالعقار محل التقييم سواء كانت عوامل مادية (مساحة، كهرباء) أو اقتصادية (الموقع، حالة السوق العقارية....) أو العوامل القانونية (حالة شغل الأراضي، ارتفاعات القانون العام...)³
- تحرير نسخة تدوين copie de consignation فمن خلال هذه الوثيقة يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار، وبعدها رئيس مكتب التحقيقات، و يرسل إلى مديرية نيابة المراقبة من أجل المصادقة على التقرير و من ثمة تدوينه في سجل إكتشافات.
- تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار و الحقوق الواجبة الدفع.
- و في حالة اقتناع و قبول المعني بالأمر بهذا التقويم لايشور نزاع فيمضي على تعهد قانوني، اعترافا بإعادة التقويم و التعهد يحرر في ثلاث نسخ في كل نسخة طابع جبائي و يقدم له كشف الدفع و بذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية، أما في حالة عدم اقتناعه و رفضه لإعادة التقويم ليس أمامه في هذه الحالة سوى الطعن أمام لجنة التوفيق.

II. الطعن أمام لجنة التوفيق:

- لجنة التوفيق هيئة إدارية مؤسسة بمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية و تتشكل وفقا لنص المادة 38 مكرر 02 من قانون الإجراءات الجبائية مما يلي:
- مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا.
 - مفتش التسجيل.

¹ أنظر المادة 55-5 من القرار 484 السابق ذكره

² أنظر المادتين 38 مكرر 2 و المادة 38 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ خالد رامول ودووة آسيا، مرجع سابق ص 109.

- مفتش الشؤون الخاصة بالأمالك الوطنية والعقارية.
- قابض الضرائب المختلفة.
- مفتش الضرائب المباشرة.
- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.
- ممثل عن إدارة الولاية.

حيث يحضر مفتش التسجيل الجلسات بصوت استشاري ويقوم بمهام الكتابة، كما تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها و تكون مداولاتها صحيحة، شريطة أن يحضر خمسة أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس.¹

أما عن إجراءات الطعن أمام لجنة التوفيق ففي حالة رفض المدين التوفيق يقوم بتحرير شكوى في ورقة عادية، ويكلف بالحضور الخاضع للضريبة، أمام لجنة التوفيق الولائية التي توجد في نطاقها الأملاك أو المسجلة بها عن طريق إعلام موصى عليه مع إشعار بالاستلام، و إذا كانت الأملاك التي تشكل استغلالا واحدا، توجد في عدة ولايات، فإن اللجنة المختصة هي لجنة الولاية التي يوجد على ترابها مقر الاستغلال، و في حالة عدم وجود المقر الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك.²

كما يتم إخطار المعني بالضرائب خلال عشرين يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع، و يطلب منه الإدلاء بأقواله أو إرسال ملاحظاته مكتوبة، كما يمكن له أن يستعين بمستشار يختاره و يعينه وكيلا مؤهلا قانونا.³ و في حالة عدم الاتفاق بين المكلف و الإدارة أو في حالة عدم حضوره أو لم يرسل ملاحظاته مكتوبة، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.⁴

وطبقا لنص المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية فبعد تبليغ رأي اللجنة في أجل عشرين يوما يجرى تبليغ زيادة تلقائية عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

وطبقا لنص المادة 38 مكرر 2 و، من قانون الإجراءات الجبائية فتقدر هذه الزيادة من 10% إلى 25% من الحقوق المتملص منها و في حالة عدم دفع المكلف الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها أجل عشرة أيام.⁵ يجرى في حقه سند تحصيل بزيادة غرامة تقدر بـ : 25% من الحقوق البسيطة و يؤشر عله من قبل المدير الولائي للضرائب و نائب مدير الرقابة و يبلغ المدير عن طريق تبليغ سند التحصيل، و في حال قبوله تسديد الحقوق يمكنه طلب تخفيض في الغرامة المقدرة بـ : 25% أما في حالة رفضه فليديه أجل أربعة أشهر من يوم تبليغ سند التحصيل للحوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الضريبية.

¹ أنظر المادة 38 مكرر 2 ب من قانون الإجراءات الجبائية.

² أنظر المادتين 38 مكرر 2 ج/2 و 38 مكرر 2 ج/3 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ أنظر المادة 38 مكرر 2 ج/4 من قانون الإجراءات الجبائية.

⁴ أنظر المادة 38 مكرر 2 د من القانون الإجراءات الجبائية.

⁵ أنظر المادتين 354 و 356 من قانون التسجيل.

الفرع الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل أمام القضاء.

إنّ مرحلة عرض النزاع الجبائي على الأطر و الهيئات الجبائية إجباريا على الإدارة الضريبية، و جوازيا على لجان الطعن المنشأة لذات الغرض، و يبدو أن المشرع عندما جعل من هذا النزاع وجوبا عرضه على الإدارة للتحقيق فيه، إنّما أراد الحفاظ على العلاقة التي تربط بين الإدارة و المكلف بالضريبة.¹

من أجديات هذه العلاقة بين المكلف بالضريبة و الإدارة الاستمرارية إذ لا تتوقف على نزاع واحد ، لذلك أوجد العديد من المبادئ التي توطد هذه العلاقة ، بدء من إمكانية تصحيح الإدارة لأخطائها تلقائيا. ثم بعدا ذلك تأتي المرحلة الثانية و الأخيرة التي تعد الضمانة الحقيقية و هي الطعن أمام القضاء و يتم ذلك من خلال مراعاة قواعد و اختصاصات، و تصدر قرارات فصل و طرق طعن الخ... فمرحلة التسوية القضائية كمرحلة ثانية بعد تنفيذ طرق الطعن الإدارية سواء المنازعات المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل و المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم التي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات. ينقل النزاع بين المكلف و الإدارة الجبائية إلى الجهات القضائية المختصة برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى و يستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية.

أ. دعوى الموضوع:

المقصود بدعوى الموضوع تلك التي تطرح أمام القضاء، من أجل الفصل قطعيًا في وقائع النزاع أو الحصول على حكم فيها حائز لحجية الأمر المقضي فيه.² هذا و أطراف النزاع الضريبي مبدئيا المكلف بالضريبة و بدرجة أقل الإدارة الجبائية، لهما مجال واسع من المنازعات الموضوعية التي تعرض على القضاء.

ب. طلبات الاستعجال:

لعل طلبات الاستعجال هي التي تجد لها مكانة كبيرة في الدعاوى الضريبية و تحديدا بالنسبة لدعاوى التحصيل، ذلك أنّ من مبادئ الضريبة، أنّ الطعون لا توقف التنفيذ، و أنّ المتابعات بيد الإدارة تمارسها دون أي عائق يعيقها في ذلك، و أنّ دفع الضريبة مسبق على الاحتجاج و الاعتراض، و هكذا، فتكون الضمانة السريعة للتدخل للحيلولة دون إعمال هذه المبادئ هي طلبات الاستعجال، وفق مجالاتها ارتباطا بالضريبة، و مسألة الاختصاص فيها، و شروط صحتها و كيفية سير ملف الطلب الخ...

¹ Marie Masclat De Barbarin, Le contentieux de recouvrement de l'impôt, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris 2004, page2.

² سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، منشورات كلينك، الجزائر الطبعة الأولى، 2013 الجزء الثالث ص 1562 .

ج. الأحكام الفاصلة في الموضوع و الاستعجال و طرق الطعن فيها:

تكّلت الدعاوى الضريبية بأحكام قضائية على اختلاف أنواعها، بعد خوض غمار رفع الدوى وفق مجالاتها و اجراءاتها من اختصاص و شروط، يمكن بذلك أن تصدر العقود القضائية فضلا في هذه الدعاوى التي لها طرق الطعن فيها كما لها آثار مترتبة عليها و عن الدعى الضريبية في هذه الحالة....

أولا. المحكمة الإدارية:

ترفع القرارات المتعلقة بالشكاوى التي لم يرض بها المكلف بالضريبة الصادرة عن المدير الولائي للضرائب و رئيس مركز الضرائب و رئيس المركز الجوارى للضرائب و كذا الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية في أجل أربعة أشهر من يوم استلام المكلف إشعار التبليغ بالقرار المتخذ من طرف مدير الضرائب بالولاية.¹

و في حالة عدم رد هذا الأخير عن قرار الشكوى خلال الآجال القانونية (3) ترفع الدعى أمام المحكمة الإدارية، ورغم الطعن فيها يبقى تحصيل الغرامات معلقا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يقدم تأجيل طلب الدفع بدعى مستقلة فلا يقبل هذا الطلب إذا لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، وتفصل التشكيلة التي تنظر في الموضوع هذه الطلبات بأمر مسبب.

أ. إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية:

يجب أن توقع عريضة الدعى من طرف صاحبها عند تقديمها من طرف وكيله، الذي يجب عليه أن يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية، غير أنه يعفى من تقديم الوكالة المحامين وإجراء المؤسسة المعنية، كما يجب أن تكون الشكاوى فردية إلا في حالة وجود أعضاء الشركات فيمكنهم تقديم شكاوى جماعية (2)، كما يجب أن تتضمن كل عريضة عرضا صريحا للوسائل، ولا يجوز للمدعي الاعتراض على حصص ضريبية غير واردة في شكواه ولكن يجوز له في حدود التخفيض بشرط أن يعبر عنها في عريضته الافتتاحية.

ب. التحقيق ومراجعة التحقيق و الخبرة:

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

¹ أنظر المادة 82-1 من قانون الاجراءات الجبائية.

أما بالنسبة للخبرة حسب نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من قانون الإجراءات الجبائية رفض الخبر المهمة الموكلة إليه يعين خبر آخر من طرف المحكمة الإدارية، وبعد الدراسة والتحقيق يودع المحضر وتقارير الخبراء لدى كتابة ضبط المحكمة وتبلغ للأطراف وذلك للإطلاع عليها خلال عشرين يوم.

ثانيا. مجلس الدولة

وفق نص المادة 332 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 90 من قانون

الإجراءات الجبائية فأن الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية يمكن الطعن فيها بالإستئناف أمام مجلس الدولة و بالتالي يهدف الاستئناف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة. كما يجوز الإستئناف ضد القرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية في مجال الضرائب و الرسوم و ذلك من طرف المدير المكلف بالمؤسسات الكبرى والمدير الولائي للضرائب، كل حسب مجال إختصاصه و العريضة المقدمة يجب أن تستوفي جميع الشروط، بحيث تودع عريضة الاستئناف بكتابة ضبط مجلس الدولة و يتم الاستئناف أمام مجلس الدولة بالنسبة للإدارة الجبائية من اليوم الذي يتم فيه تبليغ المصلحة الجبائية .

و عليه نخلص في هذا الفصل الأخير بالقول أنه من المعلوم إذا توفرت في مفتش التسجيل كل الشروط القانونية، فإن ذلك من شأنه السماح له بمراقبة المحررات و العقود، التي لا بد و أن تتم في شكل رسمي و من قبل أشخاص مؤهلين قانونا، و لهذا يلتزم محررو العقود و الوثائق بإيداعها في الأجل القانونية التي حددها قانون التسجيل لتكسب تلكم الوثائق تاريخا ثابتا، و التي من المفروض أن تحتوي هذه الوثائق على البيانات اللازمة و التي تتمثل في الكشف الإجمالية والفهارس، و النسخ الأصلية و الملخصات، مما ييسر على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوض أو دون عوض، و لذلك يجب احترام هذه الإجراءات لتمكين مفتشية التسجيل من استيفاء الحقوق اللازمة.

و قد يلاحظ أن هناك إخلال بأحكام التسجيل فيرتب ذلك، جزاءات جنائية و مدنية و جبائية، كما أن هناك امتيازات و ضمانات ممنوحة للدولة، لأن حقوق التسجيل تلعب دورا كبيرا في تمويل الخزينة العمومية، و بالتالي تشجيع الاستثمار، و هذا باتباع إجراءات قانونية من بينها، الرهن القانوني و حق الشفعة. و بالنظر للعقوبات الجبائية التي أقرها قانون التسجيل نتيجة الإخلال بهذه الأحكام، هذا ما يؤدي إلى نشوب منازعات ضريبية بين المكلف و الإدارة الجبائية، و لفض هذه المنازعات في حالة ما نفذت طرق الطعن الإدارية ينتقل النزاع للنظر فيه من قبل الجهات القضائية فيحق للمكلف رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى للتقاضي ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية.

خاتمة

مما سبق يظهر أنّ التسجيل هو إجراء إداري محض يدخل ضمن أعمال الوظيفة العمومية شكلا و موضوعا، و قد أفرد له المشرع الجزائري قسما و افرا من النصوص القانونية، أين حدد الجهة التي تختصّ به، مجاله، نطاقه، أطرافه و إجراءاته و شكلياته و آجاله و التزامات أطرافه و العقوبات المترتبة على الإخلال بها، في حين أجمعت كل هذه التعريفات على فكرة الإرتباط بين هذا الإجراء و المبالغ المالية:

- إجراء التحليل تصرف قانوني من أجل تحصيل الضريبة.
- إجراء جبائي مقترن بدفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة.
- إجراء إداري يُمكّن من دفع ضريبة للموظف تسمى حق التسجيل التي تجبى في هذه الحالة.
- و تبعا لذلك يستوجب هذه المبالغ بإجراء التسجيل، ثمّ معرفة طبيعتها.

هذا و إنّ المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعا مانعا لإجراء التسجيل بصفة عامة و تسجيل العقارات بصفة خاصة بل اقتصر على تبيان أهميته، و نظرا لغموض مفهومه فهناك الكثير من لا يميز بينه و بين بعض المفاهيم كالشهر العقاري و التوثيق و مصطلح الضريبة في حد ذاته.

حيث أن هذه المفاهيم ولو أنّها قريبة منه لكنها مختلفة عنه، فالتسجيل لا يلعب دور الشهر لكنه يعتبر شرطا ضروريا لإتمام عملية الشهر العقاري، و بالتالي لإجراء تسجيل العقارات دورا في تثبيت صفة الرسمية على العقود و الوثائق سيما ما يتعلق بالحقوق العينية الأصلية المتعلقة بالعقار ، ذلك لأن الحقوق العينية التبعية تقيّد مباشرة نظرا لسرعة المعاملات.

أما تمييزه عن الضريبة فمقابل إجراء التسجيل تقبض حقوق، تلك الحقوق تشكل ضريبة التسجيل يتم تصفيتها بصفة جبرية و بمقابل بينما الضريبة فهي مساهمة نقدية تفرض من طرف السلطة على المكلفين بها حسب قدراتهم بشكل نهائي و بدون مقابل من أجل تحقيق الأهداف المحددة من طرفها.

أما عن التوثيق فالتسجيل يعتبر تابعا له، إذ يعد المرحلة الخامسة بالنسبة لإعداد المحررات الرسمية فهو يتوسط مرحلة التوثيق و الشهر العقاري ، كما أنه و في حالة مخالفة إجراء التسجيل من قبل الموثق تترتب عليه عقوبات جزائية و مدنية و جبائية.

بعد تمييزه عن بقية المفاهيم المشابهة له يمكننا تعريفه بأنه ذلك الإجراء الإداري الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار، بضمان الحقوق المستحقة جراء هذه العملية، و ذلك باتباع الكيفيات المحددة بموجب القانون .

كما يظهر بأنّ للتسجيل أهمية جبائية و قانونية، و لتحقيقه لا بدّ من اتباع الشروط و القواعد اللازمة لهذه العملية سواء كانت هذه الشروط متعلقة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات وفق قانون التسجيل و بالرجوع إلى القواعد العامة في حالة عدم وجود نص خاص. وعلى العموم فعملية التسجيل التي يشرف عليها مفتش التسجيل تتم على

مستوى مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية، وظيفتها تسجيل جميع التصرفات والمحركات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل، أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخاً ثابتاً بتسجيلها لدى هذه المصلحة ألا وهي مفتشية التسجيل.

و من المعلوم أنه إذا توفرت لدى مفتش التسجيل كل الشروط القانونية، فإن ذلك من شأنه السماح له بمراقبة المحركات و العقود، التي لا بد و أن تتم في شكل رسمي و من قبل أشخاص مؤهلين قانوناً، و لهذا يلتزم محررو العقود و الوثائق بإيداعها في الأجل القانونية التي حددها قانون التسجيل لتكسب تلكم الوثائق تاريخاً ثابتاً، و التي من المفروض أن تحتوي هذه الوثائق على البيانات اللازمة و التي تتمثل في الكشوف الإجمالية والفهارس، و النسخ الأصلية و الملخصات، مما ييسر على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوض أو دون عوض، و لذلك يجب احترام هذه الإجراءات لتمكين مفتشية التسجيل من استيفاء الحقوق اللازمة.

و قد يلاحظ أن هناك إخلالاً بأحكام التسجيل فيرتب ذلك، جزاءات جنائية و مدنية و جنائية، كما أن هناك امتيازات و ضمانات ممنوحة للدولة، لأن حقوق التسجيل تلعب دوراً كبيراً في تمويل الخزينة العمومية، و بالتالي تشجيع الاستثمار، و هذا باتباع إجراءات قانونية من بينها، الرهن القانوني و حق الشفعة.

و بالنظر للعقوبات الجنائية التي أقرها قانون التسجيل نتيجة الإخلال بهذه الأحكام، هذا ما يؤدي إلى نشوب منازعات ضريبية بين المكلف و الإدارة الجنائية، و لفض هذه المنازعات في حالة ما نفذت طرق الطعن الإدارية ينتقل النزاع للنظر فيه من قبل الجهات القضائية فيحق للمكلف رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً كدرجة أولى للتقاضي ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية.

الفهرس

01	مقدمة
04	الفصل الأول: تحول الحقوق المالية، ماهية تسجيل العقار و الجهة القائمة على ذلك
04	المبحث الأول: تحول الحقوق المالية، ماهية تسجيل العقار و ضبط أثره القانوني
04	المطلب الأول: تحول الحقوق المالية و مفهوم تسجيل العقار
05	الفرع الأول: الحق و تسجيل العقار
05	أولاً: تعريف الحق
05	أ. الحق يعبر عن سلطة يقرها القانون
05	ب. الحق يفترض وجود شخص معين يكون صاحباً له
05	ج. الحق يرد على قيمة معينة تكون محلاً له
05	د. يفترض الحق أن تكون لصاحبه سلطة الاستثناء و التسايط
06	ثانياً: تعريف تسجيل العقار
06	أ. التعريف اللغوي لتسجيل العقار
07	ب. التعريف الاصطلاحي لتسجيل العقار
07	الفرع الثاني: الهدف من تسجيل العقار و تمييزه عما يشابهه
08	أولاً. الهدف من تسجيل العقار
08	أ. القصد الجبائي من وراء تسجيل العقارات
09	ب. الغرض القانوني
09	ج. الغرض الاجتماعي
10	د. الغرض الاقتصادي
10	هـ. الغرض المالي
10	ثانياً. تمييز عملية تسجيل العقار عما يشابهها
11	أ. تمييز التسجيل عن التوثيق
11	ب. تمييز التسجيل عن الضريبة
12	ج. تمييز التسجيل عن الشهر العقاري
13	المطلب الثاني: شروط و قواعد تسجيل العقار و ضبط أثره القانوني
13	الفرع الأول. شروط و قواعد تسجيل العقار
14	أولاً. قاعدة الرسمية:
15	ثانياً. الأشخاص المؤهلين قانوناً لإعداد المحرر الرسمي
16	أ. الموظف العام
16	ب. الضابط العمومي
16	ج. المقصود بالأشخاص المكلفين بالخدمة العامة
17	د. السلطات القنصلية
17	ثالثاً. الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات
17	أ. الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

- 18..... 1. عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية.
- 19..... 2. عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية.
- 20..... 3. عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة.
- 20..... 4. عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة.
- 21..... ب. الشروط المتعلقة بتعيين العقارات.
- 21..... - التقسيمات العقارية.
- 21..... 1. تقسيم العقارات بحسب طبيعتها.
- 22..... 2. تقسيم العقارات بالتخصيص.
- 22..... 3. تقسيم العقارات بحسب الموضوع.
- 22..... الفرع الثاني: ضبط الأثر القانوني للتسجيل.
- 23..... أولاً. علاقة التسجيل بحقوق التسجيل La relation intrinsèque entre l'enregistrement et les droits d'enregistrement.
- 25..... ثانياً. طبيعة حقوق التسجيل Nature des droits d'enregistrements.
- 25..... أ. حقوق التسجيل رسوماً بمقابل.
- 25..... ب. حقوق التسجيل و الحق.
- 26..... المبحث الثاني: الجهة القائمة على التسجيل (المفهوم، النشأة، الطبيعة القانونية و التنظيم الهيكلي).
- 26..... المطلب الأول: مفهوم مفتشية التسجيل و الطابع و مراحل نشأتها.
- 26..... الفرع الأول. تعريف مفتشية التسجيل و الطابع و مراحل نشأتها.
- 27..... أولاً. تعريف مفتشية التسجيل و الطابع.
- 27..... أ. المدلول اللغوي.
- 27..... ب. المدلول الاصطلاحي.
- 27..... ثانياً. مراحل نشأة مفتشية التسجيل و الطابع.
- 27..... أ. مفتشية التسجيل إبان فترة الاحتلال الفرنسي.
- 28..... ب. مفتشية التسجيل في عهد الاستقلال.
- 30..... الفرع الثاني. الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع.
- 31..... المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل و الطابع.
- 31..... الفرع الأول: تنظيم و صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع.
- 31..... أولاً. تنظيم مفتشية التسجيل و الطابع.
- 31..... أ. التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع.
- 31..... ب. المسؤول على تسيير مفتشية التسجيل و الطابع.
- 32..... 1. شروط تعيين مفتش التسجيل.
- 32..... 2. إجراءات تعيين مفتش التسجيل.
- 32..... 3. المهام الموكلة لمفتش التسجيل.
- 33..... ثانياً. صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع.
- 34..... الفرع الثاني: علاقة مفتشية التسجيل و الطابع بغيرها من المصالح الجبائية.

- أولاً. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع قبضة الضرائب.....35
- ثانياً. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع نيابة مديرية الرقابة الجبائية.....35
- ثالثاً. علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع نيابة مديرية المنازعات.....35-37
- الفصل الثاني: قواعد و إجراءات تسجيل العقار و جزاءات الاخلال بها**.....38
- المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقار**.....39
- المطلب الأول: الإطار التنظيمي لإتمام شكلية التسجيل و الوثائق المطلوب إيداعها**.....39
- الفرع الأول: الهيئات المختصة بعملية التسجيل**.....40
- أولاً: التصرفات المبرمة خارج الوطن.....40
- تسجيل نقل الملكية عن طريق الوصايا التي أبرمت في الخارج.....40
- تسجيل نقل الملكية عن طريق الوفاة.....40
- ثانياً: التصرفات المبرمة داخل الوطن.....40
- الفرع الثاني: آجال إيداع الوثائق**.....41
- أولاً - التصرفات الخاضعة لرسم نسبي.....41
- سجل عقود الموثقين.....41
- تسجيل تصريحات الورثة أو الموصى لهم.....42
- تسجيل الوصايا للشخص المعنوي.....42
- ثانياً: التصرفات الخاضعة لرسم ثابت.....42
- الفرع الثالث: البيانات اللازم توفرها بالوثائق المودعة**.....43
- أولاً: الفهارس و الكشوف الإجمالية.....43
- ثانياً: الملخصات و النسخ الأصلية.....44
- المطلب الثاني: كيفية تنفيذ إجراءات تسجيل العقار**.....45
- الفرع الأول: التحويلات أو نقل الملكية العقارية دون مقابل مالي**.....45
- أولاً: انتقال الملكية العقارية بين الأحياء دون عوض.....45
- أ. تسجيل عقد الهبة.....46
- ب. تحديد أساس الضريبة على الهبة.....47
- ج. المعفيون من دفع حقوق نقل الملكية عن طريق الهبة.....47
- ثانياً: حالة انتقال الملكية العقارية عن طريق الوفاة.....48
- أ. التصريح بالتركات و رسوم التسجيل المطبقة عليها و التقادم.....48
1. التصريح و عدم التصريح بالتركة.....48
2. نسب رسوم التسجيل المطبقة على نقل الملكية بسبب الوفاة.....49
3. التقادم بالنسبة لطلب حقوق التسجيل المطبق على نقل الملكية بسبب الوفاة.....50
- ب. المعفيون من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة.....50
- الأشخاص المعنوية.....50

50	- الأشخاص الطبيعية.....
50	الفرع الثاني: التحويلات أو نقل الملكية العقارية نظير مقابل مالي.....
51	أولا : صورة نقل كل الملكية العقارية.....
51	أ. عقد البيع.....
52	- العقد الرسمي Acte authentique و العقد العرفي Acte sous seing privé.....
52	- قاعدة الرسمية في العقود و نتائجها.....
53	- القوة التنفيذية للعقد الرسمي.....
53	- حجية الشكل الرسمي.....
53	- شهر التصرف الوارد في شكل رسمي.....
53	- التأثير على الوصف الجزائري عند التزوير.....
54	- انصراف شكل التصرف إلى شكل الوعد به و التوكيل فيه.....
54	1. تسجيل بيع العقار.....
55	2. تقرير بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل على البيوع العقارية.....
56	ب. عقد المقايضة.....
57	1. كيفية تسجيل مبادلة العقارات.....
58	- حالة مبادلة عقار بمنقول.....
58	- حالة مبادلة عقار بعقار.....
59	2. حالات الإعفاء من رسوم التسجيل في المبادلات العقارية.....
59	3. حالة فسخ عقد البيع أو عقد المقايضة.....
59	ثانيا: صورة انتقال حقّ التمتع بالحيازة كنقل جزء من الملكية العقارية.....
60	أ. صور عقد الإيجار.....
60	- عقد الإيجار محدّد المدّة.....
60	- عقد الإيجار طويل الأمد.....
60	- عقد الإيجار مدى الحياة.....
61	- عقد الإيجارات الدائمة.....
61	1. التنازل عن حق الإيجار.....
61	2. كيفية تسجيل عقد الإيجار.....
62	- تسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني.....
62	- الإيجارات المحددة المدّة و الطويلة.....
62	ب. انتقال حق الانتفاع و ملكية الرقبة.....
62	1. تعريف حق الانتفاع.....
63	2. تعريف حق الرقبة.....
63	3. أساس تقدير حق الانتفاع.....

63	4. تصفية حق التسجيل
63	5. كيفية تسجيل حق الانتفاع و ملكية الرقبة
64	- حالة القسمة غير المتساوية
65	- حالة القسمة التامة
66	المبحث الثاني:جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و منازعاتها
66	المطلب الأول: حالة الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و الجزاءات المترتبة عليها
67	الفرع الأول: الامتيازات و الضمانات الممنوحة للدولة
67	أ.أولا. حق الشفعة كامتياز للدولة بسبب التصاريح الكاذبة للأطراف
67	أ.إجراءات ممارسة حق الشفعة
68	ب. شروط التنازل عن حق الشفعة
69	ج. تعريف الشفعة
69	ثانيا. الرهن القانوني
70	الفرع الثاني: العقوبات الجبائية
70	أ.أولا. العقوبات الجبائية المترتبة على المكلف القانوني
71	ثانيا. العقوبات الجبائية المترتبة على المكلف الحقيقي
72	المطلب الثاني: قواعد تسوية المنازعات الضريبية عند تسجيل العقارات
73	الفرع الأول: التسوية الإدارية ضمن أطر الهيئات الجبائية
74	أ.أولا. تسوية منازعات وعاء حقوق التسجيل و إعادة التقدير أمام الإدارة الجبائية
74	أ. منازعات وعاء التسجيل
75	I. الإجراءات الإلزامية
75	1. تقديم الشكوى
76	2. أجل تقديم الشكوى
76	3. شكل الشكوى
76	4. التحقيق في الشكوى
77	5. قرار المدير الولائي للضرائب
77	II. الاجراءات الاختيارية
78	1. لجنة الطعن للدائرة
78	2. لجنة الطعن للولاية
78	3. اللجنة المركزية للطعن
78	ب. منازعات إعادة التقدير والتقويم
79	I. إجراءات إعادة التقويم
79	II. الطعن أمام لجنة التوفيق
81	الفرع الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل أمام القضاء
81	أ. دعوى الموضوع

81	ب. طلبات الاستعجال.....
82	ج. الأحكام الفاصلة في الموضوع و الاستعجال و طرق الطعن فيها.....
82	أولا. المحكمة الإدارية.....
82	أ. إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية.....
82	ب. التحقيق ومراجعة التحقيق و الخبرة.....
83	ثانيا. مجلس الدولة.....
84-86	خاتمة
92-87	الفهرس
93-96	المراجع

المراجع

باللغة العربية:

1. حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر 2000.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، طبعة جديدة مزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر 2011.
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2011
4. حمدي باشا عمر، مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر 2001
5. بوحميده عطاء الله، دروس في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010.
6. فريدة محمدي(زواوي)، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2002.
7. محمد حامد عطا، التصرفات العقارية في ضوء القانون الضريبي و أحكام القضاء، دار الطباعة الحرة الإسكندرية' سنة 2000، ص 43.
8. محمد عبد الرحمان أحمد شوقي، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط 2004.
9. دوة آسية و رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة ثالثة 2011.
10. وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، الجزائر طبعة 2011.
11. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر و نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2005.
12. وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، الجزائر طبعة 2011.
13. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر و نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2005.
14. بوحميده عطاء الله، دروس في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010.
15. فريدة محمدي(زواوي)، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2002.

16. أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر 2005، ص05.
17. كاسح لعور، عبد العزيز، الوافي مراد، العقارات و جبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة الجزائر، دفعة 1994-1998
18. محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر 2003.
19. زيتوني عمر، في مقاله الموسوم بعنوان، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق الجزء 3 العدد 10 الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر 2000.
20. حسن عواضة، المالية العامة، دراسة مقارنة الموازنة و النفقات و الواردات العمومية، دار النهضة، ط4، بيروت 1978 .
21. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، OPU، بن عكنون، الجزائر 1991 .
22. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2002.
23. بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مجلة الموثق العدد 10 ، الجزائر 2003 .
24. رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلديّة، 2001 .
25. علي فيلالي، النظرية العامة للعقد، الجزائر، 2001.
26. السباغ محمد، التوثيق والعقود الرسمية، مقال بنشرية الموثق، العدد 1 الجزائر 1997.
27. اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان م ج OPU ابن عكنون الجزائر 2001.
28. بن الشيخ سفيان، تقرير نهاية التريص في مادة التسجيل، المديرية العامة للضرائب، البلديّة الجزائر 1990
29. زروقي ليلي و حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2001-2003.
30. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيوآير 2012 يتعلق بالولاية.
31. القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 و المتعلق بالبلدية.
32. عمر قليمي، الدليل العملي في التسجيل و الطابع ، معهد الاقتصاد الجمركي و الجبائي الجزائري التونسي، القليعة، الجزائر 1990.
33. بن خالد الزهرة، الجباية العقارية في الجزائر، المعهد الوطني للمالية، مذكرة تخرج، القليعة، دفعة 1992-1996 .

34. الأمر 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
35. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
36. الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.
37. سهيل إدريس و رجب عبد النور، المنهل، قاموس فرنسي عربي، دار الآداب و دار العلوم، ط 11، 1990.

باللغة الأجنبية:

38. La note N° 443 du 14-07-2001 déterminant "le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et timbre" Direction général des impôts.
39. Ibtissem Garram, Terminologie juridique dans la législation Algérienne, lexique Français-Arabe, palais des livres, Blida, 1998.
40. Le petit Larousse Illustré, Paris 2007.
41. Le Larousse Expressions, Paris 2004.
42. Raymond Guillieen & Jean Vincent, Lexique de Termes Juridiques, Imp JOUVE, 17, rue du Louvre 75001, PARIS, 1970.
43. Ibtissem Garram, Terminologie juridique dans la législation Algérienne, lexique Français-Arabe, palais des livres, Blida, 1998.
44. Le petit Larousse Illustré, Paris 2007.
45. Le Larousse Expressions, Paris 2004.
46. Raymond Guillieen & Jean Vincent, Lexique de Termes Juridiques, Imp JOUVE, 17, rue du Louvre 75001, PARIS, 1970.
47. Amar Guelimi, Fiscalité de l'enregistrement. Aspects Juridiques et économiques, OPU, Alger 1990.
48. Cyrille David, Droit de l'enregistrement et taxe de publicité foncière, Dalloz, France 1984.
49. Amar Guelimi, Fiscalité de l'enregistrement. Aspects Juridiques et économiques, OPU, Alger 1990.
50. Cyrille David, Droit de l'enregistrement et taxe de publicité foncière, Dalloz, France 1984.
51. Contentieux administratif -charls Debbash Dalloz (1975).
52. Marcel waline-traité élémentaire de science et de la législation financière, librairie général de droit et Jurisprudence, Paris (1952).
53. Jacques Grosclaude et Philippe Marchessoi droit fiscal Général-Dalloz (1997).
54. Bulletin des services fiscaux " direction générale des impôts N: 21-(2001).
55. Guide fiscal de l'enregistrement " sahel.(2003).
56. Le Petit Larousse illustre grand format en couleur (paris) (1990).
57. La note N° 443 du 14-07-2001 déterminant "le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et timbre" Direction générale des impôts.
58. Fiscalite de élenregitrement et timbres Amar guelimi, (1990).
59. Amar Guelimi –fiscalité de l'enregistrement et timbres, (1990).
60. La note N° 1092 du 3-7-1996 déterminant " L'exercice du droit de préemption en matière d'enregistrement et timbre" Direction générale des impôts.

مقدمة

الفصل الأول: تحول الحقوق المالية، ماهية تسجيل العقار و الجهة القائمة على ذلك .

المبحث الأول: تحول الحقوق المالية و ماهية تسجيل العقار و ضبط أثره القانوني .

المبحث الثاني: الجهة القائمة على التسجيل (المفهوم، النشأة، الطبيعة القانونية و التنظيم الهيكلي) .

الفصل الثاني: قواعد و إجراءات تسجيل العقار و جزاءات الاخلال بها .

المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقار .

المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و منازعاتها .

الخاتمة