الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تسجيل العقارات كإجراء جبائي

من تقديم الطالبتين:

- لبوخ أمينة
- طهراوي ليلى

تحت إشراف الأستاذ:

بوشنافة جمال

اللجنة المناقشة

الأستاذ.....	شندرلي توفيق.....	رئيسا
الدكتور.....	بوشنافة جمال.....	مشرفا
الأستاذ.....	لعريض لمين.....	مناقشا

السنة الدراسية 2013 / 2014

شكر

إن أصبنا فمن الله، وإن أخطئنا فمن أنفسنا ومن الشيطان.

نحمد الله تعالى القدير الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع وكما نتقدم بإمتناننا وتشكراتنا على من قدم لنا يد المساعدة في إنجاز هذا العمل المتواضع.

وبالشكر الجزيل إلى الدكتور بوشنافة جمال الذي كان سندنا وموجهنا في إنجاز هذا العمل متمنين له الصحة والعافية كما نخص بالذكر الأستاذة جديلي نوال التي مدت لنا يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل.

وإلى جميع أساتذة كلية الحقوق الذين كان لهم الفضل في وصولنا إلى مراكب النجاح.

إهداء

إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى من دعاؤها سر نجاحي إلى من أوصانا بها، رب البشرية ورسول الأمة التي أكرمها ووضع الجنة تحت أقدامها... إلى أمي الغالية.

إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى الرجل الشجاع الذي لقنني دروس الحياة إلى أبي الغالي أهديه ثمرة أثمرتها بفضله...

إلى الذين قاسموني دروب هذه الحياة أخي العزيز عبد القادر و أخواتي حياة وزوجها محمد، حنان وزوجها خير الدين، وأختي ريمة.

إلى من تميزوا بالوفاء و الإخلاص في أوقات سعادتي وأحزاني، مريم، أسماء، سامية، هاجر، عواطف، خديجة، مريم، أمينة، وكل زميلاتي وزملائي في العمل.

وإلى الغالية ليلى التي ساندتني في هذا العمل.

أمينـة

إهداء

إلى من كرمهما الله سبحانه وتعالى من عليائه وأمر بطاعتهما بعد طاعته وطاعة رسوله إلى من قال فيهما جلا وعلا:" ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما".

إلى أغلى شيء في الدنيا التي من أجلها أموت وأحيا إلى من منحتني الحب والأمان وسقت جذوري بدعواتها إلى أمي الغالية لك مني ألف قبلة على جبينك حفظك الله ورعاك وأطال في عمرك .

إلى تاج رأسي وفخر انتسابي إلى قدوتي في هذه الحياة إليك أبي الغالي أقدم لك امتناني و تقديري وثنائي لك مني ألف شكر.

إلى أخوتي الأعزاء بلال، حمزة، محمد و سفيان وإلى زوجاتهم و أبنائهم .

إلى أختاي أمينة وروح زوجها الطاهرة وهجيرة وزوجها جمال وأولادهم.

إلى خالاتي وخالي محمد وإلى عماتي وأعمامي .

إلى جميع صديقاتي وأصدقائي أمين، سامية، هاجر، أسماء، مريم، أمينة، شريفة، فلة زينب، مدينة ورزيقة وأخص بالذكر زميلتي أمينة في المذكرة.

إلى أعز صديقة بعيدة عن العين وقريبة من القلب الغالية سهام.

إلى كل من تحفظهم ذاكرتي ونسيتهم مذكرتي.

إلى هؤلاء جميعا أهدي ثمرة جهدي .

ليلى

مقدمة:

إن الملكية العقارية تلعب دورا كبير في تقدم ورقي الدول، وعلى ذلك فإن هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والحياة الاجتماعية للأفراد، فهناك حاجات ورغبات يسعى الفرد نحو تحقيقها، ولذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق إصدار قواعد قانونية.

ونظرا لطبيعة العقارات التي تمتاز بالثبات والاستقرار دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها وبالتالي تنشيط الحياة الاقتصادية عن طريق فرض ضرائب على الممتلكات العقارية التي تتخذ الأموال وعاء لها، وفي الغالب تكون العقارات أهم الأموال ومن أجل ذلك عنيت الملكية العقارية في الجزائر بمجموعة من النصوص لتنظيمها ووضع أرضية لفتح سوق عقارية يفرضها التوجه الاقتصادي للبلاد من نظام اشتراكي إلى نظام رأسمالي، وفتح بذلك المجال لتتوسع الملكية الخاصة على حساب الملكية العامة، وبالتالي أصبح موضوع الضريبة العقارية ذا أهمية أكبر من السابق حيث تفرض الدولة مجموعة من الضرائب العقارية، منها ما هي متعلقة بحقوق التسجيل التي تفرض عند إجراء عملية التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع الذي تطرق إليه المشرع الجزائري في قانون خاص هو قانون التسجيل.

إن التسجيل الذي هو محل دراستنا في هذا البحث يعتبر مرحلة أولية لنقل الملكية العقارية من جهة، ولذلك اشترط المشرع الطابع الرسمي، كما أنها تجعل العقد العرفي ثابت التاريخ وبالتالي تعتبر قرينة إثبات لصحة التصرفات أو بطلانها من حيث الدفع بالتزوير للعقد الرسمي.

إن الضريبة تمثل من جهة أخرى نظاما جبائيا يتضمن قواعد وأحكام مقننة في نصوص خاصة قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، قانون الرسم، قانون التسجيل قانون الطابع وقانون الإجراءات الجبائية. ولهذا يسعى المشرع الجزائري إلى إصلاح ميدان التشريع الجبائي والتنظيم الهيكلي للمصالح الضريبية نظرا لضرورة تلك الأموال لقيام الدولة الجزائرية بوظائفها لاسيما بعد دخولها اقتصاد السوق أين تعتبر الضريبة الوسيلة الأساسية لترسيخ العدالة الاجتماعية، وتمكين الدولة من مواجهة الأعباء الضخمة التي

تتحملها عن طريق فرض حقوق التسجيل على التصرفات العقارية الخاضعة للتسجيل أو التي أراد أصحابها تسجيلها.

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار الموضوع يمكن حصرها في النقاط التالية:

ـ أنه باستثناء القوانين التي تنظم عملية التسجيل وقوانين المالية، ونظرا للتعديلات التي يعرفها هذا المجال لا نجد المصادر المكتوبة متوفرة بكثرة.

ـ نجد كذلك الكثير لا يفرق بين عملية التسجيل والمفاهيم الأخرى القريبة منه، خاصة فيما يخص الشهر العقاري.

ـ نحاول من خلال هذا البحث التفصيل أكثر في عملية تسجيل العقارات من حيث تبيين القواعد والشروط الواجب إحترامها في التسجيل مع التطرق إلى الهيئة القائمة عليها وذلك بإتباع الإجراءات المحددة في عملية تسجيل العقارات والجزاء المترتب على الإخلال بها وصولا إلى المنازعات المتعلقة بها.

ولمعالجة موضوع تسجيل العقارات كإجراء جبائي في التشريع الجزائري طرحنا الإشكالية التالية:

ـ ماهو الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم عملية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري؟ وماهي الإجراءات والمنازعات المتعلقة بها؟

ولأجل الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد الموضوع إعتمدنا على المنهج الوصفي وكذا التحليلي فالأول بغية معرفة جوانب الموضوع الظاهرة، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

إن الإجابة على الإشكالية اقتضى منا تقسيم الموضوع إلى فصلين، الفصل الأول يتعلق بماهية تسجيل العقارات والهيئة القائمة على عملية تسجيلها والذي قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان ماهية تسجيل العقارات أما المبحث الثاني بعنوان الهيئة القائمة على عملية تسجيل العقارات ، أما الفصل الثاني فيتعلق بالإجراءات المتبعة في عملية تسجيل العقارات وجزاءات الإخلال بها، والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين، المبحث

الأول بعنوان الإجراءات المتبعة في عملية تسجيل العقارات أما المبحث الثاني بعنوان جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات.

الفصل الأول: ماهية تسجيل العقارات والهيئة القائمة على عملية التسجيل

تعتبر عملية التسجيل عملية إجبارية تتوسط أو تربط بين مرحلتين هما، مرحلة توثيق العقد بمكتب التوثيق ومرحلة شهره في المحافظة العقارية، حيث أقر له المشرع قانونا خاصا وهو الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم. ويكون التسجيل على مستوى مفتشية الضرائب وبالضبط بمصلحة التسجيل ويمس كل التصرفات سواءا تعلقت بالمنقول أو العقار وما يهمنا هو التصرفات الواقعة على العقار.

حيث تضمن قانون التسجيل مجموعة من المبادئ والتنظيمات التي تسير حقوق التسجيل على أساس وقائع قانونية ينشأ عنها الحق سواء كانت مادية مثل حالة الوفاة أو الوصية، أو تصرفات قانونية كالبيع و الإيجار و القسمة وغيرها من التصرفات.

فتداول الأموال خاصة العقارية منها تخضع لإجراءات قانونية و تنظيمية من بينها تسجيل العقارات لدى مصلحة التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخ ثابت بتسجيلها طبقا لنص المادة 03 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم[1]، وما دام بحثنا هذا يتحدث عن تسجيل العقارات، إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سنتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم تسجيل العقارات وكذا القواعد والشروط الواجب احترامها في عملية التسجيل أما في المبحث الثاني فنظرا للدور الذي تلعبه مصلحة التسجيل والطابع فتطرقنا فيه إلى تعريف مفتشية التسجيل والطابع ومراحل نشأتها وطبيعتها القانونية في التشريع الجزائري بالإضافة إلى تنظيمها، وتحديد المسؤول على تسييرها وعلاقتها مع غيرها من المصالح إلى أن نصل إلى السلطة الوصية عليها.

[1]- أنظر المادة 03 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتعلق بقانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريد الرسمية العدد 81، المؤرخة في 1977/12/18.

المبحث الأول:ماهية تسجيل العقارات

طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني[1] والتي تنص صراحة على أن :"الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".فالملكية تتنوع وتختلف، ومن أنواعها نذكر الملكية العقارية التي تمنح سلطة مباشرة لصاحب العقار فله أن يستغله و يتصرف فيه في حدود القوانين و الأنظمة، وعليه لابد من إتباع إجراءات قانونية و تنظيمية لنقل الملكية العقارية و من بين إجراءاتها عملية التسجيل كمرحلة أولية لشهر التصرفات العقارية و لهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين سنتناول في المطلب الأول مفهوم تسجيل العقارات و في المطلب الثاني القواعد والشروط الواجب إحترامها في عملية تسجيل العقارات .

المطلب الأول: مفهوم تسجيل العقارات.

إن موضوع التسجيل من المواضيع التي لها أهمية جبائية وقانونية، لذا قررنا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، سنتناول في الفرع الأول تعريف تسجيل العقارات وفي الفرع الثاني تمييزه عما يشابهه، أما الفرع الثالث فخصصناه إلى الغرض من تسجيل العقارات.

الفرع الأول: تعريف تسجيل العقارات وبيان خصائصه

لم يعرف المشرع الجزائري إجراء التسجيل[2] وعليه يمكن تعريفه على النحو التالي:

يعرف بأنه: "إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كيفيات محددة بموجب القانون".

كما يعرف على أنه: "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة".

---

(1) ـ أنظر المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن قانون المدني الجزائري الجريدة الرسمية العدد87، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

(2)ـ أنظر العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب كلية الحقوق، بالبليدة، سنة 2007، ص08.

ويعرف كذلك على أنه: "إجراء جبائي يرتكز على تسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة"[1].

وهناك من يعرفه على أنه: "إجراء قانوني يقوم به موظف عمومي يسمى بمفتش التسجيل فيسجل العقود المدنية و العقود القضائية و غير القضائية على النسخ الأصلية أوالبراءات أو الأصول مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد"، ويهدف التسجيل إلى تحقيق أمرين، الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العمومية، والثاني يتمثل في ترتيب أثار قانونية على التصرفات المسجلة، بجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله حسب المادة 328 من القانون المدني، وإضفاء الشرعية على بعض الأعمال مثل: القرارات التحكيمية وعقود الرهن الرسمي حسب نص المادة 904 و905 من القانون المدني[2].

من خلال كل هذه التعريفات يمكن تعريف التسجيل على أنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية والأحكام القضائية مقابل دفع حقوق التسجيل وهذه التصرفات القانونية تشمل التصرفات الواردة على المنقولات أو العقارات، وما يهمنا في بحثنا هي التصرفات الواردة على العقارات[3].

وعليه فحقوق التسجيل أو رسوم التسجيل تحسب حسب الأسس، وتبعا لما هو محدد قانونا فيمكن أن تكون ثابتة أو نسبية أو تصاعدية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 01و02 من قانون التسجيل المعدل والمتمم[4].

ومنه فحقوق التسجيل في العقارات هي على ثلاثة أنواع[5]:

- الرسم العقاري.
- الضرائب على فوائض القيمة.

---

(1)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص19.

(2)- أنظر د.محفوظ برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة مكان النشر،الطبعة 2009، ص148- 149.

(3)- أنظر بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص09.

(4)- أنظر المادتين 01و02 من قانون التسجيل السابق الذكر.

(5)- أنظر منير بهلول وبوشنافة سفيان، حقوق التسجيل، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ليسانس، جامعة التكوين المتواصل بالمدية، سنة 2006، ص04.

ـ حقوق التسجيل.

ومن خلال كل ما سبق نستخلص أن عملية تسجيل العقارات تمتاز بجملة من الخصائص وهي على النحو التالي:

أولا- التسجيل إجراء إداري

أي أنه يتم في إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية وتسمى المديرية العامة للضرائب، وهذه الأخيرة نجدها على مستويين، الأولى تسمى المديرية الجهوية للضرائب وأما الثانية تسمى المديرية الولائية للضرائب[1].

ولكل من المديريتين اختصاص إقليمي وهذا حسب القرار رقم 484 المؤرخ في 1998/07/12، المحدد للنطاق الإقليمي لتنظيم واختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب[2]، طبقا للمادة 75 من قانون التسجيل[3].

ثانيا- التسجيل يقوم به موظف عمومي

بما أن هذا الإجراء يتم على مستوى إدارة عمومية، فإن الموظف الذي يقوم به يحمل صفة الموظف العمومي، بمعنى أن الموظف العمومي هو الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا للأمر03/06المؤرخ في 2006/07/16 [4].

وطبقا للمادة 180 من قانون التسجيل فإن عملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل ولا يجوز لأي موظف أخر عمومي ليست له صفة مفتش التسجيل أن يقوم بهذا الإجراء وفي حالة ما إذا قام أي موظف أخر ليست له صفة مفتش التسجيل يكون تصرفه باطلا[5].

ثالثا- التسجيل إجراء بمقابل

ويقصد به أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع الحقوق في شكل نقدي وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة و المساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة[6]، تطبيقا لنص المادة 01/64 من

---

(1)- أنظر الملحق رقم01.

(2)- انظر القرار 484 المؤرخ في 1998/07/12، المحدد للنطاق الغقليمي لتنظيم وإختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 1998/07/14.

(3)- أنظر المادة 75 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

(4)- أنظر الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2006/07/16.

(5)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص20.

(6)- أنظر الأستاذ محمد عباس محرزي، إقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003 ص14.

دستور 1996 المعدل والمتمم[1]، غير أن هذه الخاصية ليست مطلقة بل هناك بعض التصرفات القانونية معفاة من حقوق التسجيل[2].

رابعا- التسجيل ذو طابع إجباري و نهائي

ويقصد به إجبار المكلف بحقوق التسجيل لأدائها بطرق إدارية، لأن حقوق التسجيل هي بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة، وفي حالة التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جبائية بهدف إلزامه بدفعها، أما الطابع النهائي فنعني به أن التسجيل يتم مرة واحدة، ولا يعاد تسجيل العقد مرة ثانية[3].

الفرع الثاني: تمييز تسجيل العقارات عن غيره من المفاهيم

سوف نقوم بتمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم كالشهر العقاري والقيد، التوثيق الرسم، الضريبة وقبل ذلك سنتطرق إلى تعريف كل هذه المفاهيم حتى تسهل عملية التمييز.

أولا- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري

الشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية، وهو يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص[4].وطبقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي تنص:" لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو مع الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". هذا ويحكم عملية الشهر العقاري نظامين وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

---

[1]- أنظر المادة 01/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 1996/10/16.

[2]- أنظر المادة 271 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

[3]- أنظر فوزية صابور، الجباية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، معهد العلوم الإقتصادية جامعة المدية، سنة 2004، ص03.

[4]- أنظر د.جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع والتوزيع الطبعة 2006، ص13.

فنظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقا للعقار[1]. ويتم الإجراء عن طريق إعداد فهارس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يتسنى للغير الإطلاع عليها[2].

أما نظام الشهر العيني فيرتكز على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها[3]. ويتم الإجراء بإنشاء بطاقة عقارية لكل عقار بحيث بمجرد الإطلاع على هذه البطاقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار ويقوم المحافظ العقاري بحفظ أصل العقد عنده[4] ، وبالتالي فهو تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية لأنه يتطلب قبل إشهارها مراقبة جيدة للعقود والحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية[5].

وعليه يمكن استخلاص الفرق بين التسجيل والشهر العقاري في مايلي:

ـ عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتبار أن قانون الشهر العقاري في أية دولة يعتبر الأساس القانوني للنظام العقاري.

ـ التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل أما الشهر العقاري فيتم في المحافظة العقارية.

ـ المكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل أما المكلف بعملية الإشهار العقاري هو المحافظ العقاري.

ـ الشهر يعطي للعقود الصفة الرسمية بينما التسجيل يقتصر دوره بإعطاء تاريخ ثابت.

---

(1) ـ أنظر جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص15.
(2)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص23.
(3)- أنظر جمال بوشنافة، نفس المرجع، ص24.
(4)- أنظر الأستاذ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر الطبعة الأولى، سنة 2003، ص34.
(5)- أنظر د.خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة سنة 2001، ص21.

أما العلاقة بينهما فإن التسجيل لا يلعب دور الشهر لكنه يعتبر شرطا ضروريا وأساسيا لإتمام عملية الشهر العقاري فهو يضمن شهر العقود خاصة عند إيداع الوثائق والعقود خاصة ما يتعلق بالحقوق العينية العقارية الأصلية[1]، أما الحقوق العينية العقارية التبعية فهي تشهر عن طريق القيد مباشرة لضمان الائتمان في التعاملات العقارية طبقا للمادة 93و96 من المرسوم 63/76[2].

فرسم التسجيل: طبقا لنص المادة الأولى من قانون التسجيل فتحصل رسوم التسجيل حسب الأسس و تبعا للقواعد المحددة بموجب القانون، وتكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم وهذا ما نصت عليه المادة 02 من قانون التسجيل المعدل والمتمم.

أما رسوم الإشهار العقاري: هو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراء الشهر في المحافظات العقارية[3] وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 01/343 من قانون التسجيل:" يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية رسم يدعى رسم الإشهار العقاري، على ما يأتي:

01- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353-05 و353-06.

02- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهن، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353-05 و353-06.

03- كتابات الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي التي تدون في هامش التسجيلات، باستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 353-05 و353-06".

---

(1)- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص10.

(2)- أنظر المادتين 93 و96 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخة في 1976/03/28.

(3)- أنظر الأستاذ إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر، طبعة 2002، ص155- 156.

ثانيا- تمييز حقوق التسجيل عن الضريبة

تعرف الضريبة بأنها مبلغ من المال تفرضه الدولة قهرا على المكلفين، دون مقابل مباشر، وبصفة نهائية، في سبيل تغطية النفقات العامة أو في سبيل تدخل الدولة[1].

بالإضافة إلى أن الضريبة تتنوع بين ضرائب مباشرة وغير مباشرة، فيقع الاختيار بين طريقين لتتبع الثروة، فإما أن تفرض الضريبة على الثروة وهو الفرض المباشر أو تلاحقها عند تداولها أو إنفاقها وهو الفرض غير المباشر. فنجد من أنواع الضريبة حقوق التسجيل وهي تشكل ضريبة تسجيل تدخل ضمن أنواع الجباية العقارية وهي الرسم العقاري رسم التطهير، الرسم على فوائض القيمة وحقوق التسجيل[2].

وعليه فالفرق بين التسجيل و الضريبة يتجسد في كون مفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوق هذه الأخيرة تشكل ضريبة تتم بصفة جبرية ونهائية والمكلف مجبر على أدائها[3]

ثالثا- تمييز التسجيل عن القيد

يعتبر القيد إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد التصرفات القانونية لدى المحافظة العقارية ويكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز[4].

وعليه فالفرق بين التسجيل والقيد هو أن القيد يتم على مستوى المحافظة العقارية يكلف بإجرائه المحافظ العقاري ويكون بالنسبة للتصرفات العينية التبعية أما التسجيل يتم في مصلحة التسجيل ويقوم به مفتش التسجيل[5].

رابعا- تمييز التسجيل عن الرسم

---

(1)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص25.
(2)- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص10.
(3)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص21.
(4)- أنظر الأستاذ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص31.
(5)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص25.

يعتبر الرسم فريضة مالية تدفع بصفة نهائية نقدا للدولة، له طابع إلزامي متوقف على إرادة المكلف ورغبته في الاستفادة من الخدمة التي يفرض عليها الرسم، كما أنه يفرض مقابل خدمة يستفيد منها المكلف مباشرة[1].

أما الفرق بينهما، فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل ومقابل ذلك يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسوم، إما رسم نسبي أو رسم ثابت حسب طبيعة التصرف، وعليه فحقوق التسجيل تستوفى في شكل رسوم، فالرسوم تؤدى مقابل خدمة مقدمة، فبمقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسم. ويقدر رسم التسجيل من قيمة العقارات وفقا للمادة 01/252 من قانون التسجيل التي تنص على مايلي:" تخضع لرسم قدره 5% مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و 258 أدناه، المزايدات و البيوع وإعادة البيوع و التنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق إسترداد البيوع وفاءا للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل الملكية أوحق الانتفاع بأملاك عقارية بمقابل مالي".

خامسا- تمييز التسجيل عن التوثيق

التوثيق هو عملية يقوم بها ضابط عمومي هو الموثق الذي يقوم بتلقي كل المحررات و العقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي أو يود أطرافها إضفاء الصيغة الرسمية عليها[2].

العقد التوثيقي يمر بمجموعة من المراحل من بينها تسجيل العقد بمفتشية التسجيل وذلك بعد تحضير العقد من طرف الموثق و توقيعه ثم تسجيله طبقا لما نصت عليه المادة 75 من قانون التسجيل:" لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء، في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم".

هناك أوجه اختلاف منها:

- أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق أما عملية التسجيل فيقوم بها مفتش التسجيل وهو ضابط عمومي.

---

[1]- أنظر د.محفوظ برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص51.
[2]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص25 و27.

ـ التوثيق نظمه الأمر رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 الملغى بموجب الأمر 02/06 [1].أما التسجيل فنظمه الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976.

ـ الموثق يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصبغة الرسمية طبقا لنص المادة 03 من القانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، أما مفتش التسجيل فيقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل ولا يعطى للعقود العرفية صبغة رسمية طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني[2].

كما أن هناك أوجه تداخل بينهما:

ـ التسجيل تابع للتوثيق خاصة بالنسبة للتصرفات المنصبة على العقارات، على أن تكون هذه التصرفات مفرغة في طابع رسمي طبقا للمادة 324 مكرر01 من القانون المدني. كما أن الموثق يلتزم بتسجيل العقود في أجالها المقررة قانونا و ذلك بعد اقتطاع رسوم التوثيق ورسوم التسجيل من المتعاقدين[3]. وبالرجوع إلى نص المادة 393 من القانون المدني فإن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على عاتق المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك.

الفرع الثالث: أهمية تسجيل العقارات

بعد توضيحنا لمعنى تسجيل العقارات ساعدنا على فهم أهميته والتي تتمثل في تأدية خدمة عمومية لدى المصالح المالية وبالضبط في مصلحة التسجيل وهي المسؤولة على تكييف العقود وتحديد رسومها حسب ما يمليه القانون، ومن هذا المنطلق فيمكن القول بأن للتسجيل أهمية مزدوجة تتمثل في الأهمية الجبائية والأهمية القانونية وهذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

---

[1]- أنظر الأمر 27/88 المؤرخ في 07/12/ 1988المتعلق بتنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية العدد28 المؤرخة في1988/07/13، الملغى بموجب قانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/06/08.

[2]- أنظر المادة 328 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري الجريدة الرسمية العدد 87، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

[3]- أنظر المادة 10 من القانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، السابق الذكر.

أولا- الأهمية الجبائية لتسجيل العقارات

برزت الأهمية الجبائية بعد تطور مهام الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية منها، وعند الحديث عن التسجيل فإنه يتم مقابل اقتطاع الحقوق وهذه الأخيرة تشكل ضريبة غير مباشرة مقابل خدمة معينة تكون خاضعة للضريبة والتي أصبحت كمورد هام لتغطية جزء من النفقات العامة للدولة بالإضافة إلى أهداف مالية واقتصادية واجتماعية[1].

أ- الهدف المالي لتسجيل العقارات

إن الهدف الأساسي من تسجيل العقارات هو مالي حيث يعتبر وسيلة لضمان مدا خيل الخزينة العمومية من أجل تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة، كما تسمح عملية التسجيل للدولة أيضا إحصاء الممتلكات[2]. كما يظهر الهدف المالي جليا من خلال التعديلات المتكررة على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر1976 حيث يعدل ويتمم مرتين في السنة بموجب قانوني المالية الأول والتكميلي[3].

ب - الهدف الاقتصادي لتسجيل العقارات

تعد الجزائر من بين دول العالم الثالث التي تعاني بشكل كبير من ندرة الرأسمال حيث تعتبر الضريبة أداة رئيسية للسياسة المالية للتحكم في النشاط الاقتصادي، ومن بين هذه الضرائب ضريبة التسجيل التي تعد من أهم المصادر لرأس المال، وذلك من أجل الوصول إلى حالة الاستقرار الاقتصادي وتحقيق التوازن عن طريق تشجيع الادخار وتحفيز الاستثمار لهذا استوجب في تقديرها وضبطها مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد.

واقتطاع الحقوق يشجع الاستثمار ويعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة للقطاعات.

وطبقا لنص المادة 271 من قانون التسجيل " تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل على الأموال من كل نوع

---

[1]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص12.
[2]- أنظر الأستاذ محمد عباس محرزي، إقتصاديات الجباية والضرائب، المرجع السابق، ص30.
[3]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص29.

وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص". وتطبيقا لنص المادة 272 مكرر03 من قانون التسجيل فإنه " تعفى من رسم نقل الملكية بالمقابل المنصوص عليه بموجب المادة 252 من هذا القانون، المؤسسات المعتمدة في إطار القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها كما يرد تحديدها عن طريق التنظيم، عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها. توسع هذه الامتيازات لتشمل المؤسسات السياحية الوطنية الخاصة المنشأة في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول في المجال السياحي".

ج ـ الهدف الاجتماعي لتسجيل العقارات

نرى في حقيقة الأمر أن النظام الجبائي له هدف اجتماعي والمتمثل في الإحساس بالعدالة بين كافة المواطنين وهذا بإلزام مثلا الملاك العقاريين بالمشاركة في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق وذلك باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة محدودة الدخل[1]، وعلى سبيل المثال طبقا لنص المادة 272 من قانون التسجيل فإنها :" تعفى من رسوم نقل الملكية التي هي على عاتق المشتري الإكتسابات التي تتم بالتراضي لقاء عوض من قبل الولايات أو البلديات أو نفقات البلديات والمؤسسات العمومية للولاية أو البلدية، عندما تكون مخصصة للتعليم العام أو الإسعاف والحفاظ على الصحة الاجتماعية وكذلك لأشغال التعمير والبناء.

وتطبق هذه الأحكام عندما تصدر السلطات المختصة بموجب قرار تنظيمي طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول، حالة الاستعجال للمنفعة العمومية لهذه الإكتسابات من دون أن يكون هناك لزوم للقيام بإجراءات التحقيق". واقتطاع حقوق التسجيل هي أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية، والهدف المالي ليس الهدف الوحيد ولكنه الهدف الأساسي، دون أن ننسى كذلك الأهمية القانونية[2].

ثانيا- الأهمية القانونية لتسجيل العقارات

---

[1]- أنظر الأستاذ إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص145.
[2]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص31.

إضافة إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات وهو دور أساسي فهناك أهمية أخرى قانونية حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية وهو يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري.

وطبقا لنص المادة 393 من القانون المدني والتي نصت على مايلي:" إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر1990[1] الذي كرس الملكية العقارية الخاصة بعد أن ألغى كل القيود الواردة على المعاملات العقارية لاسيما ما كان مفروضا منها بموجب قانون الاحتياطات العقارية رقم 24/76 في مجال العقار الحضري، وأكد بموجب المادة 29 منه التي نصت صراحة على أنه:" تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي وتخضع لقواعد الإشهار العقاري".

كما تنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري على أنه:" لايكون العقد العرفي حجة للغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت إبتداءا من يوم تسجيله..."

فلتسجيل العقارات أهمية بالنسبة للعقود العرفية المنصبة على التصرفات العقارية حيث يتعرف على تاريخ العقد ومدى صحة ثبوته عن طريق التأكد من عبارة التسجيل المقيدة على العقد من طرف مصلحة التسجيل، فغاية ما يعطيه هذا التاريخ هو صحة ثبوت السند العرفي وهذا قبل صدور قانون التوثيق 91/70 وبالنسبة للعقود العرفية غير ثابتة التاريخ فإنه يجب إحالتها على العدالة لثبت فيها وفي مدى صحتها،فإذا تم الحكم بثبوتها فإنه يجب أن يضحى الحكم قائما محل العقد العرفي ويجب شهره عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[2] وهذا بعد إفراغه بصفة رسمية من طرف الموثق ثم يتم تسجيله وشهره.

---

[1]- أنظر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1990/11/21.

[2]- أنظر المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

المطلب الثاني: القواعد والشروط الواجب احترامها في عملية تسجيل العقارات

اشترط المشرع الجزائري حتى تتم عملية تسجيل العقارات على أحسن وجه مجموعة من القواعد والشروط بالنسبة للتصرفات الواردة على الملكية العقارية والتي تكون خاضعة لعملية التسجيل، حيث اشترط في جميع الوثائق والمحررات الخاضعة للتسجيل أن تقدم في شكل رسمي إضافة إلى ضرورة توفرها على جملة من الشروط القانونية، وهذا ما سوف نتطرق إليه في فرعين نتحدث في الأول عن قاعدة الرسمية وفي الفرع الثاني عن الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة للتسجيل[1].

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

ومن بين العقود التي اشترط المشرع إخضاعها للرسمية هي تلك التصرفات الواردة على العقارات طبقا لنص المادة 324 مكرر01 من القانون المدني " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية..." وطبقا لنص المادة 324 من القانون المدني فإنه يجب إفراغ العقود في طابع رسمي من قبل موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود سلطته واختصاصاته.

أولا- مدلول قاعدة الرسمية

بدأ المشرع يفرض شكلا معينا في بعض التصرفات عند ما ترد على العقار وهذا بموجب قانون المالية لسنة 1965 تحت رقم 61/64 المؤرخ في 31 ديسمبر 1964[2] الذي أوجب الشكل الرسمي في بعض التصرفات بعوض دون أن يوجب هذه الشكلية تحت طائلة البطلان، إذ وضعت لحماية المتعاقد الذي يتمسك بوجوب الإثبات بهذه الطريقة، زيادة عن الأغراض المالية البحتة التي كان يهدف إليها كوجوب دفع الثمن إجباريا بين يدي الموثق.

ولم يتضح موقف المشرع إلا بعد صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق المطبق إبتداءا من يوم 01 جانفي 1971 الذي أوجب

---

[1]- د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص 31-32.

[2]- أنظر القانون رقم 61/64 المؤرخ في 1964/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1965، الجريدة الرسمية العدد 70، المؤرخة في 1965/01/02.

الرسمية في التعاقد الوارد على العقار، ولم يبقى بذلك للعقد العرفي أية حجية وأوجب إفراغ التصرفات الواردة على العقار في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان فقد نصت المادة 12 منه على أنه: " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحالات التجارية أو المؤسسات الصناعية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى موثق". فهذه المادة أضفت حماية خاصة على كل التصرفات التي نصت عليها أن تحرر في شكل رسمي وإلا كانت باطلة ويدفع الثمن إلى موثق[1].

وبالرجوع إلى نص المادة 324 من القانون المدني فقد عرفت العقد الرسمي على أنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته". ومن خلال هذا التعريف يتبين لنا أن العقود الرسمية متنوعة وتختلف باختلاف الجهة المختصة في إصدارها. فحسب نص هذه المادة فإن تلك العقود التي يصدرها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة[2] .وبالرجوع إلى نص المادة 2/71 من القانون المدني التي نصت صراحة على مايلي:

"... وإذا اشترط القانون لتمام العقد استفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

كما أنه يحررعقد البيع بناءا على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار وهذا طبقا للمادة 34 من القانون 04/11[3].

وتجدر الإشارة إلى المادة 328 من القانون المدني التي تنص على أنه:" لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا إبتداءا من يوم تسجيله..." لكنه بالرجوع إلى أحكام المادة 351 من قانون التسجيل فإنه " يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة

---

[1]- أنظر الأستاذ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2001، ص53.

[2]- أنظر جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص141.

[3]- أنظر المادة 34 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

الأموال العقارية أو الحقوق المنقولة، أو المحلات التجارية أو الصناعية 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".

ومنه فالتصرفات قبل سنة 1992 كانت تسجل لدى مصلحة التسجيل وتدفع عليها حقوق التسجيل، وتعتبر بمثابة عقود عرفية تكتسب تاريخ ثابت ولها حجة على الغير. وفي هذا التاريخ طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني ولكن من الناحية القانونية فهي باطلة طبقا للمادة 12 من قانون التوثيق 91/70 وإذا أراد الأطراف إفراغها في قالب رسمي فيودعونها عند الموثق، حيث بعد التأكد من وجود تاريخ ثابت للعقد عن طريق عبارة التسجيل الرسمية فإن العقد يخضع لعملية الإيداع ثم يعاد تسجيله وفقا لتاريخ الإيداع التوثيقي ومن ثم إحالته على مصلحة الشهر العقاري التي بعد عملية التحقيق لمحتوى السند وما مدى إرفاقه بآخر عقد تقوم بشهره[1].

وطبقا لنص المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني والتي تنص على أنه:"يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهمية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من طرف الأطراف". فإن المشرع الجزائري لم يحدد أي شكل لإبرام العقد العرفي.

ونستخلص من نص المادة أعلاه أن العقد غير رسمي متى اشتمل على مضمون العقد وتوقيعات الأطراف وفي بعض الأحيان توقيعات الشهود تتحول إلى عقد عرفي، وتسري عليه أحكام المحررات العرفية من حيث قوة الإثبات وشروط صحته[2].

ثانيا: الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية

طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني فإن الرسمية التي اشترطها المشرع في بعض المعاملات يجب أن تتم من قبل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أ- الموظف العام

---

(1)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص35.
(2)- أنظر الأستاذ عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة – الجزائر، الطبعة 2003، ص62.

هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة، الوالي ...[1] حيث نصت المادة 04 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية على أنه: " يعتبر موظفا كل عون يعين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري". فمدير أملاك الدولة بمجرد التثبيت في منصبه يبدأ مساره الوظيفي بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك، وكذلك الوالي بالنسبة لإذنه يبيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تم إلغاء تخصيصها.

ب ـ الضابط العمومي

ومثاله الموثق والمحضر القضائي والمترجم... وهو كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحيات إعداد مختلف المحررات حيث تكتسب بذلك الصفة الرسمية مثل المحاضر والأوراق التي يعدها المحضر القضائي طبقا لنص المادة 04 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر[2]، ويلحق بهذه الفئة كذلك الموثق حسب نص المادة 03 من قانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق[3].

ج ـ الأشخاص المكلفون بخدمة عامة

هم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالمحامين والخبراء المعتمدين لدى المحاكم، وتتولى السلطة العمومية تعيينهم، غير أنهم يتقاضون أتعابهم من ذوي الشأن أي المستفيدين من خدمتهم ولما كان الأمر يتعلق بتسيير مرافق عمومية تولى القانون تنظيم هذه المهن وذلك بتحديد المهام وشروط ممارسة المهنة والرقابة...الخ[4]. ومثال المكلفون بخدمة عامة الخبراء المقبولون والذين تعينهم المحكمة رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون[5].

---

[1]ـ أنظر الأستاذ حمدي باشا عمر، مقال بعنوان منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، منشور بمجلة الموثق دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01 لسنة 2001، ص20.

[2]ـ أنظر المادة 04 من القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/21، المتضمن تنظيم مهنة المحضر الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.

[3]ـ أنظر المادة 03 من القانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، السابق الذكر.

[4]ـ أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص15.

[5]ـ أنظر الأستاذ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام المرجع السابق، ص107.

الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب احترامها قي الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات

عند القيام بعملية التسجيل من الضروري التأكد من كل الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات تتضمن معلومات صحيحة توضح لنا حقيقة التصرفات والأطراف القائمين بها، وعليه سوف نتناول في هذا الفرع نقطتين، نتحدث أولا عن الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف، وبعدها الشروط المتعلقة بتعيين العقارات وتحديد الثمن.

أولا- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

إن الحق هو سلطة أو منفعة يقررها القانون لمصلحة فرد من الأفراد. وكل حق لإنسان يقابله واجب على غيره، فإن قيل لشخص حقا فإن ذلك يستدعي أن يكون غيره ملزم بواجب، عمل أو الامتناع عن عمل في مصلحة صاحب الحق[1].

ومنه نستخلص أن الأشخاص طرف من أطراف الحق فتقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون وهذا ما يجعلنا نميز بين نوعين من الأشخاص الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري[2].

فالشخصية القانونية تفرض للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرف للحق هذا ما يدفعنا إلى تعيين الأطراف التعيين الدقيق، بحيث تختلف هذه العملية باختلاف أشخاص الحق خاصة عند القيام ببعض الإجراءات إذ يعتبر هذا التعيين شرطا ضروريا، وفي حالة الإخلال به يرفض إجراء التسجيل وهذا ما أكدته المادة 138 من قانون التسجيل[3].

أ- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية

طبقا لنص المادة 25 من القانون المدني:" تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته على أن الجنين يتمتع بالحقوق المدنية بشرط أن يولد حيا" وعليه فالشخص

---

(1)- أنظر د.محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، منشأة المعارف بالإسكندرية ، طبعة 2005، ص217.

(2)- أنظر الأستاذة فريدة امحمدي، مدخل للعلوم القانونية- نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية دون طبعة، سنة 2002، ص01.

(3)- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص16.

الطبيعي هو كل كائن بشري يكتسب الشخصية القانونية التي يحددها القانون منذ ميلاده وتنتهي بوفاته. من خصائصه الإسم، الحالة، الأهلية، الذمة المالية والموطن[1].

وطبقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل فقد ذكرت الوثائق المقدمة إلى مفتشية التسجيل والتي يجب أن تشمل كل البيانات من أسماء وألقاب وتاريخ ومكان ولادة الأطراف مع ذكر رقم بطاقة التعريف ومكان تسلمها[2].

أما بالنسبة للشهادات التي تعد بعد الوفاة فيجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى ولكل واحد من الورثة أو الموصى لهم والتصديق عليها من طرف الموثق[3]. وهذا ما يسمى بالشهادة التوثيقية، والتي تعتبر الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تقيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم[4].

إن عناصر التعيين تختلف باختلاف التصرفات القانونية و بالتالي يختلف أطراف الحق حسب طريقة التصرف فيمكن أن يكون طرف واحد أو عدة أطراف.

ب ـ عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية

يتمثل الشخص المعنوي أو الإعتباري في كونه مجموعة من الأموال أو الأشخاص يقومون بنشاطات مشتركة وأغراض مختلفة[5]. ويسمى الشخص المعنوي لأنه ليس كيانا ماديا وإنما له وجود معنوي فقط ولقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات تطبيقا لنص المادة 50 من القانون المدني، حيث ينشأ الشخص المعنوي لتحقيق غرض معين وهذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته، ولا تكون له أهلية ولا ذمة مالية

---

(1)- أنظر إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، سنة 2001، ص221.

(2)- أنظر المادة 138 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

(3)- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص16.

(4)- أنظر زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، سنة 2001 و2003، ص209.

(5)- أنظر د.عباس الصراف، مدخل إلى علم القانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2003 ص174.

إلا في حدود الغرض الذي وجد من اجله ولا تمنح له الشخصية القانونية إلا لتحقيق هذا الغرض[1].

وتجدر الإشارة إلى أن الأشخاص الاعتبارية تختلف من عامة إلى خاصة، وعند إجراء التسجيل فبالنسبة للأشخاص المعنوية العامة، لابد من ذكر اسم الشخص المعني كالبلدية أو الولاية وهذا ما نصت عليه المادة 02 من كلا القانونين بأن لكل من البلدية والولاية اسم ومركز وعليه فعلى هذا الأساس تبرم التصرفات القانونية. أما في التسجيل بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة عند إبرامها للتصرفات القانونية عن طريق شخص ينوب عنها، فلابد من ذكر جميع البيانات الضرورية من اسمه ومركزه وعنوانه ومقرر تعيينه بهذه الصفة[2].

وعليه فإن قانون التسجيل لم يتضمن صراحة في مواده شروط التعيين بالنسبة إلى الشخص المعنوي، لأنه لم يتضمن منذ صدوره أي تغيير إلا فيما يحص بعض التعديلات فهو لم يساير التطور الاقتصادي، وبعد تأكد مفتش التسجيل أن كل المعلومات وشروط تعيين الأطراف مذكورة في المحررات يقوم بتسجيلها وأي تغيير يطرأ عليها سواء تعلق بالتصرفات التي تتم بين الأشخاص طبيعية أو معنوية لابد أن تكون موضوع عملية تسجيل ثانية وهذا ما يستفاد من نص المادة 03/58 من قانون التسجيل حيث تنص على أنه:" يستوجب تسجيل كل العقود التي تتناول تكوين شركة وتمديد أجلها ودمجها أو حلها أو زيادة أو استهلاك أو تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات عن الأسهم والحصص في الشركة"[3].

ثانيا- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

يعتبر المحل ركن من أركان الحق والعقارات هي من الأشياء التي يتعلق بها الحق باعتبار أنها محل التصرفات القانونية، وعليه فيعرف العقار بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر من دون تلف، وإن حدث ذلك اعتبر منقولا،والذي

---

[1]- أنظر الأستاذة فريدة امحمدي، المرجع السابق، ص103-104.
[2]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص17.
[3]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص42.

يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة[1]. كما عرفه المشرع في نص المادة 683 من القانون المدني:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". والعقارات أنواع فهناك عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها والعقارات بالتخصيص، فالعقار بطبيعته هو كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله، أو بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر. أما العقار بالتخصيص فهي منقولات بطبيعتها ولكنها تعتبر ثابتة بطريقة التبعية للعقار بطبيعته الذي تلحق به[2]. أما العقار بحسب الموضوع فقد نصت عليه المادة 684 من القانون المدني: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما فيه ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

ولتعيين العقارات دور كبير لتسيير عملية التسجيل وعلى أساسها يمكن لمفتش التسجيل تحصيل حقوق التسجيل، لذلك لابد من وصف العقار وصفا دقيقا منافيا للجهالة من حيث موقعه إضافة إلى تحديد مساحته الحقيقية وطبيعته. حيث أن قانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل، ولكن بالرجوع إلى القواعد العامة فمن المتعارف عليه أن تكون التصرفات المنصبة على العقارات في قالب رسمي من طرف الموثق تطبيقا لنص المادة 324 مكرر01، حيث يذكر الموثق كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار الذي هو محل التصرف، وعليه فإن المفتش يستند على ما ورد في هذه المحررات والعقود سواء تعلق الأمر بعقد بيع أو وصية ...[3].

بالإضافة إلى تعيين العقارات، لابد من تحديد الثمن لأنه على أساسه يتمكن مفتش التسجيل من اقتطاع نسبة الرسوم المفروضة على العقود، ذلك لأن تحديد الرسوم يختلف من عقد لآخر فأي تصرف قانوني منصب على عقار لابد من تحديد قيمته وهذا ما نجده في القانون المدني حيث تنص المادة 351 منه على ضرورة تحديد الثمن في عقد البيع أيضا ما نلاحظه في قانون التسجيل وفقا لنص المادة 3/113 التي شددت العقوبات في حالة إخفاء الثمن[4]. والتي نصت صراحة على ما يلي:" كل إخفاء في ثمن بيع عقارات أو

---

[1]- أنظر الأستاذ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية المرجع السابق، ص05-06.
[2]- أنظر د.محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص38 و51.
[3]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص43.
[4]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص18.

تنازل عن محل تجاري أو زبائن والفارق الناتج عن التبادل أو قسمته، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن عشرة ألاف دينار (10.000دج) ويدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ماعدا توزيعها بينهم للتساوي".

المبحث الثاني: الهيئة القائمة على عملية التسجيل

فعملية التسجيل في الجزائر تقوم بها مفتشية التسجيل والطابع باعتبارها مصلحة عمومية يشرف عليها مفتش التسجيل. ونظرا للدور الذي تلعبه هذه المؤسسة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين سنتطرق في المطلب الأول لمفهوم مفتشية التسجيل والطابع أما في المطلب الثاني الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل والطابع.

المطلب الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع

نظرا للارتباط بين التسجيل كإجراء ومفتشية التسجيل والطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل ولتوضيح ذلك حاولنا أن نبرز تعريف هذه الأخيرة وتبيين مراحلها وطبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل والطابع

مفتشية التسجيل والطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل وكذلك الطابع، وبما أن موضوع بحثنا باعتباره مرتبط بتسجيل العقارات فنحاول أن نسلط الضوء على مفتشية التسجيل.

ولمفتشية التسجيل مدلول لغوي ومدلول اصطلاحي:

أولا- المدلول اللغوي

- مفتشية (Inspection) بمعنى مراقبة، تفتيش.

- التسجيل (Enregistrement) بمعنى سجل، تدوين في مدونة والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل[1].

[1]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص47.

ثانيا: المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل

هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا.

الفرع الثاني: مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع

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

أولا- مرحلة الإحتلال الفرنسي

بصدور قانون التسجيل الفرنسي في سنة 1800 المتضمن حقوق التسجيل لأجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات، وفي مرحلة الاحتلال الفرنسي الممتدة من 1830 إلى 1962 ظهرت قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري. وفي هذا الصدد صدر قانون 1834 الذي مفاده تمديد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر ومن ضمنها قانون التسجيل، فكانت هناك هيئة أوكلت لها مهمة التسجيل تحت سلطة الإدارة الفرنسية.[1].

ثانيا- مرحلة ما بعد الاستقلال

بمقتضى القانون 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 مدد التشريع المعمول به قبل هذا التاريخ باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية سن قوانين جزائرية من بينها ما يتعلق بتنظيم التسجيل والهيئات القائمة عليه[2]، فكانت مصالح التسجيل والطابع تتلقى دفاتر تحتوي على عقود قصد التأشير عليها وقبض حقوق التسجيل وبقيت على هذا الحال إلى غاية صدور مرسوم 259/71 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971[3] المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، فكانت مفتشية التسجيل تابعة للمديرية العامة للضرائب وهذه الأخيرة قسمت إلى ثلاث مديريات جهوية تابعة إلى كل من

---

(1)- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص19.
(2)- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص48.
(3)- أنظر المرسوم259/71 المؤرخ في 1971/10/19 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية الجريدة الرسمية العدد 90، المؤرخة في 1971/11/05.

الجزائر وهران وقسنطينة وكانت في كل مديرية جهوية توجد مديرية التسجيل وقضايا أملاك الدولة، كلها تحت وصاية وزارة المالية.

إلا أنه بعد صدور القرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 12 ديسمبر 1975[1] المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية جرى تعديل في مصالح التسجيل والطابع فأصبحت في شكل مديريات فرعية في كل من الجزائر وهران وقسنطينة.

أما في باقي الولايات فكانت هناك أربعة مديريات فرعية، هي المديرية الفرعية لأملاك الدولة والشؤون العقارية، وخزينة الولاية والمراقبة المالية، ومصلحة التسجيل والطابع كانت في شكل مكتب تابع إلى المديرية الفرعية للضرائب، أما فيما يتعلق بمهمة مكتب التسجيل والطابع تجسدت فيما يلي:

01- تسيير المحاسبة فيما يخص الطوابع الحجمية والطوابع المنفصلة.

02- بيان الإحصائيات.

03- مراقبة العمليات العقارية العمومية والجماعات المحلية[2].

04- تطبيق التشريع الجبائي الخاص بتسجيل العقود والتصريح بنقل الأموال من جراء الوفيات باستثناء العقود القضائية وغير القضائية التي لاتهم الملكية العقارية.

05- مراقبة الممارسة فيما يخص تنفيذ بعض الالتزامات بالنسبة للموثقين.

وبصدور المرسوم 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 جاء بما يعرف بمفشية التنسيق للمصالح الخارجية لوزارة الاقتصاد يمثلها المفتش المنسق يباشر مهامه بتفويض من الوالي ويشرف على المصالح المحلية الخارجية من بينها المفتش العميد للتسجيل والطابع[3]. وأنهيت صلاحيات المنسق في سنة 1991 وتم إنشاء نظام المديريات الجهوية والولائية وهذا بموجب المرسوم 60/91 المؤرخ في 23 فيفري 1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها ومن خلال المادة 13 منه، قبل سنة 1991كانت المفتشيات مقسمة إلى مفتشيات متخصصة في كل نوع من الضرائب فكانت

---

[1]- أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1975/12/12 المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، الجريدة الرسمية العدد 99، المؤرخة في 1975/12/14.

[2]- د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص48-49.

[3]- أنظر المرسوم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 المتعلق بالتنظيم الهيكلي للمصالح الخارجية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 1987/09/30.

هناك مفتشية الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ومفتشية الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال.

غير أنه عرفت مفتشيات الضرائب تغيرا بموجب مرسوم 60/91 المؤرخ في 23 سبتمبر1991[1] وكذلك بموجب المقرر المؤرخ في 09 فيفري 1994 الذي جاء لتنظيم المفتشيات المتعددة الاختصاصات بعد إلغاء نظام المفتشيات المتخصصة، والمقصود بالمفتشيات المتعددة الاختصاصات هي إدماج مفتشيات الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والضرائب غير المباشرة والرسم على رقم الأعمال ومفتشية التسجيل والطابع في طابع مفتشية موحدة هذه الأخيرة أصبح على مستواها مصالح وكانت في هذه المرحلة مفتشية التسجيل والطابع عبارة عن جزء تابع لمصلحة الجباية العقارية ضمن المفتشيات المتعددة الاختصاصات تحت إشراف رئيس مفتشية الضرائب.

وبعد تلاشي مفتشية التسجيل والطابع نتيجة تقليصها ودمجها ضمن مصلحة الجباية العقارية ونظرا للتعقيد في المعاملات خاصة فيما يتعلق بمواد التسجيل بخصائص تميزها عن باقي المواد الجبائية فإن الإدارة المركزية لاحظت نقصا كبيرا في إيرادات الدولة ورأت أن إعادة الاعتبار لهذه المصالح ضرورة لا مفر منها ، فقررت إنشاء مصالح التسجيل ضمن التنظيم الهيكلي الموجود حاليا[2]، ولهذا صدر القرار الوزاري المؤرخ في 14 جويلية 1999 المتضمن إنشاء مفتشية التسجيل والطابع والتركات والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي[3]، فأصبحت هذه الأخيرة في كل المديريات الولائية للجزائر وباقي الولايات، وهران، قسنطينة ماعدا ولاية سعيدة وتمنراست واليزي والبيض والنعامة وتندوف، فإجراءات تسجيل العقود مهما كانت طبيعتها وكذا التصريحات الخاصة بالمواريث والعقود الأخرى المتعلقة بها وعمليات المراقبة وإعادة التقييم للممتلكات محل نقل تبقى مؤقتا من اختصاص مفتشية الضرائب المتعددة الصلاحيات المختصة إقليميا[4].

---

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/09/23 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 1991/02/27.

[2]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص20.

[3]- أنظر القرار رقم 312 المؤرخ في 1999/07/14 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 54، المؤرخة في 1999/08/11.

[4]- أنظر المواد 09- 10 من القرار 312، السابق الذكر.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع

لقد نص المشرع الجزائري في القرار المؤرخ في 14 جويلية 1999 في نص المادة 01 والتي من خلالها اعتبر أنها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب عبر الولايات وهي خاضعة للتبعية الإدارية يشرف عليها مفتش التسجيل، فهو يخضع للقانون اللائحي وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم 334/93 المؤرخ في27 أكتوبر 1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية[1]، وأعيد لها الاعتبار بناءا على القرار 312 تحتوي المديرية الولائية على خمس نيابات مديريات[2].

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخضع لسلطة المديرية العامة للضرائب[3].

المطلب الثاني: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها

إن مفتشية التسجيل بصفتها الجهاز القائم على عملية التسجيل وعلى حسن تنظيمه استلزم بالضرورة مسايرتها للتغيرات إذ أنها لم تنشأ هكذا بمجرد الصدفة ولكنها انتهجت خطوات كانت السبب في إحداث الإصلاحات المنظمة لها طبقا للنظام الجديد ولهذا سنتطرق إلى تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها.

الفرع الأول: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع

تقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهمتها في التسجيل بموجب التعليمة رقم 443 الصادرة في 14 جويلية 2001 التي تبين كيفية تنظيم المكاتب وتسييرها ولهذا كان من الضروري تبيان التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع ودور مفتش التسجيل في عملية التسجيل وبعدها نظهر صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع[4]. وعلاقتها مع غيرها من المصالح الجبائية.

---

[1]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص51- 52.
[2]- أنظر الملحق رقم 01.
[3]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص21.
[4]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص52.

أولا- التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع

يختلف التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل حسب المهام الموكلة إليها والتي تختلف كذلك حسب النطاق الإقليمي لها. فبصدور القرار الوزاري 312 المؤرخ في 1999/07/14، المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي أصبحت مهيكلة بالشكل التالي:

أ- بالنسبة لولايات الجزائر ووهران وقسنطينة

هذه الولايات نظرا للكثافة السكانية بها فتحتوي على مفتشيتين هناك مفتشية التسجيل والطابع التي تحتوي على مكتبين، مكتب التسجيل ومكتب الطابع، أما المفتشية الثانية فهي مفتشية التركات والبطاقية وهذه الأخيرة مكونة من مكتبين، مكتب التركات ومكتب البطاقية و كل مفتشية يرأسها موظف برتبة رئيس[1].

ب - بالنسبة للولايات الأخرى

تحتوي مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات على مكتبين، مكتب التسجيل والتركات والبطاقية ومكتب آخر هو مكتب الطابع وهذه المكاتب بدورها يشرف عليها رئيس هو مفتش التسجيل واستثناءا ونظرا لظروف خاصة تتمثل في بعد المسافة بين مقر محرري العقود ومقر الولاية بالنسبة لبعض ولايات الجنوب فان مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات أي تابعة للضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والضرائب غير المباشر والرسوم على رقم الأعمال ضمن مفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات[2].

ثانيا- المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع

إن عملية التسجيل يقوم بها موظف عمومي معين من طرف الدولة وذلك من أجل سير هذه العملية على أحسن وجه، فأوكلت لمفتش التسجيل هذه المهمة باعتباره المسؤول الأول على تسجيل التصرفات القانونية إلا أنه يشترط في ذلك أن تكون له هذه الصفة القانونية التي تخول له هذه المهمة كما أنه يكون مسؤولا عن إخلاله بعملية التسجيل أو عرقلتها، ويجب أن تتحقق فيه كل الشروط التي نص عليها المرسوم رقم 334/90 المؤرخ

---

(1)- د. خالد رامول والأستاذة دوة اسيا، المرجع السابق، ص52.

(2)-أنظر الملحق رقم 02.

في 27 أكتوبر 1996 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية[1].

أ- شروط تعيين مفتش التسجيل

حسب نص المادة 07 من المرسوم 120/92 المؤرخ في 14 مارس 1992[2] أنه: "يعين رؤساء مفتشيات الضرائب ورؤساء مفتشيات مخازن الطابع من بين مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمس سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية، ومراقبي الضرائب الذين يثبتون ثماني سنوات من الأقدمية".

كذلك من ضمن الشروط الواجب توفرها أنه لابد من أداء اليمين حيث تسلم له بطاقة تفويض الوظيفة من طرف الوزير المكلف بالمالية وعليه استظهارها أثناء ممارسة الوظيفة ويؤدي اليمين أمام محكمة إقامته الإدارية قبل شروعه في العمل ويسجل كاتب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة ولا يجدد اليمين ما لم يقع انقطاع نهائي عن الوظيفة، ولا يطلب منه تجديد اليمين بعد توقف مؤقت عنه بسبب عطلة طويلة الأمد والانتداب والاستيداع.

ب - إجراءات تعيين مفتش التسجيل

يتم اقتراحه من طرف المدير الولائي للضرائب وموافقة المديرية الجهوية على هذا الاقتراح الذي يتم تقديمه إلى المفتشية العامة للمصالح الجبائية وذلك لأجل التحقيق حول سيرة وكفاءة المرشح وبعد موافقة هذه الأخيرة يتم إخطار المديرية الجهوية بالموافقة فتقوم هذه الأخيرة بانجاز مقرر تكليف خاص بالمعني للقيام بها في انتظار انجاز القرار من طرف المديرية الولائية التي تقدمه للمراقب المالي للتأشير عليه وبعدها يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضي عليه بتفويض رسمي من طرف وزير المالية[3].

---

[1]- أنظر العمرية بوقرة ، المرجع السابق، ص22.

[2]- أنظر المرسوم 120/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها. الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1992/03/18.

[3]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص 55-56.

ج ـ التزامات مفتش التسجيل

بالرجوع إلى المواد من 180 إلى 188 من قانون التسجيل 105/76 تحت قسم إلتزامات مفتشي التسجيل، وباعتباره المسؤول الأول على تسيير مفتشيه التسجيل والطابع تتمثل مهامه فيما يلي:

ـ تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب طبيعة كل محرر.

ـ مراجعة العقد من حيث الشكل إذا كانت المحررات والوثائق المقدمة للتسجيل مشتملة على جميع الشروط اللازمة، وفي حالة الرفض يمكنهم الاحتفاظ بالعقد طيلة أربع وعشرين ساعة فقط.

ـ توكل مهمة وضع تأشيرة التسجيل على العقد أو على التصريح بالتركة أو مستخرج العقد العرفي المحتفظ به ويبن فيه المفتش بالأحرف والتاريخ وصفة السجل ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة.

ـ يراقب الكشوف التي تقدم له والتي يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ، وكتابات الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تقدمها الإدارة الجبائية، وترسل هذه الوثائق في أجل أقصاه يومين.

ـ لا يستطيع أن يسلم مفتشو التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بالأمر من رئيس المحكمة ويدفع لهم 50 دج دون أن يتجاوز الأجر 500 دج.

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

د ـ مسؤولية مفتش التسجيل

إذا ألحق المسؤول ضررا بشخص ما وكانت بينهم علاقة تعاقدية، يكون المسؤول هنا ملزما على جبر الضرر، فنكون بصدد مسؤولية عقدية، و قد لا يكون عقد نكون أمام مسؤولية تقصيرية، فالأولى تنشأ عند الإخلال بالالتزام العقدي والثانية تنشأ عند الإخلال بالتزام قانوني وهو الالتزام بعدم الإضرار بالغير وارتكاب العمل غير مشروع هذا الأخير حتى يتحقق لابد من توفر ركن الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر[1].

[1]- أنظر الأستاذ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص131.

ويترتب على كل موظف في مديرية الضرائب المسؤولية المدنية، والمسؤولية الجزائية والتأديبية والإدارية.

1- المسؤولية المدنية

بالرجوع للقانون المدني حسب نص المادة 124 منه أن:" كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". ومن خلال هذه المادة نلاحظ أنه عندما يرتكب مفتش التسجيل خطأ ليس له علاقة بالمصلحة فالمسؤولية تكون شخصية وتقوم هذه الأخيرة على ثلاث أركان تتمثل في ركن الخطأ، وركن الضرر والعلاقة السببية.

2- المسؤولية الإدارية

فأساس هذه المسؤولية ليس خطأ شخصيا من طرف مفتش التسجيل وإنما خطأ الغير وأساس هذه المسؤولية هي فكرة الضمان القانوني بمعنى أن القانون هو الذي أقام المسؤولية على المتبوع بشرط وجود علاقة التبعية بحيث لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته وهذا حسب ما جاء في نص المادة 129 من القانون المدني تنص أنه:" لا يكون الموظفون والعمال والعاملون مسؤولين شخصيا عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صدرت إليهم من رئيس متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم".

ولهذا يشترط أن يكون الخطأ صدر من موظف عام في هذه الحالة هو مفتش التسجيل، وأن يكون هذا الموظف قد قام بالفعل تنفيذا لأمر صادر إليه من رئيس ولو كان هذا الرئيس غير مباشر وتكون طاعته واجبة[1].

إذا تبين أن خطأ الموظف غير مثبت الصلة بالهيئة الإدارية التي يعمل بها ومسؤولية هذه الأخيرة تعني أن ذمتها مثقلة بدين مالي تلزم بسداده إلى المضرور الضحية على أساس التعويض، لأن مفتش التسجيل ارتكب خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة، وإذا تبين للإدارة أن الموظف كان يعمل للصالح العام مدفوعا بعوامل شخصية وأن خطأه جسيما يصل إلى

[1]- أنظر د.محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري- نظرية الإلتزام، الجزء الثاني، دار الهدى الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 1991- 1992، ص33- 34.

حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات، فالموظف يكون هنا مسؤولا شخصيا وللإدارة الرجوع على الموظف بكل ما قامت به.

وإذا تبين أن الأخطاء متعددة تسببت بها الإدارة وفي نفس الوقت مفتش التسجيل لا يجوز للإدارة الرجوع على الموظف إلا بمقابل نصيبه من الخطأ الشخصي[1].

3- المسؤولية الجزائية

تقرر المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل بمناسبة ارتكاب جناية أو جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات ومن أمثلة ذلك:

3-1- التعسف في استعمال السلطة ضد الشيء العمومي

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات كل موظف أوقف كل أمر صدر عن السلطة الشرعية أو يأمر بتدخلها أو يطلب تدخل القوة العمومية ضد تنفيذ قانون أو تحصيل الضرائب مقدرة قانونا[2].

3-2- الرشوة واستغلال النفوذ

يمنع على كل مفتشي التسجيل طلب أو قبول بصفة مباشرة أو غير مباشرة، العطايا أو الوعود أو الهبات يعاقب على هذا العمل بالسجن لمدة سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة يتراوح مبلغها بين 500 إلى 5000 دج.

3-4- الغدر

يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من خمسمائة (500) إلى عشرة ألاف دينار (10.000 دج) إذا قام مفتش التسجيل بتسجيل عقود معفاة من رسم التسجيل وتحصيل الحقوق عليها أو العكس كأن يمنح إعفاءات من الحقوق أو الرسوم خلافا للنصوص القانونية التي نص عليها قانون التسجيل.

---

[1]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص61.

[2]- أنظر المادة 138 من القانون 156/66 المؤرخ في1966/06/08 المتعلق بقانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد49، المؤرخة في1966/06/11.

3-5- الإختلاس وسرقة الأموال

تختلف العقوبة حسب قيمة الأشياء المختلسة أو المحتجزة أو المسروقة بالحبس على الأقل سنة وكأقصى حد عقوبة السجن المؤبد أو حتى الإعدام[1].

4- المسؤولية التأديبية.

يعتبر الموظف الذي يقوم بارتكاب خطا مهني مسؤولا من الناحية التأديبية ويتعرض للعقوبات المقررة في هذا الشأن وتختلف العقوبة حسب درجة الخطأ المرتكب من طرف مفتش التسجيل أن يتبع إجراءين للطعن هما الطعن الإداري والطعن القضائي.

ثالثا- صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع

فسبق التطرق إلى أن التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع يختلف في ولايات الجزائر وقسنطينة، ووهران يختلف عن باقي الولايات ونفس الشيء بالنسبة للمكاتب، وما يهمنا هنا هو مكتب التسجيل كونه القائم على عملية التسجيل، ومهامه تتمثل فيما يلي:

- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.
- تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل.
- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات وذلك بعد إتمام دفع حقوق التسجيل النسبية والثابتة.
- حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكوين رزنامة من أجل إرسالها إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية[2].
- مسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد والبيوع المبرمة تحت شرط واقف، وكذلك عقود الاكتساب المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل[3] (العقارات المبنية المخصصة للهدم أوغير المتممة).
- إرساء فسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها.

---

[1]- أنظر المادة 29 من قانون العقوبات، السابق الذكر.
[2]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص63- 64.
[3]- أنظر المادة 259 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

ـ دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل، فتكون على مستوى التسجيل، وهي المنازعات المتعلقة بالوعاء وعلى مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويم وهي المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم.

ومنه نستخلص أن لمفتشية الطابع والتسجيل علاقة مع غيرها من المصالح الجبائية .

رابعا- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع غيرها من المصالح الجبائية

عند ممارسة مفتشية التسجيل والطابع لمهامها والمتمثلة في تلقيها للوثائق والمحررات التي يتم تسجيلها عن طريق مفتش التسجيل، فإنها تربط علاقات مختلفة مع بعض المصالح الجبائية الأخرى[1]، لهذا سوف نتطرق إلى علاقتها مع قباضات الضرائب وعلاقتها مع الرقابة الجبائية وكذا علاقتها مع نيابة مديرية المنازعات.

أ- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضة الضرائب

لا يمكن إتمام إجراء التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع إلا بعد دفع الرسوم المستحقة بقبضات الضرائب. وتظهر العلاقة بين مفتشية التسجيل والطابع مع قباضات الضرائب من خلال نص المادة 81 من قانون التسجيل التي تنص على أن:" رسوم العقود وعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل حسب المعدلات والحصص المحددة بموجب هذا القانون".

وحسب الفقرة 02 من نفس المادة فإنه:" لا يمكن لأحد أن يخفض من الدفع ولا أن يؤجله...".

كما تقبض حقوق التسجيل بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل تمكين القبضات من تحصيل هذه الحقوق والتكفل بها طبقا لمخطط المحاسبة الوطني[2].

ب ـ علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية الرقابة الجبائية

لمفتشية التسجيل والطابع علاقة مع نيابة مديرية الرقابة الجبائية تتجسد فيما يلي:

ـ تقوم مديرية الرقابة بتقييم مفتشية التسجيل وتقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين طرق البحث عن المادة الخاضعة للضريبة عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية.

---

[1]- أنظر العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص23.

[2]- أنظر الملحق رقم 03 .

ـ تقوم بحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل وتسليم المستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي.

ـ تقوم ببرمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالحقوق العقارية والمحلات التجارية وكذلك التقويمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل.

ـ تقوم ببرمجة القضايا الذي سيتم التحقيق فيها سنويا ومتابعة إنجاز البرنامج في الآجال المحددة[1].

ج ـ علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية المنازعات

تتجسد العلاقة بينهما فيما يلي:

من خلال القرار رقم 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 المحدد للنطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب تقوم مديرية نيابة المنازعات بتلقي ودراسة الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعاءها مفتشية التسجيل والطابع أو ضد التحقيق والمحاسبة ومراقبة الأسعار والتقويمات في مجال التسجيل.

ـ تقوم بتلقي ودراسة الطعون ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وعرضها على لجنة المنازعات المختصة.

ـ تقوم بتلقي ودراسة طلبات الاحتجاج على الزيادات، التي مست الأسعار أوالتهريبات المصرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة قصد البث والحكم فيها.

ـ تلقي ودراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المعروضة من طرف مفتشية التسجيل إثر التحقيق في المحاسبة وإعادة التقويم في مادة التسجيل.

ـ الدفاع عن مفتشية التسجيل أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاضعة للضرائب.

---

[1]- د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص66.

ـ تأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات والأحكام التي ليست في صالح المفتشية الصادرة عن الغرفة الإدارية والتي تفصل في المسائل الجبائية وهذا عن طريق مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن.

ـ تقوم بتبليغ المكلفين بالضريبة بالأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس التي فصلت في الميدان الجبائي.

ـ كما تقوم بالمراقبة والتأشير على شهادات الإلغاء والتخفيض التي تسلمها مفتشية التسجيل ولها دور في إعداد وتبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مفتشية التسجيل[1].

الفرع الثاني: السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع

مفتشية التسجيل والطابع تخضع إلى وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية فهي تابعة إلى المديرية الولائية للضرائب يسيرها المدير الولائي للضرائب،وتحتوي المديرية الولائية على خمس نيابات مديريات وهي نيابة مديرية الوسائل، نيابة مديرية التحصيل، نيابة مديرية الرقابة الجبائية، نيابة مديرية المنازعات ومديرية العمليات الجبائية هذه الأخيرة بدورها تحتوي على أربعة مكاتب من بينها مكتب التسجيل والطابع الذي يقوم بمراقبة أعمال مفتشية التسجيل والطابع، حيث يقوم بمراقبة وتقويم أعمال المفتشية وتقديم الاقتراحات التي تحسن من مهامها وكذا السهر على مسك بطاقية الأملاك العقارية وأحزمة ملخصات العقود وجداول الوفيات متابعة التصريحات بالوفيات مع المجالس الشعبية البلدية[2].

كما يقوم هذا المكتب بمجموعة من المهام الأخرى نذكر منها:

ـ تلقي نسخة من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية والتي تم تسجيلها قصد دراستها والتحقق من تصفية الرسوم وإحالتها على مفتشية التسجيل.

ـ يقوم كذلك بتحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية لإعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.

ـ إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة التقويم التابعين لمفتشية التسجيل فيما يخص الأملاك القابلة لإعادة التقويم.

---

[1]-أنظر المواد من 48إلى 51 من القرار رقم 484 السابق الذكر.

[2]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص68.

ـ تلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقويم والموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل والطابع بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب.

ـ اقتراح كل التدابير التي من شأنها ان تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل[1].

وطبقا لنص المادة 67 من القرار رقم 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والولائية للضرائب حيث تنص على أنه:" يحكم العلاقات التي تربط المديرية الجهوية للضرائب بالمديريات الولائية المتواجدة ضمن نطاقها الإقليمي الطابع التدريجي.

تلزم المديريات الولائية بإرسال كل الجداول الإحصائية الدورية المنصوص عليها في التنظيم الساري المفعول وكل المحاضر أو التقارير المتعلقة بتسيير المصالح أو بتطبيق التشريع أو التنظيم الجبائيين إلى المديرية الجهوية للضرائب.

كما يتوجب على المديريات الولائية للضرائب الرد على كل طلبات الاستفسار الصادرة عن المديرية الجهوية التي تخضع لها إقليميا، وبصفة عامة وضع تحت تصرفها كل المعلومات التي تسمح لها بممارسة اختصاصاتها".

والمديرية الجهوية تخضع أيضا إلى المديرية العامة للضرائب تحتوي على نيابات مديريات مثل المديرية الولائية، فتقوم عن طريق نيابة المديريات الجبائية بالإشتراك في تحديد أهداف الوعاء والتحصيل حسب المعايير التي تحددها المديرية العامة للضرائب وتعد تقارير دورية تتعلق بمراقبة الأنشطة، وتثبيت المعلومات وضمان إرسالها إلى المديرية العامة للضرائب.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل والطابع خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخضع لسلطة المديرية العامة للضرائب[2].

---

[1]- د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص69.
[2]- أنظر المادة 22 و32 من القرار 484، السابق الذكر.

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

فهناك مفاهيم قريبة منه لكنها مختلفة عنه، فيتميز عن الضريبة فبمقابل إجراء التسجيل تقبض حقوق، تلك الحقوق تشكل ضريبة التسجيل يتم تصفيتها بصفة جبرية وبمقابل أما الضريبة تفرض من طرف الدولة على المكلفين حسب قدراتهم وبدون مقابل. وفي حالة مخالفة إجراء التسجيل تترتب عليه عقوبات جزائية ومدنية وجبائية.

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

وكما يظهر أن للتسجيل أهمية جبائية وقانونية، لتحقيقها لابد من إتباع الشروط والقواعد اللازمة لعملية التسجيل فهي متعلقة بتعيين العقارات والأطراف.

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

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية تسجيل العقارات وجزاءات الإخلال بها.

تعتبر مفتشية التسجيل والطابع المصلحة القائمة على عملية تسجيل التصرفات العقارية، مقابل اقتطاع حقوق التسجيل، وتتم هذه العملية عن طريق مفتش التسجيل الذي يجب أن تتحقق فيه الشروط القانونية لأداء مهامه، كما أنه لا يقوم بإجراء التسجيل إلا بعد مراقبة الوثائق المودعة ومطابقتها للقانون، وبما أن التصرفات العقارية يجب أن تتم في شكل رسمي فإن هذا يرتب التزامات على كل من مفتشية التسجيل والطابع وكذلك الأطراف المستفيدة من إجراء التسجيل، وفي حالة الإخلال بهذه الإلتزامات يرتب في حق هؤلاء جزاءات قانونية أقرها قانون التسجيل. ويمكن في هذا الصدد قيام نزاع بين الإدارة الجبائية والمكلف بحقوق التسجيل ولهذا لابد من فرض ضريبة على أساس العدل ومتفقة مع أحكام التسجيل.

و لهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتحدث في المبحث الأول عن الإجراءات القانونية المتبعة في عملية التسجيل، وفي المبحث الثاني عن جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل.

المبحث الأول :الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات

تسير مفتشية التسجيل والطابع من طرف مفتش التسجيل باعتبار أن له دورا مهما في مفتشية التسجيل وكذا كونه المسؤول الأول على تسيير مفتشية التسجيل والطابع والقائم بعملية التسجيل بمساعدة بعض الأعوان ولهذا يجب أن تتحقق فيه جميع الشروط القانونية لممارسة مهامه وهذا ما يسمح له بمراجعة العقد من حيث الشكل فيما إذا كانت المحررات تستوفي جميع الشروط اللازمة و مدى مطابقتها للقانون.

ولهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا الأول لتبيان كيفية إيداع الوثائق بمفتشية التسجيل والطابع، أما المطلب الثاني نتحدث فيه عن تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات.

المطلب الأول: الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع

إن العقود والمحررات التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو عقود إيجار يجب أن تتم في شكل رسمي وإلا كان العقد باطلا[1]، كما يجب إيداع هذه الوثائق الخاضعة لعملية التسجيل بمصلحة التسجيل المختصة في الأجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، وبالتالي تكسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا. ولهذا سوف نتطرق إلى البيانات التي تتضمنها الوثائق المودعة وكذا أجالها القانونية، ثم نتحدث عن المصالح المختصة بعملية التسجيل.

الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة

إن عملية إيداع الوثائق عملية تتم من طرف أشخاص مؤهلين قانونا، ويجب أن تحتوي هذه الوثائق على المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء التسجيل، وفي حالة مخالفة هذه الشروط يتم رفض هذا الإجراء.

وتتمثل هذه الوثائق المودعة بمصلحة التسجيل والبيانات اللازمة لإعدادها فيما يلي:

---

[1]- أنظر المادة 324 مكرر1 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

أولا- الكشوف الإجمالية والفهارس

بالنسبة للكشوف الإجمالية نصت عليها المادة 09 من قانون التسجيل والتي يتم إيداع هذه الكشوف من طرف الموثقون، وهناك كشوف يتم إيدعها من طرف كتاب الضبط[1] وأعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أوالمحلية، وتحتوي هذه العقود والأحكام على إستمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا، ويذكر فيها المعلومات التالية:

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس.

- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.

- نوع العقود أو الأحكام.

- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.

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

أما بالنسبة للفهارس، يمسك محررو العقود والوثائق فهارس ذات أعمدة ويكتبون فيها يوما بعد يوم من دون ترك بياض ولا فصل بين الأسطر وحسب الأرقام جميع العقود التي يتلقونها أو يبلغونها[2].

وكذلك هناك دفترا يوميا ودفترا لإيداع السندات اللذان يخضعان إلى تأشيرة مفتش التسجيل وهذا ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 158 من قانون التسجيل، يدون فيها الموثقون حسب ترتيب تاريخ أسماء الأطراف وكذا المبالغ التي بحوزتهم والإيرادات.

وتجدر الإشارة إلى أن الفهارس الخاصة بالموثقين وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ ترقم وتوقع من طرف رئيس المحكمة، ما عدا الفهارس الخاصة بكتاب الإدارات يرقمها ويوقعها رئيس الإدارة[3]. وهناك فهرس العقود المعفية من إجراءات التسجيل والطابع تحت

---

[1]- أنظر الملحق رقم 04.
[2]- أنظر المادة 153 و154 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
[1]- أنظر المادة 157 و160من القانون نفسه.

طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 154 من قانون التسجيل، تدون فيها جميع الوثائق والعقود والأوراق والأحكام والقرارات المعفية[1].

ثانيا- النسخ الأصلية والملخصات

بالنسبة للنسخ الأصلية على محرري العقود والوثائق إيداعها لدى مصلحة التسجيل حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الاصلية وتكييفها من أجل استفاء حقوق التسجيل وتختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية حسب طبيعة التصرف. وطبيقا للمادة 03/09 من قانون التسجيل التي تنص على أنه:" تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول. وتخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية والجنحية والمخالفات."

أما الملخصات يلتزم كذلك محررو العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود والأحكام بالرجوع إلى قانون التسجيل من خلال المادة 3/9 التي تنص على أنه:" تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات". وهي عبارة عن ملخص تحليلي[2] تسلمها الإدارة مجانا تلخص فيه الاحكام الرئيسية للعقد أو الحكم وتحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصره وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال[3].

لا يترتب أي رسم تسجيل فيما يخص المستخرجات أو النسخ أو صور العقود التي يجب تسجيلها على النسخ الأصلية أو الأصول[4].

---

[2]- أنظر المادتين 161 و162 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
[2]- أنظر الملحق رقم05.
[3]- أنظر المادة 153-01 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
[4]- أنظر المادة 10 من القانون نفسه.

الفرع الثاني: الأجال القانونية لإيداع الوثائق

يجب إيداع الوثائق بمكاتب التسجيل التي تفتح للجمهور حسب الساعة التي تحددها الإدارة[1]، وفي الأجال القانونية وتختلف هذه الأجال حسب نوع العقود، وكذا حسب ما إذا كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسبي أو رسم ثابت. وطبقا للمادة 02 من قانون التسجيل تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية.

أولا- التصرفات الخاضعة لرسم ثابت

طبقا للمادة 03 من قانون التسجيل التي تنص على انه:" يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصة في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية..."

يطبق الرسم الثابت على العقود التي لم تحدد تعريفتها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن أن يترتب عنها رسم نسبي.

وتسجل هذه العقود خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طوابع من قبل محرر الكتابة، ويجب أن تكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة. وكذا يسجل خلال الآجال المذكورة أعلاه عقود الموثقين وأعوان التنفيذ لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية[2].

ثانيا- التصرفات الخاضعة لرسم نسبي

الرسم النسبي يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية وهي تلك التصرفات التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة والعقود المثبتة غما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية[3]. وهذه التصرفات تسجل في الآجال الآتية:

- تسجل عقود الموثقين في أجل شهر من تاريخ تحريرها، وهذا تطبيقا للمادة 58 من قانون التسجيل.

---

(1)- أنظر المادة 73 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)- أنظر المادتين 59 و60 من القانون نفسه.
(3)- أنظر المادة 4 من القانون نفسه.

ـ تسجل الوصايا في أجل شهر إبتداءا من وفاة الموصين، وهذا تطبيقا للمادة 64 الملغاة بموجب المادة 15 من قانون المالية 2004.

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

ـ بالنسبة للأموال الموصى بها للولايات والمؤسسات العمومية أو ذات النفع العام يسري الأجل إبتداءا من يوم قبول السلطة المختصة الوصايا مع عدم تأجيلها إلى سنتين من يوم الوفاة[1].

الفرع الثالث: المصالح المختصة بعملية التسجيل

تتم عملية إيداع الوثائق بمكتب التسجيل المختص إقليميا في الآجال القانونية ونظرا لأهمية هذا الإجراء حدد قانون التسجيل مكاتب مؤهلة قانونا للتسجيل، والذي يختلف اختصاصها الإقليمي حسب طبيعة التصرفات فيما إذا تمت داخل الوطن أو خارجه وكذالك باختلاف الأشخاص القائمين بعملية التسجيل.

أولا- التصرفات المبرمة داخل الوطن

بالرجوع إلى قانون التسجيل في المواد من 75 إلى80 التي تنص على تسجيل التصرفات داخل الوطن وهي كاللآتي:

ـ يسجل الموثقين عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم.

ـ يسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.

ـ يسجل كتاب الضبط والإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة وعند الاقتضاء في مكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارس بها مهامهم.

[1]ـ أنظر المواد 58 ـ 69 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

ـ يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفى مهما كانت القيم العقارية التي يجب التصريح بها[1].

ثانيا- التصرفات المبرمة خارج الوطن

يمكن تسجيل العقود المبرمة في الخارج في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز وهذا تطبيقا للمادة 78 من قانون التسجيل. والوصايا التي تمت في الخارج لايمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابع لها محل سكنى الموصى وإلا في مكتب محل سكناه الأخير المعروف في الجزائر، فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات من دون أن يرتب عن ذلك إزدواج في الرسوم.

تسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع له محل سكنى المتوفى مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها، وعند عدم وجود محل سكنى في الجزائر فإن التصريح يتم في المكتب التابع له مكان الوفاة وإذا لم تكن وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب[2].

المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات

لقد اخضع المشرع الجزائري التصرفات الواردة على العقار للتسجيل وجوبا سواء كانت الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى بين الأشخاص بعوض كالبيع والهبة بعوض والمقايضة أو من غير عوض كالهبة بدون عوض والوصية والميراث. أي يجب بعد عملية الإيداع أن يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل، كما له الحق في رفض الإيداع وعدم إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته، ومنه سوف نتناول كيفية تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوض أو بدون عوض.

الفرع الأول: نقل الملكية العقارية بعوض

إن عملية نقل الملكية العقارية بعوض من بين التصرفات الملزمة لجانبين، فبمقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية يقع على عاتق الطرف الآخر التزام إما بإعطاء أو فعل شيء

---

[1]ـ أنظر المادتين 75 و80 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
[2]ـ أنظر المادتين 79 و80 من القانون نفسه.

ما[1]، كما يحصل على نقل الملكية العقارية بعوض رسوم التسجيل والواقعة التي ينشأ من خلالها حق الخزينة في تحصيل الرسم، هي تسجيل العقد الناقل للملكية بمصلحة التسجيل وليس واقعة التصرف الذي ينقل الملكية[2]، ومنه تنقل بموجب هذه العملية كل أو جزء من الملكية العقارية وهذا ما سوف نتناوله فيما يلي:

أولا- حالة نقل كل الملكية العقارية

تنتقل كل الملكية العقارية من شخص لآخر وينتقل بموجبها حق الاستعمال والاستغلال وكذا التصرف، ويتم ذلك عن طريق عقد البيع أو المقايضة، فيعد عقد البيع من بين العقود المسماة الناقلة للملكية العقارية بعوض ليحل في مرتبة أقل بروزا عقد المقايضة حيث لا يكون مقابل التنازل ثمن نقدي وإنما يكون المقابل عينا. ومنه سوف نتطرق إلى إجراء التسجيل بالنسبة للبيع العقاري وكذا المقايضة المنصبة على العقار.

أ- عقد البيع

إن عقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا أخر مقابل ثمن نقدي[3]. ومنه فهو عقد ملزم لجانبين يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية العقار مقابل ثمن النقدي. وفيما يخص البيع العقاري فلا تنتقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري إلا بعد احترام الإجراءات الشكلية طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني وعليه يتقدم لمفتشية التسجيل والطابع لتسجيله.

1- تسجيل البيع العقاري

تتم عملية تسجيل البيع العقاري من طرف مفتش التسجيل بعد إيداع العقود والوثائق المتعلقة بالبيع العقاري حيث يقوم مفتش التسجيل بتفحص معلومات العقد والوثائق المرفقة به، ويقوم بتحليل العقد أو الحكم الذي يؤكد نقل الملكية من أجل استفاء حقوق التسجيل وهذه 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

---

[1]- أنظر المادة 58 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
[2]- أنظر محمد حامد عطا، التصرفات العقارية في ضوء القانون الضريبي وأحكام القضاء، دار الطباعة الحرة الإسكندرية، سنة 2000، ص43.
[3]- أنظر المادة 351 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

البيع على أساس المادة 252 من قانون التسجيل[1] حيث تخضع عمليات البيع إلى حق التسجيل النسبي المقدرة ب 5% ويتحملها كل من البائع والمشتري ويبقى ملتزمان بالتضامن يدفع هذه الرسوم لمدة أربع سنوات من تاريخ علم الإدارة المعنية بالبيع، حيث يسقط بالتقادم الرسوم المستحقة من طرف خزينة الدولة لمدة أربع سنوات بداية من علم إدارة الضرائب بعملية البيع[2]. كما يقوم مفتش التسجيل باحتساب حقوق التسجيل التي يتحملها كل من البائع والمشتري من مبلغ البيع استنادا إلى أعلى ثمن مصرح به في العقد وأيضا مبلغ الأعباء التي يمكن إضافتها والتي يفرضها البائع على المشتري في إطار العملية المنجزة كما أنه عند الاقتضاء يسمح للإدارة أن تراقب الثمن المصرح به وذلك بمقارنته 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 ورقم ومبلغ الرسوم المرفوعة[3].

2- الإعفاءات

حسب نص المادة 258[4] والمادتين 271 و272 من قانون التسجيل هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة للبيوع العقارية حيث تعفى من نسبة 5% ونذكرها فيما يلي:

- تعفى من الرسم الإقتناءات العقارية الذي يقوم بها الشباب قصد إنشاء نشاطات صناعية جديدة وتعفى 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 أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية من عقارات لازمة لسير خدماتها الاجتماعية.

---

(1)- أنظر المادة 252 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)- انظر المادة 311 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
(3)- أنظر المادة 181 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(4)- أنظر المادة 258 من القانون نفسه.

ـ تعفى من الرسم عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتعميرها حسب الأولوية.

ـ 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.

ـ تعفى من الرسم العقود التي تتضمن البنايات أو أجزاء البنايات ذات الاستعمال السكني المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية ولا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة.

ـ تعفى من الرسم كل من عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة والمهيأة والصالحة لبناء مساكن خصيصا.

ـ تعفى الدولة والجماعات المحلية من رسوم التسجيل، فيما يخص العقود المتعلقة بشراء العقارات[1].

ـ تعفى المؤسسات المعتمدة في إطار القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها وذلك عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها[2].

وفي حالة بيع العقارات في حالة الشيوع فيعمد بيعها بالمزاد العلني وغيره، وتخضع فيها الأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد إلى رسم يقدر ب3% ويخفض هذا الرسم ب 1.5% إذا حصل الشراء من أحد المشتركين في الشيوع[3]، وإذا 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 500دج.

---

(1)ـ أنظر المادتين 271 و272 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)ـ أنظر المادة 272 مكرر 3 من القانون نفسه.
(3)ـ أنظر المادة 229 من القانون نفسه.

ب ـ عقد المقايضة

يعتبر عقد المقايضة عقدا يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الأخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود[1]، ومنه فالمقايضة قد تكون إما بمبادلة عقار بعقار أو عقار بمنقول أو منقول بمنقول وما يهمنا المقايضة المنصبة على عقار.

1- تسجيل عقد المقايضة

يخضع عقد المقايضة لرسم محدد بموجب المادة 226 من قانون التسجيل" يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5 % ويحصل 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".

وبعد أن يتلقى مفتش التسجيل الوثائق اللازمة يقوم بتحليل العقد من أجل استفاء الحقوق وبالنسبة للمقايضة يجب أن نميز بين حالتين وهما حالة مبادلة عقار بعقار وحالة مبادلة عقار بمنقول.

ـ مبادلة عقار بعقار

في هذه الحالة قد يتم مبادلة عقارات ذات قيمة متساوية أو عقارات ذات قيمة غير متساوية.

فإذا تم مبادلة عقارات ذات قيمة متساوية فإنها تخضع للرسم المحدد طبقا للمادة 226 من قانون التسجيل والمقدرة ب2.5% ويحصل هذا الرسم على قيمة الحصة الواحدة ويستطيع مفتش التسجيل تقدير الحصتين المتبادلتين حسب إجراءات محددة قانونا، غير أنه إذا كانت العقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبتا عقد المبادلة فإن الرسوم المستحقة لا يمكن أن تحسب على مبلغ يقل عن ثمن 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].

---

[1]ـ أنظر المادة 413 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
[2]ـ أنظر المادة 2/19 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

وفي حالة مبادلة عقارات غير متساوية القيمة يقوم مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة كالبيع وفي حدود الفرق بين قيمتي الحصتين، فيطبق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين2.5% ويطبق رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين0.5%، وإذا تم مبادلة عقارات يوجد إحداها في خارج التراب الوطني تحلل كبيوع حسب القانون الجزائري وتخضع لرسم قدره 5% وعليه يطبق رسم البيع وليس رسم المبادلة[1].

إضافة إلى هذا فقد أكدت المادة 255 من قانون التسجيل على أن العقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية أو حق الانتفاع أو حق التمتع بها تخضع لرسم قدره 3%.

ـ مبادلة عقار بمنقول

إن مبادلة عقار بمنقول وفقا لقانون التسجيل يعتبر بيعا ومنه فيمكن اعتبار العقار هو المال المبيع والمنقول بمثاله، وإذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة الرسم.

2ـ الإعفاءات

تعفى من رسوم التسجيل فيما يخص المبادلات العقارية مايلي:

ـ تعفى من رسوم التسجيل مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة[2].

ـ تعفى الدولة وجماعاتها المحلية من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة العقارات وهذا طبقا للمادتين 271 و272 من قانون التسجيل.

وعليه فإنه في حالة فسخ عقد البيع أو عقد المقايضة يتم إعادة كتابة العقد بنفس المعلومات ويسجل برسم ثابت قدره 500دج[3]. كما يجب إرفاق العقود بالكشوف الإجمالية

---

[1]ـ د.خالد رامول ودوة آسيا، المرجع السابق،ص 84.
[2]ـ أنظر المادة 305 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
[3]ـ أنظر المادة 209 من القانون نفسه.

والملخصات، ولا يمكن استرداد حقوق التسجيل الناجمة عن عقد بيع أو مقايضة[1].

ثانيا- حالة نقل جزء من الملكية العقارية

كما سبق وأن تطرقنا إلى أن المالك قد يتصرف في حقه كليا بأن ينقل حق الملكية بما في ذلك ملكية الرقبة وحق الاستعمال وحق الاستغلال، فإنه يمكن أن يتصرف المالك في جزء من حقه في الملكية، كعقد الإيجار و كذا ملكية الرقبة وحق الإنتفاع.

ومنه سنتناول كيفية تسجيل عقد الإيجار وكذلك حق الانتفاع وملكية الرقبة.

أ- عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار عقدا يتم بين المؤجر والمستأجر وهو عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع من شيء معين مقابل بدل إيجار معلوم[2]، ويعتبر من العقود الناقلة للملكية لأنه يتعلق بشيء، كما أن قانون التسجيل يخضع إيجار العقارات إجباريا لإجراءات التسجيل.

1- تسجيل عقد الإيجار

يقوم مفتش التسجيل بعد تحليله لعقد الإيجار والتأكد من أن كل المعلومات اللازمة مقيدة فيه منها هوية الأطراف[3]، وتعيين محل الإيجار، وأصل الملكية وذكر الثمن وكذلك مدة الإيجار والتي على أساسها يتم استفاء حقوق التسجيل فيقوم مفتش التسجيل بعملية التسجيل فيضرب ثمن الإيجار في مدة الإيجار والحاصل يضرب في النسبة المئوية المحددة[4] والتي تكون حسب نوع الإيجارات حيث انه 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% والحالات الخاصة التي تخرج عن تطبيق هذه القاعدة تتمثل في تسجيل عقد إيجار المحلات المعدة للسكن وتسجيل عقد إيجار المحلات التي تزاول فيها التجارة أو المهن، ونوجز هذه الحالات فيمايلي:

---

(1)- أنظر المادة 1/190 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)- أنظر المادة 467 من الامر58/75، السابق الذكر.
(3)- أنظر المادة 138 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(4)- أنظر الملحق رقم06.

ـ لقد ألزم المشرع بتسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني طبقا للمادة 02/220 من قانون التسجيل لكن لم يحدد قيمة الرسم وعليه فنطبق في شأنها نص المادة 208 من قانون التسجيل والتي تحددها برسم ثابت قدره خمسمائة دينار (500دج)، أما عن التنازل عن حق الإيجار بمقابل فيخضع تسجيله إلى 5% من ثمن التنازل أو كما سماه المشرع بثمن العتبة أو تعويض المغادرة[1].

ـ إذا كانت إيجارات محددة المدة فهي تخضع إلى حقوق تسجيل تحسب على أساس ثمن الإيجار مضافا إلى التكاليف التي تأخذ بعين الاعتبار في حساب الرسم، وعقود الإيجار التي تكون مدتها طويلة تخضع لنفس الحكم[2]، فيخضع عقد الإيجار لعقار معد لغرض غير السكن إلى رسم قدره 5%.

ب ـ حق الإنتفاع وملكية الرقبة

لقد نص المشرع على حق الانتفاع وملكية الرقبة في المواد من 844 إلى854 من القانون المدني[3]، فحق الانتفاع هو حق عيني أصلي مؤقت المدة ناتج عن التنازل عن أجزاء من حق الملكية يخوله صاحبه سلطتي الاستعمال و الاستغلال على شيء مملوك لغيره من غير امتلاكه، ويطلق على المالك المقتطع منه حق الانتفاع اسم مالك الرقبة، حيث يحتفظ بسلطة التصرف القانوني على الشيء[4].

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.

1ـ تسجيل حق الانتفاع وملكية الرقبة

طبقا لنص المادة 53 من قانون التسجيل فإن نقل حق الانتفاع وملكية الرقبة يخضعان لحقوق التسجيل[5]. حيث تحسب الرسوم على أساس الثمن المصرح به مع إضافة جميع الأعباء النقدية أو على أساس القيمة التجارية لهذه الحقوق في حالة عدم كفاية الثمن

---

(1)ـ أنظر المادة 221 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)ـ أنظر المادة 350 من القانون نفسه.
(3)ـ أنظر المواد من 844ـ 854 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
(4)ـ أنظر د.محمد عبد الرحمان أحمد شوقي ، الحقوق العينية الأصلية ـ حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة 2004، ص144.
(5)ـ أنظر المادة 53 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

أو التقدير الذي يكون أساسا لتحصيل الرسم النسبي وهذا ما نصت عليه المادتان 113 من قانون التسجيل والمادة 38 مكرر2 من قانون الإجراءات الجبائية. ومنه يطبق عليها المعدل المطبق على بيع العقارات والمقدر ب5% طبقا للمادة252 من قانون التسجيل. ولا يترتب أي حق عند إتحاد حق الانتفاع بملكية الرقبة وهذا عندما يتم الإتحاد في حالة وفاة المنتفع أو انقضاء الوقت المحدد فيما يخص مدة الانتفاع[1]. أما عند إتحاد ملكية الرقبة وحق الانتفاع في حالة تنازل أحد المنتفعين عن حقه للأخر بعوض أو تنازل كلاهما عن حقه لصالح الغير يعتبر نقل ملكية لقاء عوض ويرتب حقوق التسجيل.

الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية بدون عوض

نقل الملكية بدون عوض يعني انتقال العقار أو الحقوق العقارية من المالك إلى المالك الجديد بدون مقابل، ويكون ذلك سواء بين الأحياء عن طريق عقد الهبة أو عن طريق الوفاة كالميراث أو الوصية، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- نقل الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة

تنتقل الملكية العقارية بين الأحياء بدون عوض عن طريق الهبة، حيث عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 202 من قانون الأسرة. إذ لا بد من إيجاب و قبول متطابقين لكل من الواهب والموهوب له طبقا لنص المادة 206 من نفس القانون[2].

وعليه فحتى يعتبر عقد الهبة صحيحا لا بد من توفر شروط استحقاقها، كما تخضع الهبة لنفس إجراءات التسجيل والنسب المطبقة على نقل الملكية عن طريق الوفاة.

أ- تسجيل عقد الهبة

لقد نص المشرع على تسجيل عقد الهبة في نص المادة 231 من قانون التسجيل والتي تنص على أنه: " يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5 %، غير أنه يحصل على الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول والفروع والأزواج رسم قدره3 % ".

لهذا يجب أن يقدم لمفتش التسجيل عقدا يحتوي على مايلي:

---

[1]- أنظر المادة 3/53 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

[2]- أنظر المادتين 202 و206 من الأمر 05-02 المؤرخ في 2005/04/27، المتعلق بقانون الأسرة الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 2005/04/29.

ـ اسم الموثق وعنوان مكتبه وتاريخ عقد الهبة، وكذا إسم ولقب وتاريخ ومكان المهنة ومقر سكن كل من الواهب و الموهوب له.

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

ـ 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 وأنه ليس ملكا للغير، أيضا لا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على أساسه يتم باقتطاع حقوق التسجيل[1].

وعلى مفتش التسجيل أن يتأكد من مدى مطابقة المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية لملخصات العقود وكذا الكشوف الإجمالية ثم يقوم باقتطاع حقوق التسجيل.

وتجدر الإشارة إلى أنه يكون التقادم بالنسبة لطلب الحقوق بعد أجل أربع سنوات وإبتداءا من تسجيل عقد أو وثيقة أخرى[2].

ب ـ الإعفاءات

ـ تعفى الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات، والمؤسسات العمومية الإستشفائية والجمعيات الخيرية وهيئات الضمان الاجتماعي، من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المقدمة إليها[3].

ـ تعفى المؤسسات التي تتمتع بالشخصية المدنية من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المتضمن نقل ملكية الأشياء الفنية والمعالم الأثرية والأشياء ذات الطابع التاريخي والكتب والمخطوطات[4].

---

(1)ـ أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص88.
(2)ـ أنظر المادة 118 من قانون الإجراءات الجبائية الصادر بموجب قانون 21/01 المؤرخ في 2001/01/22 المتعلق بقانون المالية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد07، المؤرخة في 2001/01/24.
(3)ـ أنظر المادتين 301 و302 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(4)ـ أنظر المادتين 4/240 و303 من القانون نفسه.

ـ تعفى من دفع رسوم نقل الملكية مجانا الهبات المقدمة لإقامة نصب تذكارية تخليدا لحرب التحرير[1].

ـ تعفى أيضا الهبات المقدمة للمؤسسات المعتمدة للبحث العلمي والمقدمة من الأجانب المقيمين بالجزائر عندما لا تتعدى قيمة الهبة مليون دينار جزائري[2].

ثانيا- حالة نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

يتم نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة إما بواسطة الميراث أو بواسطة الوصية حيث تنتقل أموال المورث إلى الورثة بعد مفارقته للحياة أو بموته عن طريق حكم يصدره القاضي[3]. فتنفذ الوصايا وتقسم التركة ويؤخذ منها مصاريف التجهيز ومصاريف الدفن المقدرة ب خمسين ألف دينار(50.000 دج) المستنتجة من نص المادة 37 من قانون التسجيل أيضا الديون الثابتة في ذمة المتوفي بصفة قانونية وقت فتح التركة حسب نص المادة 36 من قانون التسجيل. وما يبقى بعد اقتطاع المصاريف السابقة يعد ميراثا، ويقسم على الورثة كل حسب نصيبه.

أ- رسوم التسجيل المطبقة على التركات

يلتزم الأشخاص المؤهلين للتصريح بالتركة وهم الورثة أو الموصى لهم بتقديم تصريح مفصل على التركة[4] يوقعونه على استمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب وفقا لنص المادة 171 من قانون التسجيل[5]. ويكون وفقا للآجال القانونية لتسجيل هذه التصريحات وتقديمهم للأموال المستحقة بسنة واحدة إبتداءا من يوم الوفاة[6].

كما يحق لمفتش التسجيل المطالبة بحقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة وفقا لنص المادة 171 مكرر من قانون التسجيل في حالة عدم التصريح، كما يجب أن يذكر في التصريح اسم ولقب كل من الورثة أو الموصى لهم، وتاريخ ومكان ولادتهم، كما تحرر هذه التصريحات في نسختين عندما يصل المال الإجمالي للتركة إلى عشرة ألاف دينار

---

(1)ـ أنظر المادة 304 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)ـ أنظر المادة 34 من القانون نفسه.
(3)ـ أنظر د.محفوظ برحماني، الضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص159.
(4)ـ أنظر الملحق رقم 07.
(5)ـ أنظر المادة 171 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(6)ـ أنظر المادة 65 من القانون نفسه.

(10.000دج)[1]. كما يعلم مفتش التسجيل بواقعة الوفاة عن طريق رؤساء المجالس الشعبية البلدية بواسطة كشف إرسال محرر في نسختين وهذا خلال عشرة الأيام الأولى لكل شهر وهذا في حالة عدم التصريح[2].

ويقوم مفتش التسجيل بإستفاء حقوق التسجيل على أساس تصريحات الورثة أو الموصى إليهم، وتخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة كل الأموال الموجودة في الجزائر سواء كانت عقارية أو منقولة ومهما كان موطن وجنسية المتوفى أو موطن الورثة ولا تخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة الأموال الموجودة في الخارج حتى و إن كانت ملكا لجزائري مقيم في الجزائر.

أما فيما يتعلق بحقوق التسجيل فيكون على أساس ما نصت عليه المادة 236 من قانون التسجيل: " يحصل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5% حسب كل حصة صافية عائدة إلى كل ذي حق، غير أن الحق المنصوص عليه يخفض إلى 3% بالنسبة للأصول أو الفروع والأزواج".

يكون التقادم بالنسبة لطلب حقوق التسجيل بعد عشرة سنوات ابتداءا من تسجيل التصريح بالتركة، إذا كان الأمر يتعلق بإغفال أموال في تصريح بتركة، أيضا بعد عشرة سنوات ابتداءا من يوم فتح التركة بالنسبة للتركات غير المصرح بها. غير أن هذا التقادم يخفض إلى أربع سنوات، ابتداءا من تسجيل محرر أو تصريح يبين بالضبط تاريخ ومكان وفاة المورث وإسم وعنوان أحد ذوي الحقوق على الأقل[3].

ب ـ الإعفاءات

ـ تعفى الدولة من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة عند تسجيل الأموال التي تؤول إليها في حالة انعدام الورثة، ويعفى الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله المالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا[4].

---

[1]ـ أنظر المادتين 172 و173 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
[2]ـ أنظر المادة 189 من القانون نفسه.
[3]ـ أنظر المادة 118 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
[4]ـ أنظر المادة 236 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

ـ كما يعفى نفس الأشخاص من دفع حقوق التسجيل الأموال المودعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حسابات التوفير للسكن[1].

وفي الأخير وبعد التطرق إلى كيفية إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية بعوض أو بدون عوض يمكن القول أن هناك عمليات أخرى أو تصرفات تكون محل تسجيل ومن بينها القسمة كتصرف مقرر لحق الملكية العقارية فهي عقد يهدف إلى وضع حد للملكية على الشيوع[2]. كما تنص المادة 244 من قانون التسجيل على أن الرسم المطبق على قسمة الأموال العقارية هو 1.5%. ومنه نميز بين حالتين فيما يخص القسمة:

حالة القسمة التامة، وتكون عندما يتلقى الشريك حصة تساوي قيمة حقوقه في المال الشائع موضوع القسمة وتصفى حقوق التسجيل على مبلغ الأصول الصافية المقسمة طبقا للمادة 20 من قانون التسجيل[3]. والأموال الأخرى تصفى على أساس قيمتها التجارية الحقيقية.

وفي حالة القسمة غير المتساوية, تكون عندما يستفيد المتقاسم بقيمة تفوق قيمة حصته من المال الشائع وعليه يقوم المستفيد بدفع تعويض للمتقاسمين الآخرين لإعادة التوازن بين الحصص وهو ما يسمى بالرجوع في القسمة غير المتكافئة[4]. ونصت المادة 246 من قانون التسجيل عن الرجوع عن قسمة الأموال العقارية وحددت الرسم ب5%.

وتعفى من رسوم التعديل عند قسمة التركة تتضمن منح أحد الشركاء في القسمة كل الأموال العقارية المشتملة على مستثمرة فلاحية وحيدةوعندما يقوم مفتش التسجيل بتنفيذ إجراء التسجيلّ، قد يرى أن هناك إخلال بأحكام التسجيل وهذا ما يؤدي إلى نشوب منازعات ضريبية.

---

(1)ـ أنظر المادة 236 مكرر من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)ـ أنظر المادة 713 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
(3)ـ أنظر المادة 20 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(4)ـ أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص91.

المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و المنازعات المتعلقة به

جاء قانون التسجيل بعقوبات جبائية أقرها المشرع في القسم الأول من الباب السادس من المادة 93 إلى 122 وهذا في حالة الإخلال بأحكام التسجيل باعتبار أن إجراء التسجيل يتم مقابل اقتطاع حقوق التسجيل، ولهذا فإنه تترتب التزامات على كل من مفتشية التسجيل والطابع من جهة وكذلك الأطراف المستفيدة من إجراء التسجيل من جهة أخرى، وكذلك بما أن التصرفات الواردة على العقار يشترط أن تتم في قالب رسمي من طرف أشخاص مؤهلين قانونا.

كما قد يثور اختلاف في فرض الضريبة مما يؤدي إلى نشوب نزاع بين الإدارة والمكلف بالضريبة، ولهذا كان لا بد من إعادة التوازن بين المراكز القانونية لتحقيق عدالة ضريبية، وهذا ما يعرف بالمنازعات الضريبية في مجال التسجيل. ولهذا الغرض سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتحدث في المطلب الأول على جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات، أما المطلب الثاني فسوف نخصصه إلى المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات.

المطلب الأول: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات

يجب على الخاضعين لحقوق التسجيل الالتزام بدفع حقوق التسجيل وذلك لتمكين مصلحة التسجيل من أجل تحقيق أغراضها لتمويل الخزينة العمومية وهذا بعد تقدير مفتشية التسجيل لهذه الحقوق بطريقة سليمة دون أي تجاوزات.

ويترتب على هذا الإخلال جزاءات سنتناول في الفرع الأول العقوبات الجبائية و في الفرع الثاني الامتيازات والضمانات ممنوحة للدولة.

الفرع الأول: العقوبات الجبائية

تترتب على الإخلال بأحكام التسجيل عقوبات جبائية ترتبها الإدارة الضريبية وتطبقها إما على المكلف الحقيقي أو المكلف القانوني بحقوق التسجيل[1].

[1]- أنظر د.خالد رامول ودوة آسيا، المرجع السابق ص 94.

أولا- بالنسبة للمكلف الحقيقي

المكلف الحقيقي هو ذلك الشخص الذي يدفع المبلغ المستحق من أمواله سواء بين يدي الموثق أو مباشرة إلى قابض الضرائب، وهو 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[1].

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

- طبقا لنص المادة 01/113 من قانون التسجيل فإنه عند اتفاق الأطراف بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات أو التنازل على المحل التجاري أو الزبائن ومعدل المقايضة أوفي حالة القسمة أو جزء منه يتضمن أموالا عقارية أو محلا تجاريا وفي هذه الحالة يعد باطلا وعديم الأثر. ويمكن 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 ألاف دينار (10.000دج)[2]. وكذلك بالنسبة لعقود التنازل على حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه وهذا طبقا لنص المادة 115 من قانون التسجيل فإنه تطبق عليها جميع الأحكام الموجودة في المادة 113 من قانون التسجيل[3].

- 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[4].

- وفي حالة قيام الأطراف بزيادة أو ذكر بيانات غير صحيحة لها انعكاس على حقوق التسجيل في عقد الهبة بين الأحياء، أوالتصريح بالتركة وعلى الخصوص البيانات المتعلقة ب:

---

(1)- أنظر المادة 40 من القانون 02/06، السابق الذكر.
(2)- أنظر المواد من 1/113 إلى 3/113 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(3)- أنظر المادة115 من القانون نفسه.
(4)- د.رامول خالد ودوة آسيا، المرجع السابق، ص95.

ـ درجة القرابة بين الواهب المتوفي والورثة الموهوب لهم أو الموصى لهم.

ـ أسماء و ألقاب وتاريخ ومكان ولادة كل من الورثة أو الموهوب لهم أو الموصى لهم أو المنتفعون وهذا طبقا لنص المادة 01/99 من قانون التسجيل[1].

وعليه 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 وهذا باستعماله الغش فيخضع إلى غرامة مالية والمتمثلة في الحبس من سنة إلى خمسة سنوات وغرامة مالية من خمسة ألاف 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 عشر المبلغ الخاضع للضريبة أو بمبلغ يساوي أو يفوق ألف دينار (1000 دج)[2].

ثانيا- بالنسبة للمكلف القانوني

فيما يخص قانون التسجيل يعتبر المكلف القانوني هو ذلك الموثق الذي يقوم بتحصيل حقوق التسجيل من المتعاقدين وإيداعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا وفقا للآجال القانونية. وعليه يعتبر الموثق ملزما كغيره من الأطراف الخاضعة لحقوق، وبالتالي يكون مسؤولا 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 وإلا وقعوا تحت طائلة غرامة مالية تقدر ب خمسمائة دينار(500 دج)، كما عليهم أن يشيروا أن هذه القراءة قد تمت، بل لابد أن يشير الموثقين طبقا لمعلوماتهم أنهم لم يتلقوا أي سند أو وثيقة تتضمن الزيادة في الثمن المصرح به، وأن هذا العقد لم يتم تعديله، وهذا ما أكدته المادة 4/113 من قانون التسجيل[4].

ويتعين كذلك على كل الموثقين أو المحضرين الذين لم يقوموا بتسجيل عقودهم في الآجال المقررة دفع شخصيا غرامة مالية حددتها المادة 1/93 من قانون التسجيل[5]،كما يتعرض الموثقون والموظفون وكتاب الضبط وأعوان تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجال المقررة إلى عقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى

---

(1)ـ أنظر المادة 1/99 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(2)ـ أنظر المادة 1/119 و2/119 من القانون نفسه.
(3)ـ أنظر د.خالد رامول ودوة آسيا، المرجع السابق، ص97.
(4)ـ أنظر المادة 4/113 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(5)ـ أنظر المادة 2/93 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا طبقا لنص المادة 02/93 من قانون التسجيل.

وإذا ثبت تورط الموثق، أو شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل وتوفر الدليل المادي على أنه متواطئ مع زبائنه في إخفاء الثمن وسلك 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 ألاف دينار (10.000 دج)، كما أن هؤلاء الشركاء يعزلون في حالة العود من دون المساس بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 123 و124 من قانون العقوبات، في حقهم[1].

الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة

تلعب حقوق التسجيل مقابل إجراء التسجيل دورا هاما في تمويل الخزينة العمومية وتنمية الاقتصاد وتشجيع الاستثمار، فيلتزم المكلف بأدائها للدولة، وهذا ما يمنح امتيازات وضمانات للدولة من أجل استفاء هذه الحقوق، وتتبع في ذلك إجراءات من بينها الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة وكذلك يتقرر حق الشفعة كامتياز لها بسبب التصاريح الكاذبة الصادرة من طرف الأطراف، وهذا ما سنوضحه في نقطتين على التوالي.

أولا- الرهن القانوني

يعرف الرهن القانوني على أنه ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائن، وهو يختلف عن التأمين الشخصي كون هذا الأخير يعتبر ضمانة غير كافية للدائن من أجل استفاء دينه ولذلك أعتبر التأمين العيني أكثر ضمانة يكتسب بموجبه الدائن على عين حقا ليس لغيره من الدائنين ويسمح له بأن يكون أكثر اطمئنانا منهم على استفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وأن يتتبع هذه العين تحت أي يد تكون[2].

وبالرجوع إلى نص المادة 367 من قانون التسجيل التي تنص على أنه:" للخزينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف

---

[1] ـ أنظر المادتين5/113 و6/113 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

[2]ـ أنظر د.محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة1986، ص68

الضرائب والغرامات المشار إليها في هذا القانون، ويأخذ هذا الرهن رتبته عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا إبتداءا من التاريخ الذي استحق فيه المدين للضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع".

نستخلص من هذه المادة أنه يمكن لمصلحة التسجيل وعن طريق مفتش التسجيل إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات التركة لتحصيل حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة[1]. والتي تكون تابعة للمدين بالضريبة وبمقتضاه تصبح مصلحة التسجيل الدائن المرتهن والمدين بالضريبة المدين الراهن ويصبح لمصلحة التسجيل ضمانة على هذه العقارات وهذا من أجل تحصيل مختلف الحقوق المفروضة عليه وكذلك الغرامات المقررة والتي نص عليها قانون التسجيل، ولقد أكد المشرع الجزائري على الرهن القانوني وقصد به في هذه الحالة الرهن الرسمي باعتبار أنه يأخذ رتبته من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون فهو بمثابة شهر الرهن ويتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون.

فينشأ عن القيد حق التقدم لمصلحة التسجيل، ويأخذ رتبته وقت القيد غير أنه لا يمكن قيد الرهن إلا إبتداءا من التاريخ الذي أستحق فيه المدين للضريبة أو عقوبة لعدم الدفع كون أن الرهن الرسمي هو تابع لحق أصلي وهو الوفاء بحقوق التسجيل أو الغرامة وهذا الرهن يسعى لضمان الوفاء به[2].

ثانيا- حق الشفعة

تعتبر الشفعة وفقا للقانون المدني، سبب 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 وهو المشتري الذي يحل محله الشفيع، وعقار مشفوع فيه وهو العقار المراد استعماله للشفعة فيها وبائعا للعقار[3].

وينشأ المركز القانوني للشفيع وفقا لما نصت عليه المادة 795 من نفس القانون فلمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة لصاحب حق الانتفاع إذا

---

(1)- أنظر المادة 2/366 من قانون التسجيل، السابق الذكر.

(2)- أنظر د.خالد رامول ودوة آسيا، المرجع السابق، ص99 و100.

(3)- أنظر أ.مصطفى لعروم، مقال بعنوان الشفعة في القانون المدني، منشورة بمجلة الموثق دورية، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 06، لسنة1999، ص37.

بيعت الرقبة كلها أو بعضها وللشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي[1].

غير أن هناك نوع أخر من الشفعة تطرق إليه قانون الإجراءات الجبائية وفقا لنص المادة 38 مكرر03 من قانون الإجراءات الجبائية، حيث وضع المشرع تدابير تسمح للإدارة الجبائية استعمال حق الشفعة للعقارات التي تكون محل نقل الملكية بمقابل مصرح به وهذا المقابل يكون أقل من القيمة الحقيقية التجارية لهذا العقار. وعليه ولتبسيط الفهم سنتطرق إلى تعريف الشفعة وكذا إجراءات ممارستها ثم نتطرق إلى كيفية التنازل عنها.

أ- تعريف حق 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 والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كافي، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايد فيه العشر لذوي الحقوق في أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح وهذا طبقا لنص المادة 38 مكرر01/3 من قانون الإجراءات الجبائية[2].

ب - إجراءات ممارسة حق الشفعة

يسمح قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 38 مكرر02 منه[3] للإدارة الجبائية ويمكّنها من القيام بإجراءات إعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية، لكن هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات التي يقومون بها، فيصرحون بقيم أقل من القيمة الحقيقية من أجل التهرب من الحقوق الواجبة، وهذا السبب هو الذي جعل المشرع يلجأ إلى إجراء ثاني وهو حق الشفعة وبالرجوع إلى نص المادة 38 مكرر03 من قانون الإجراءات الجبائية نستخلص إجراءات وكيفية ممارسة حق الشفعة، حيث نجد أنها قد نصت على أن يبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية المذكورة في نص المادة 38 مكرر01/03 من قانون

---

[1]- أنظر المادة 795 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
[2]- أنظر المادة 38 مكرر01/03 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
[3]- أنظر المادة 38مكرر02 من القانون نفسه.

الإجراءات الجبائية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كلهم خاضعين لحق الشفعة على قدم المساواة[1]، فتحتفظ الدولة بحق الشفعة وتقوم بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة في الثمن تقدر بالعشر(10/1).

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 طبقا لنص المادة 38 مكرر03 من قانون الإجراءات الجبائية ويبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة التوفيق المنصوص عليها في المادة 38 مكرر2أ من قانون الإجراءات الجبائية والتي لها دور في تقدير حالة ما إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه.

ج ـ التنازل عن حق الشفعة

عندما تصبح الأملاك العقارية والمحلات التجارية الخاصة والخاضعة لحق الشفعة والمكتسبة 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 وهذا وفقا لنص المادة 38 مكرر3أ من قانون الإجراءات الجبائية[2].

غير أن التنازل أو البيع يتم بشروط وفقا لنص المادة 38 مكرر3أ/02 من القانون الإجراءات الجبائية وهي على النحو التالي:

ـ أن لا يتم التنازل إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية.

ـ أن لا يقل الثمن عن القيمة التجارية للملك المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية والعقارات.

نستخلص مما سبق أن للدولة الحق في استعمال الشفعة في حالة التصريحات الكاذبة وذلك وفقا لمعايير محددة وإجراءات واجبة الاحترام، ويعتبر حق الشفعة إجراء خطير بالنسبة لذوي الحقوق خاصة إذا كان قد كلفهم العقار أو المحل التجاري مبلغا باهظا وأخفي الثمن الحقيقي عن الإدارة الجبائية، وعندما ننظر إلى سبب إخفاء الثمن أو عدم التصريح

---

[1]- أنظر أ.حسين بطيمي، مقال بعنوان نافذة على الجباية، حق الشفعة، منشورة بمجلة الموثق دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 04، لسنة2001، ص16.

[2]- أنظر المادة 3/38 أ من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.

بالقيمة الحقيقية للمعاملات يرجع لارتفاع نسبة رسوم التسجيل وكذلك الشهر العقاري وما يتبعها عند إعادة التقويم[1].

المطلب الثاني:المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات

تتضمن كلمة المنازعة في المادة الضريبية معنيين أحدهما ضيق حيث تستعمل في المنازعات التي تحدث بين المكلف وإدارة الضريبة وذلك فيما يتعلق بتحديد طرق تحصيل الضريبة أو مبلغها المفروض عليه، والثاني واسع يظهر حين استعمال اللفظ وإن لم يكن هناك نزاع بين المكلف والإدارة الجبائية بل هناك وضعية معينة قد حلت عند إعسار المكلف أو هلاك أمواله أين يطلب المكلف على أساسها من الإدارة الجبائية أن ترفق به أو يطلب الإعفاء أو التعديل لمبالغ الضريبة كما يشمل المنازعات التي تحدث أثناء استعمال طرق التدليس بهدف التهرب من دفع كل الحقوق أو بعض الحقوق المفروضة عليه[2].

ومنه يمكن القول أن هناك أنواع للمنازعات الضريبية، وما يهمنا هو ما يتعلق منها في مجال التسجيل حيث تخضع لقانون خاص وهو قانون الضرائب وكذلك التسجيل. وبالتالي ضرورة تطبيق القانون الخاص بالضرائب وبعدها نطبق المبادئ التي نظمتها القواعد والأنظمة القانونية العامة مثل قانون الإجراءات المدنية في مواده الخاصة بالمنازعات الإدارية[3].

وعليه فإن المنازعات الضريبية في مجال التسجيل تمر بمرحلتين، فنتطرق في الفرع الأول إلى التسوية الإدارية للمنازعات وفي الفرع الثاني نتناول التسوية القضائية.

الفرع الأول: التسوية الإدارية

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 وذلك عن طريق الغش الجبائي. وعليه فيما يخص التسوية الإدارية هناك منازعات تتعلق بالوعاء والتي تكون على مستوى مفتشية التسجيل فيما

---

[1]- أنظر د.خالد رامول والأستاذة دوة أسيا، المرجع السابق، ص103.
[2]- أنظر فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 24.
[3]- انظر د. خالد رامول ودوة آسيا، المرجع السابق، ص 104

يخص تقدير الحقوق ومنازعات تتعلق بإعادة التقويم والتي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويمات والإجراءات تختلف في كل منازعة.

أولا- المنازعات المتعلقة بالوعاء

إن المنازعات الضريبية المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل والطابع تخضع للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية[1]، وتقوم بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من طرف مفتش التسجيل وتكون في حالة وقوعه في خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق، خاصة وأن لمفتش التسجيل السلطة الكاملة في إعادة تكييف العقد أو المحرر من أجل استفاء الرسوم اللازمة.

وبالنسبة لإجراءات المنازعات المتعلقة بالوعاء فهناك إجراءات إلزامية يجب أن يتبعها المكلف وهناك إجراءات اختيارية وهذا ما سوف نتطرق إليه.

أ- الإجراءات الإلزامية

هي تلك الإجراءات التي يلتزم المكلف بالقيام بها قبل اللجوء إلى القضاء وفي حالة عدم احترامها ترفض الدعوى شكلا.

أوجب المشرع الجزائري على المكلف بدفع حقوق التسجيل قبل اللجوء إلى القضاء أن توجه الشكاوى إلى المدير الولائي للضرائب أورئيس مركز الضرائب أورئيس المركز الجواري للضرائب التي تتعلق بالرسوم أو الحقوق أو الغرامات ويتخذ بذلك كل منهم قرارا بعد عملية التحقيق في الشكوى[2].

1- تقديم الشكوى

إن تقديم الشكوى المتعلقة بالضرائب والرسوم والحقوق والغرامات المعدة من قبل مصلحة الضرائب إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجواري للضرائب التابع له مكان فرض الضريبة تشكل المرحلة الأولى من الإجراءات وهي مرحلة لازمة وإجبارية، هدفها تصحيح الأخطاء المرتكبة في وعاء

[1]- أنظر المواد من 70 إلى79 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
[2]- أنظر المادة 71من القانون نفسه.

الضريبة أو في حسابها وكذا 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 وإلا 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[1].

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[2].

وتطبيقا للمادة 02/72 من قانون الإجراءات 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[3]، كما أنه يجوز استدراك كل خطأ يرتكب سواء في نوع الضريبة أو مكان فرضها وذلك إلى غاية انتهاء السنة الثانية التي تلي السنة التي يصدر فيها قرار القاضي بالإعفاء من الضريبة الأولى.

وكل إغفال أو نقص في الضريبة يتم اكتشافه بدعوى أمام المحاكم الجزائية إلى غاية انقضاء السنة الثانية التي تلي السنة التي تم فيها بالتصريح[4].

3- شكل الشكوى

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

- أن تكون الشكاوى فردية، استثناءا يمكن أن تفرض الضريبة جماعيا ويجوز في هذه الحالة للمكلفين أن يقدموا شكاوى جماعية.

- لا تخضع الشكاوى لحقوق الطابع.

---

[1]- أنظر د.رشيد خلفوني، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، سنة 1994، ص 86.

[2]- أنظر أ.حسين طاهري، المنازعات الضريبية، (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع - الجزائر، طبعة منقحة، سنة 2007، ص 11.

[3]- أنظر المادتين 1/72 و2/72 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.

[4]- أنظر المادتين1/327 و2/327 من الأمر 101/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتعلق بقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية العدد68.

ـ أن تتضمن تحت طائلة عدم القبول بعض المعلومات الأساسية كذكر الضريبة المعترض عليها وكذا بيان رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها هذه الضريبة وأن يقدم عرضا مفصلا لطلباته وأن يوقع بخط يده.

4ـ التحقيق في الشكوى

يجب على إدارة الضرائب التحقيق في الشكاوى المرسلة من طرف المكلفين من حيث الشكل والمضمون وهذا عن طريق رؤساء مراكز الضرائب ورؤساء المراكز الجوارية للضرائب كل حسب اختصاصه وذلك في أجل أربعة أشهر من تاريخ استلام الشكوى. وحتى 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 وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الاستلام وفي حالة عدم الرد في تلك الآجال يبلغ بقرار الرفض لعدم القبول، وفي هذه الحالة يمكن للمكلف بالطعن في القرار إما أمام لجنة الطعن أو أمام المحكمة الإدارية[1].

5ـ 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(2.000.000دج)، والمدير الولائي عليه الأخذ بالرأي الموافق للإدارة المركزية عندما تتعلق الطلبات بمبالغ تتجاوز خمسين مليون دينار(50.000.000) وفي هذه الحالة يمدد الأجل إلى ثمانية أشهر، ويقوم رئيس مركز الضرائب بالتخفيض أوالقبول الكلي أوالجزئي أوالرفض عندما تتعلق بقضايا تتجاوز عشرة ملايين دينار(10.000.000دج)، وتكون من طرف رئيس المركز الجواري للضرائب عندما تتعلق بقضايا تتجاوز خمسة ملايين دينار(5.000.000دج). ويجب إرسال القرار إلى المكلف بالضريبة مقابل إشعار بالاستلام[2].

ب ـ الإجراءات الاختيارية

بعد الرفض الكلي أو الجزئي من قبل مدير الضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس مركز الجواري للضرائب أو في حالة انقضاء أجل أربعة أشهر من تقديم الشكوى

---

[1]ـ أنظر المادتين 73 و76 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
[2]ـ أنظر المادتين 1/77 و1/79 من القانون نفسه.

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، وإما الاستفادة من حق ناجم عن حكم تشريعي أو تنظيمي[1]. كما تلزم لجان الطعن بإصدار قرارها حول الطعون بالقبول أو الرفض خلال أجل أربع أشهر إبتداءا من تقديم الطعن إلى رئيس اللجنة وإذا لم تبدي رأيها سكوتها يعتبر رفضا ضمنيا للطعن فيه يجوز للمكلف بالضريبة أن يرفع دعواه إلى المحكمة الإدارية في اجل أربع أشهر من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح للجنة لتبت في الطعن. كما يجب أن تعلل 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 الجواري يبلغ الشاكي، ومنه تقوم هذه السلطات برفع طعن ضد رأي اللجنة إلى المحكمة الإدارية في غضون شهرين من تاريخ استلام ذلك الرأي[2]. وتتمثل هذه اللجان فيما يلي:

1- لجنة الطعن للدائرة

لقد نصت المادة 81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة لجنة الطعن للدائرة[3]، حيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي تتعلق بالعمليات التي يقل مجموع مبلغها من الحقوق والغرامات عن مليونين (2.000.000 دج) أو يساويها و التي سبقت وأن 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 الجواري في أجل عشرة أيام.

2- لجنة الطعن للولاية

لقد نصت المادة 81 مكرر/2 من قانون الإجراءات الجبائية على تشكيلة لجنة الطعن للولاية[4]. حيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي تتعلق بالعمليات التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق والغرامات عن مليونين دينار(2.000.000 دج) وتقل عن (20.000.000 دج) أو تساويها والتي سبق أن أصدرت الإدارة بشأنها قرار بالرفض الكلي أو الجزئي وكذلك الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لاختصاص مراكز

---

(1)- أنظر المادتين 1/80 و1/81 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(2)- أنظر المادتين3/81 و 4/81 من القانون نفسه.
(3)- أنظر المادة 81 مكرر من القانون نفسه.
(4)- أنظر المادة 81 مكرر/2 من القانون نفسه.

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[1]. حيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لمديرية المؤسسات الكبرى والتي سبق أن أصدرت هذه الأخيرة بشأنها قرار بالرفض الكلي أو الجزئي وكذا القضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق والغرامات عن عشرين مليون دينار(20.000.000 دج) وتبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب المختص أو مدير المؤسسات الكبرى في أجل عشرين يوما.

ثانيا- المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم

بعد كل عملية تسجيل عقد أوتصريح خاضع لرسم نسبي، يخضع إلى عملية مراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف ويقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات ومراقبة التقويمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة طبقا لنص المادة 05/55 من القرار 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 المحدد للنظام الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب[2]، وذلك في أجل أربع سنوات إبتداءا من تسجيل العقد أو التصريح طبقا لنص المادة 38 مكرر02 من قانون الإجراءات الجبائية، وبموجب هذه المادة تستطيع الإدارة الجبائية إجراء إعادة التقويم للأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية[3]. وفي هذا الشأن تنشأ منازعات.

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

أ- إجراءات إعادة التقويم

يتم إجراء إعادة التقويم وفق المراحل التالية:

- يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقويم باستدعاء المالك الأخير الذي بحوزته الأموال العقارية[4].

---

(1)- أنظر المادة 81 مكرر/3 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(2)- أنظر المادة 5/55 من القرار484، السابق الذكر.
(3)- أنظر المادتين 38 مكرر2 والمادة 38 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(4)- أنظر الملحق رقم 08.

ـ 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...)والعوامل القانونية (حالة شغل الأراضي ارتفاقات القانون العام...)[1].

ـ تحرير نسخة تدوين(copie de consignation) [2] فمن خلال هذه الوثيقة يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار، ويمضيها رئيس مكتب التحقيقات، ويرسل إلى مديرية نيابة المراقبة من أجل المصادقة على التقرير ومن ثمة تدوينه في سجل إكتشافات.

ـ تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع[3].

وفي حالة اقتناع وقبول المعني بالأمر بهذا التقويم لايثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني[4]، اعترافا بإعادة التقويم وتعهد يحرر في ثلاث نسخ في كل نسخة طابع جبائي ويقدم له كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية[5]، أما في حالة عدم اقتناعه ورفضه لإعادة التقويم ليس أمامه في هذه الحالة سوى الطعن أمام لجنة التوفيق.

ب ـ الطعن أمام لجنة التوفيق

لجنة التوفيق هيئة إدارية مؤسسة بمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية وتتشكل وفقا لنص المادة 38 مكرر/02 قانون الإجراءات الجبائية مما يلي:

ـ مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا .
ـ مفتش التسجيل.
ـ مفتش الشؤون الخاصة بالأملاك الوطنية والعقارية.
ـ قابض الضرائب المختلفة.
ـ مفتش الضرائب المباشرة.
ـ موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.
ـ ممثل عن إدارة الولاية.

---

(1)ـ أنظر د.خالد رامول ودوة آسيا، المرجع السابق، ص109.
(2)ـ أنظر الملحق رقم 09.
(3)ـ أنظر الملحق رقم 10.
(4)ـ أنظر الملحق رقم 11.
(5)ـ أنظر الملحق رقم 12.

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

أما عن إجراءات الطعن أمام لجنة التوفيق ففي حالة رفض المدين التقويم 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، وإذا كانت الأملاك التي تشكل استغلالا واحد، توجد في عدة ولايات، فإن اللجنة المختصة هي لجنة الولاية التي يوجد على ترابها مقر الاستغلال، وفي حالة عدم وجود المقر الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك[2]، كما يتم إخطار المعني بالضرائب خلال عشرين يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع[3]، ويطلب منه الإدلاء بأقواله أو إرسال ملاحظاته مكتوبة، كما يمكن له أن يستعين بمستشار يختاره ويعينه وكيلا مؤهلا قانونا[4].

وفي حالة عدم الاتفاق بين المكلف والإدارة أو في حالة عدم حضوره أو لم يرسل ملاحظاته مكتوبة، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام[5] وهذا طبقا للمادة 38 مكرر2 د، من قانون الإجراءات الجبائية. الجبائية.

وطبقا لنص المادة 38 مكرر2 هـ من قانون الإجراءات الجبائية فبعد تبليغ رأي اللجنة في أجل عشرين يوما يحرر تبليغ زيادة تلقائية عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام[6]، وطبقا لنص المادة38 مكرر2 و، من قانون الإجراءات الجبائية فتقدر هذه الزيادة من 10% إلى 25% من الحقوق المتملص منها وفي حالة عدم دفع المكلف الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها في أجل عشرة أيام[7]، يحرر في حقه سند تحصيل[8] تحصيل[8] بزيادة غرامة تقدرب 25% من الحقوق البسيطة ويؤشر عليه من قبل المدير

---

(1)- أنظر المادة 38 مكرر2 ب من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(2)- أنظر المادتين 38 مكرر2 ج/2 و38 مكرر2 ج/3 من القانون نفسه.
(3)- أنظر الملحق رقم 13.
(4)- أنظر المادة 38 مكرر2ج/4 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(5)- أنظر المادة38 مكرر2 د من القانون نفسه.
(6)- أنظر الملحق رقم 14.
(7)- أنظر المادتين 354 و356 من قانون التسجيل، السابق الذكر.
(8)- أنظر الملحق رقم15.

الولائي للضرائب ونائب مدير الرقابة ويبلغ المدير عن طريق تبليغ سند التحصيل[1]، وفي حالة قبوله تسديد الحقوق يمكنه طلب تخفيض في الغرامة المقدرة ب 25%أما في حالة رفضه فلديه أجل أربعة أشهر من يوم تبليغ سند التحصيل للجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الضريبية.

الفرع الثاني: التسوية القضائية

تأتي مرحلة التسوية القضائية كمرحلة ثانية بعد تنفيذ طرق الطعن الإدارية سواء المنازعات المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل والمنازعات المتعلقة بإعادة التقويم التي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات، ينقل النزاع بين المكلف والإدارة الجبائية إلى الجهات القضائية المختصة برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية.

أولا- المحكمة الإدارية

ترفع القررات المتعلقة بالشكاوى التي لم يرضى بها المكلف بالضريبة الصادرة عن المدير الولائي للضرائب ورئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الجواري للضرائب وكذا الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية في أجل أربعة أشهر من يوم استلام المكلف إشعار التبليغ بالقرار المتخذ من طرف مدير الضرائب بالولاية[2]، وفي حالة عدم رد هذا الأخير عن قرار الشكوى خلال الآجال القانونية[3] ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية، ورغم الطعن فيها يبقى تحصيل الغرامات معلقا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي[4].

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يقدم تأجيل طلب الدفع بدعوى مستقلة فلا يقبل هذا الطلب إذا لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، وتفصل التشكيلة التي تنظر في الموضوع هذه الطلبات بأمر مسبب[5].

---

(1)- أنظر الملحق رقم 16.
(2)- أنظر المادة 1/82 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(3)- أنظر المادتين 2/76 و77 من القانون نفسه.
(4)- انظر المادة 3/82 من القانون نفسه.
(5)- أنظر المادتين 834 و836 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد57 المؤرخة في 2008/02/27.

أ- إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية

يجب أن توقع عريضة الدعوى من طرف صاحبها عند تقديمها من طرف وكيل[1] 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[3].

ب - التحقيق ومراجعة التحقيق والخبرة

يكون التحقيق الإضافي إلزاميا كلما قدم المكلف بالضريبة وسائل جديدة قبل الحكم. أما بالنسبة لمراجعة التحقيق يكون في حالة ما إذا رأت المحكمة الإدارية أن هناك ضرورة له، فتوكل المهمة لأحد أعوان مصلحة الضرائب غير ذلك الذي قام بالتحقيق الأول، وذلك بحضور المدعي أو وكيله وهناك حالات التي تنص عليها المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية تكون بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عضوين من لجنة الطعن على مستوى الدائرة[4].

أما بالنسبة للخبرة حسب نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 01/86 من قانون الإجراءات الجبائية، فإنه يمكن أن تأمر المحكمة الإدارية بالخبرة وذلك إما تلقائيا وإما بناءا على طلب من المكلف بالضريبة أو مدير الضرائب بالولاية. والخبير تعينه المحكمة الإدارية ويوجه الطلب معللا في أجل ثمانية أيام من يوم استلام الطرف تبليغ باسم الخبير، وفي حالة ما إذا رفض الخبير المهمة الموكلة إليه يعين خبير آخر من طرف المحكمة الإدارية، وبعد الدراسة والتحقيق يودع المحضر وتقارير الخبراء لدى كتابة ضبط المحكمة وتبلغ للأطراف وذلك للإطلاع عليها خلال عشرين يوم[5].

---

(1)- أنظر المادة 1/83 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.
(2)- أنظر المادتين 73 و75 من القانون نفسه.
(3)- أنظر المادة 3/83 من القانون نفسه.
(4)- أنظر المادتين 2/85 و 3/85 من القانون نفسه.
(5)- أنظر المادتين 4/86 و 8/86 من القانون نفسه.

ثانيا- مجلس الدولة

حسب 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 وبالتالي يهدف الاستئناف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة. كما يجوز الإستئناف ضد القررات الصادرة عن الغرفة الإدارية في مجال الضرائب والرسوم وذلك من طرف المدير المكلف بالمؤسسات الكبرى والمدير الولائي للضرائب، كل حسب مجال إختصاصه.

والعريضة المقدمة يجب أن تستوفي جميع الشروط، بحيث تودع عريضة الاستئناف بكتابة ضبط مجلس الدولة ويتم الاستئناف أمام مجلس الدولة بالنسبة للإدارة الجبائية من اليوم الذي يتم فيه تبليغ المصلحة الجبائية[1].

من خلال هذا الفصل يتضح أنه إذا توفرت في مفتش التسجيل كل الشروط القانونية فإن ذلك يسمح له بمراقبة المحررات والعقود، ويجب أن تتم في شكل رسمي ومن قبل أشخاص مؤهلين قانونا، ولهذا يلتزم محررو العقود والوثائق بإيداعها في الأجال القانونية التي حددها قانون التسجيل لتكسب الوثائق تاريخا ثابتا، ويجب أن تحتوي هذه الوثائق على البيانات اللازمة والتي تتمثل في الكشوف الإجمالية والفهارس، والنسخ الأصلية والملخصات، وهذا ليسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوض أو بدون عوض، ولذلك يجب احترام هذه الإجراءات لتمكين مفتشية التسجيل من استفاء الحقوق اللازمة.

وقد يرى أن هناك إخلال بأحكام التسجيل فيرتب جزاءات جنائية، ومدنية، وجبائية كما أن هناك امتيازات وضمانات ممنوحة للدولة، لأن حقوق التسجيل تلعب دور كبير في تمويل الخزينة العمومية وبالتالي تشجيع للاستثمار وهذا باتباع إجراءات قانونية من بينها، الرهن القانوني، وحق الشفعة.

ونظرا للعقوبات الجبائية التي أقرها قانون التسجيل نتيجة الإخلال بهذه الأحكام، هذا ما يؤدي إلى نشوب منازعات ضريبية بين المكلف والإدارة الجبائية، ولفض هذه

---

[1]- أنظر المادتين 90 و91 من قانون الإجراءات الجبائية، السابق الذكر.

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.

نستخلص من كل ما سبق أن عملية التسجيل عملية إدارية إجبارية يقوم بها مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، وتتم هذه العملية على مستوى مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية هي مفتشية التسجيل والطابع.

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

وفي هذا الصدد يمكن القول أنه لنجاح عملية التسجيل لابد من إتباع الشروط والقواعد اللازمة، سواء كانت متعلقة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات وفقا لقانون التسجيل، والقواعد العامة في حالة عدم وجود نص خاص.

إن العقود والمحررات يجب أن تتم في شكل رسمي من قبل أشخاص مؤهلين قانونا ويجب إيداعها بالمصلحة المختصة في أجالها القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل 105/76 المعدل والمتمم، ويجب أن تحتوي الوثائق على البيانات اللازمة وهذا ليسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض وبعد ما تتم عملية الإيداع القانونية يقوم مفتش التسجيل بعملية التسجيل، ويمكنه رفض الإيداع في حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تحديد القيمة التجارية، وله الحق في رفض إجراء التسجيل في حالة عدم إحترام الشروط والإجراءات القانونية.

في حالة الإخلال بأحكام التسجيل بإعتباره إجراء يتم مقابل إقتطاع حقوق التسجيل تترتب عقوبات جبائية تفرضها الإدارة الضريبية وتطبقها إما على المكلف الحقيقي أوالمكلف القانوني بحقوق التسجيل، وهناك ضمانات وامتيازات ممنوحة للدولة وذلك من أجل إستفاء الحقوق لتمويل الخزينة العمومية، ونظرا لهذه العقوبات تنشأ منازعات ضريبية بين المكلف والإدارة الجبائية لفض هذه المنازعات يتم النظر فيها على مستوى الإدارة ثم ينتقل النزاع للنظر فيه من قبل الجهات القضائية.

إن التطور المستمر الذي يشهده قانون التسجيل يؤدي حتما إلى صعوبة الإلمام بمختلف نصوصه التي يمسها التعديل من حين لأخر بموجب قوانين المالية، ولم يتضمن سوى بعض التعديلات التي لم تهتم إلا بتحديد الرسوم المفروضة أو إلغاء بعض المواد التي تجعله مفرغا من مواده، إضافة إلى احتواءه على مواد غير مفصلة وكثيرا ما تحيلها إلى مواد أخرى وهذا ما يعرقل مفتش التسجيل عن أداء مهامه.

ولإعادة النظر في قانون التسجيل يجب مراعاة فيه جانبين يتمثل الجانب الأول في صياغة المواد من الناحية القانونية. فبعد خروج الجزائر من النظام الاشتراكي ودخولها إلى نظام اقتصاد السوق أصبحت مواده غير مسايرة للتطورات الإقتصادية والإجتماعية، وغير دقيقة، إضافة إلى بعض النقائص في عدة نصوص مما شجع المتعاملين على الكثير من التلاعبات والتجاوزات. أما فيما يخص الجانب الثاني هو صياغة مواده من الناحية الجبائية كونه قانون جبائي، ويدخل ضمن قانون الإجراءات الجبائية، فتفرض الحقوق بسبب واقعة أو تصرف وبذلك فالمنازعات المتعلقة بالوعاء وبإعادة التقييم يجب أن ينظمها قانون التسجيل مع ضرورة وجود قضاة متخصصين في مجال الضريبة لضمان عدالة ضريبية لكل من الإدارة الجبائية والمكلف بالضريبة. حيث أنه من خلال تناولنا لمختلف الإجراءات سواء الإدارية أو القضائية رأينا أن المشرع منح سبل عديدة للمكلف لكي يدافع عن حقوقه اتجاه الإدارة الجبائية، بداية من تظلمه أمام المدير الولائي للضرائب، وطعنه أمام اللجان في الإدارة وأخيرا أمام الهيئات القضائية.

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

أما من الناحية التنظيمية فهناك سوء التنظيم والنقص في تأهيل المستخدمين وندرة الإطارات الجامعية، وانعدام الوسائل الحديثة ومنه فلا بد من إعادة تنظيم مصالح التسجيل حيث تتميز هذه المصلحة باللاإستقرار منذ تم إنشاؤها فمرة يختفي دورها، ومرة ثانية يعاد تنظيمها وإبرازها، إضافة إلى أنه ليس من الممكن أن تقوم مفتشية واحدة بمهامها على أكمل وجه لأنها تمارس وظيفتين الأولى تتعلق بالتسجيل ويحكمه قانون مستقل وهو قانون التسجيل أما الثانية فتتعلق بالطابع ويحكمه قانون الطابع.

وفيما يخص مفتش التسجيل فلا بد من الإرتقاء بوظيفته إلى الأحسن حتى يتسنى له تأدية مهامه على أكمل وجه، فيجب تزويده بكل المعلومات بحيث يجب أن يكون ملما بكل القوانين والتنظيمات سواء المتعلقة بالجانب القانوني أو التقني، إضافة إلى وجوب توفير جميع الإمكانيات المادية التي تسمح له القيام بمهامه بكل نزاهة بعيدا على كل الضغوطات والإغراءات.

وفي الأخير يمكن القول أنه لا بد من إعادة بناء ورسكلة الإدارة الجبائية في الجزائر بمختلف فروعها وتنظيماتها مما يجعل من الجباية موردا ماليا هاما لخزينة الدولة الجزائرية، وإعادة النظر في القوانين الجبائية خاصة قانون التسجيل.

قائمة المراجع.

أولا- المؤلفات.

01- د.حسنين محمد، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة1986.

02- د. السعديمحمد صبري، شرح القانون المدني الجزائري- نظرية الإلتزام، الجزء الثاني، دار الهدى الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 1991- 1992.

03- د.خلفونيرشيد، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون رقم طبعة، سنة 1994.

04- عطامحمد حامد، التصرفات العقارية في ضوء القانون الضريبي وأحكام القضاء، دار الطباعة الحرة بالإسكندرية، سنة 2000.

05- الأستاذ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث

الأحكام القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2001.

06- د.رامولخالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة سنة 2001.

07- الأستاذة امحمدي فريدة، مدخل للعلوم القانونية- نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، دون طبعة، سنة 2002.

08- الأستاذ شامة إسماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر، طبعة 2002.

09- د.الصراف عباس، مدخل إلى علم القانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى سنة 2003.

10- الأستاذ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر الطبعة الأولى، سنة 2003.

11- الأستاذ عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة – الجزائر، الطبعة 2003.

12- الأستاذ محرزي محمد عباس، إقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر طبعة 2003.

13- د.أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية ـ حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة 2004.

14- د.مرسي باشامحمد كامل، شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف بالإسكندرية الجزء الأول، طبعة 2005.

15- الأستاذ بوشنافةجمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الطبعة 2006.

16- د.رامول خالد والأستاذة دوة أسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.

17- أ.طاهري حسين، المنازعات الضريبية، (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة منقحة، سنة 2007.

18- السبتيفارس، المنازعات الضريبية في التشريع والقضاء الجزائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.

19- د.برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الطبعة 2009.

ثانيا- الرسائل والمذكرات الجامعية.

01- صابورفوزية، الجباية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، معهد العلوم الإقتصادية جامعة المدية، سنة 2004.

02- بهلول منير وبوشنافة سفيان، حقوق التسجيل، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ليسانس، جامعة التكوين المتواصل بالمدية، سنة 2006.

03- بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير جامعة سعد دحلب كلية الحقوق، بالبليدة، سنة 2007.

ثالثا- المقالات.

01- الشفعة في القانون المدني، مقال للأستاذ لعروم مصطفى، منشور بمجلة الموثق الدورية، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد6 لسنة1999.

02- منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مقال للأستاذ حمدي باشا عمر، منشور بمجلة الموثق الدورية، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد01 لسنة 2001.
03- نافذة على الجباية- حق الشفعة، مقال للأستاذ بطيمي حسين، منشور بمجلة الموثق الدورية، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد4 لسنة2001.

رابعا- النصوص القانونية والتنظيمية.

أ- النصوص القانونية.

01- قانون رقم 61/64 المؤرخ في 1964/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1965، الجريدة الرسمية العدد 70، المؤرخة في 1965/01/02.

02- قانون 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد49 المؤرخة في 1966/06/11.
03- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري الجريدة الرسمية العدد 87، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.
04- الأمر 105/76 المؤرخ في 1999/12/09 المتعلق بقانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 1977/12/18.

05- الأمر 101/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتعلق بقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم.
06- الأمر 27/88 المؤرخ في 12/07/ 1988المتعلق بتنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية العدد28 المؤرخة في1988/07/13.
07- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد المؤرخة في 1990/11/21.
08- دستور 1996 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 1996/10/16.

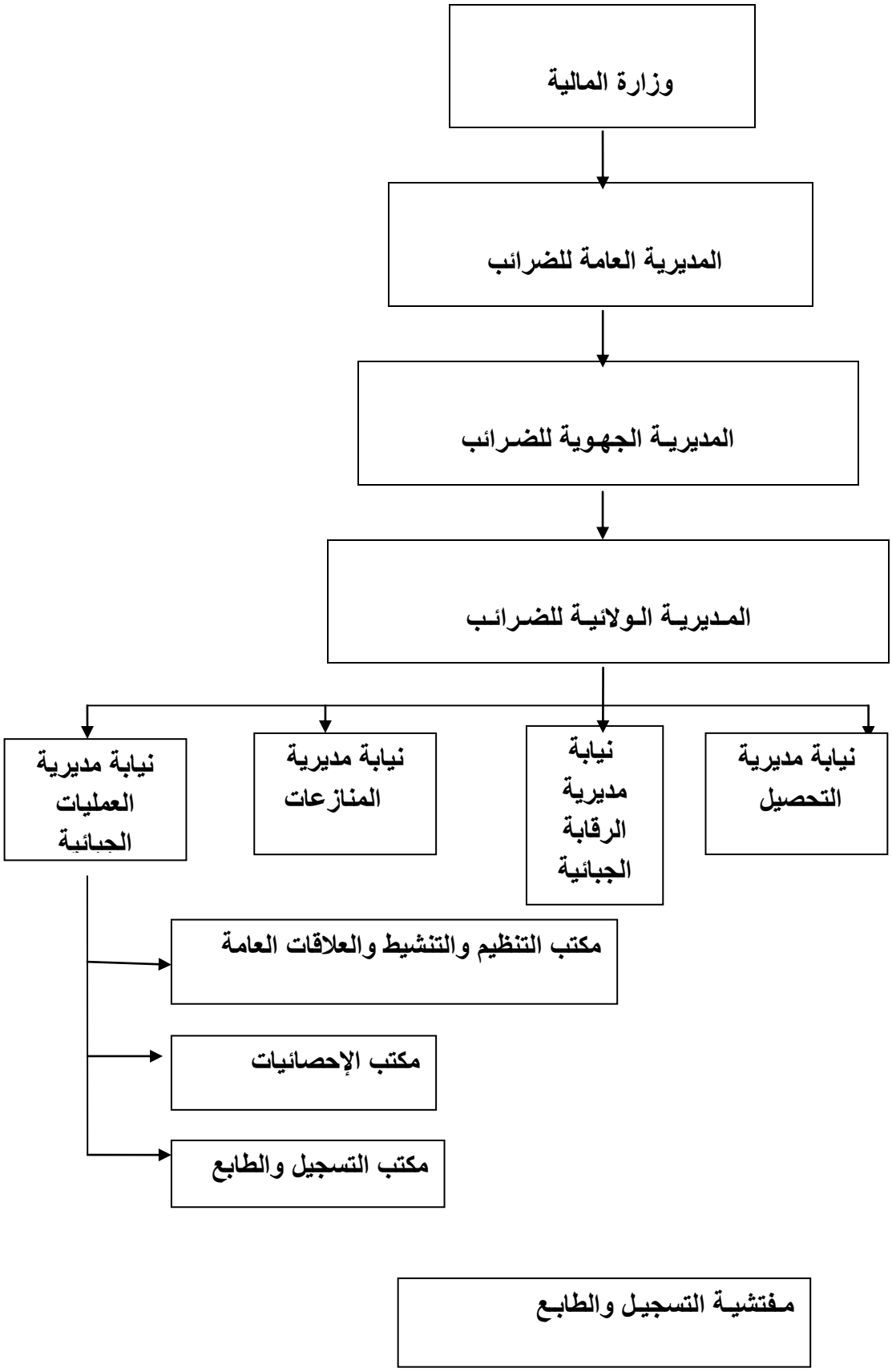
09- القانون21/01 المؤرخ في 2001/01/22 المتعلق بقانون المالية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد07 المؤرخة في 2001/01/24.

10- الأمر 05-02 المؤرخ في 2005/04/27، المتعلق بقانون الأسرة الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 2005/04/29.
11- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/06/08.
12- الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 46، المؤرخة في2006/07/16.
13- القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/21، المتضمن تنظيم مهنة المحضر الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.
14- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد57، المؤرخة في 2008/02/27.
15- قانون الإجراءات الجبائية لسنة 2014.

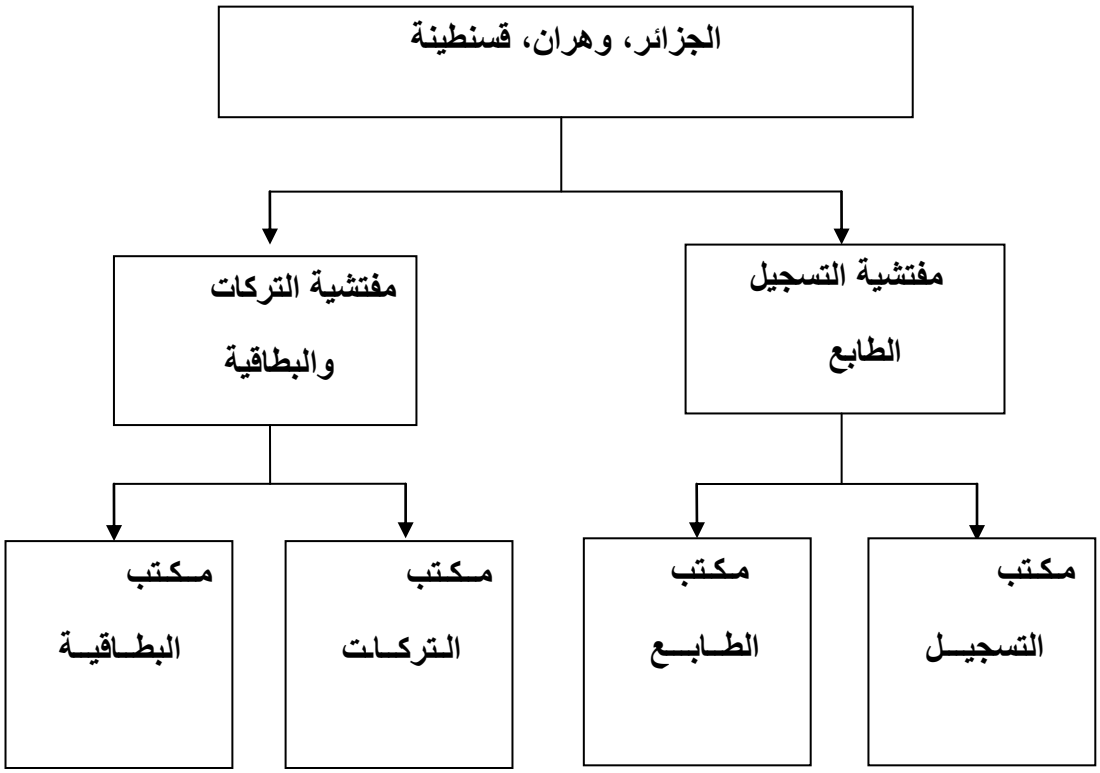
ب ـ النصوص التنظيمية.

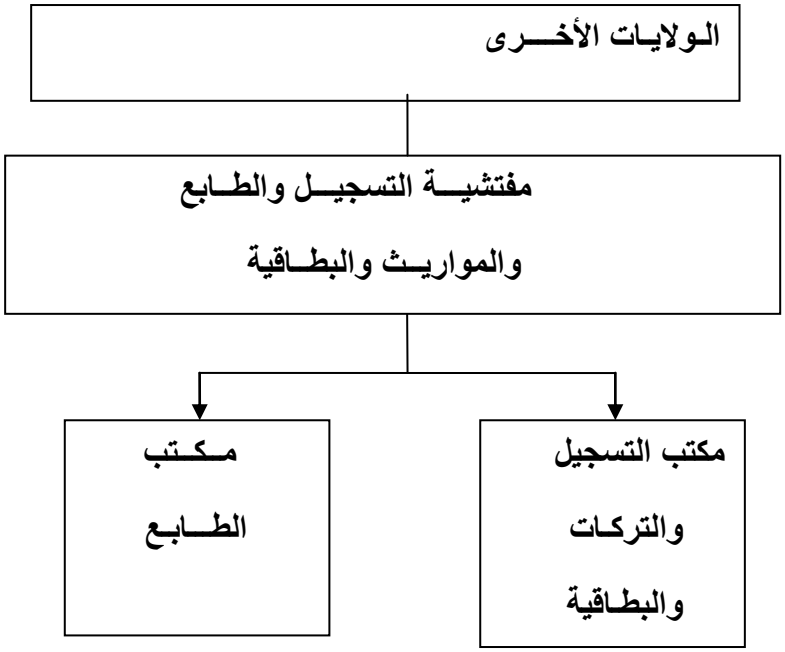
01- المرسوم259/71 المؤرخ في 1971/10/19 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 90، المؤرخة في 1971/11/05.
02- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1975/12/12 ،الجريدة الرسمية العدد 99،المؤرخة في 1975/12/14.
03- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخة في 1976/03/28.
04- المرسوم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 المتعلق بالتنظيم الهيكلي للمصالح الخارجية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 1987/09/30.
05- المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/09/23 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 1991/02/27.
06- المرسوم 120/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها. الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1992/03/18.

07- القرار 484 المؤرخ في 1998/07/12 المحدد للنطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية العدد50 المؤرخة في 1998/07/14.
08- القرار رقم 312 المؤرخ في 1999/07/14 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 1999/08/11.



الملحق رقم 01 المتعلق برسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل و الطابع.





الملحق رقم 02 المتعلق بالتنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع.

نموذج يتعلق بالأمر بالدفع (ملحق رقم 03)

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

Série N - N° 56 .2001

DIRECTION DES IMPOTS
DE LA WILAYA DE : .....

RECETTE DES IMPOTS
DE : .....

INSPECTION DES IMPOTS
DE .....

N°..... / 200 .....
(1)

DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

ORDRE DE VERSEMENT

M .....

Demeurant à : .....

Est prié de verser à la Caisse du Receveur des Impôts de : .....

La somme de : .....

..... (..... D.A.)

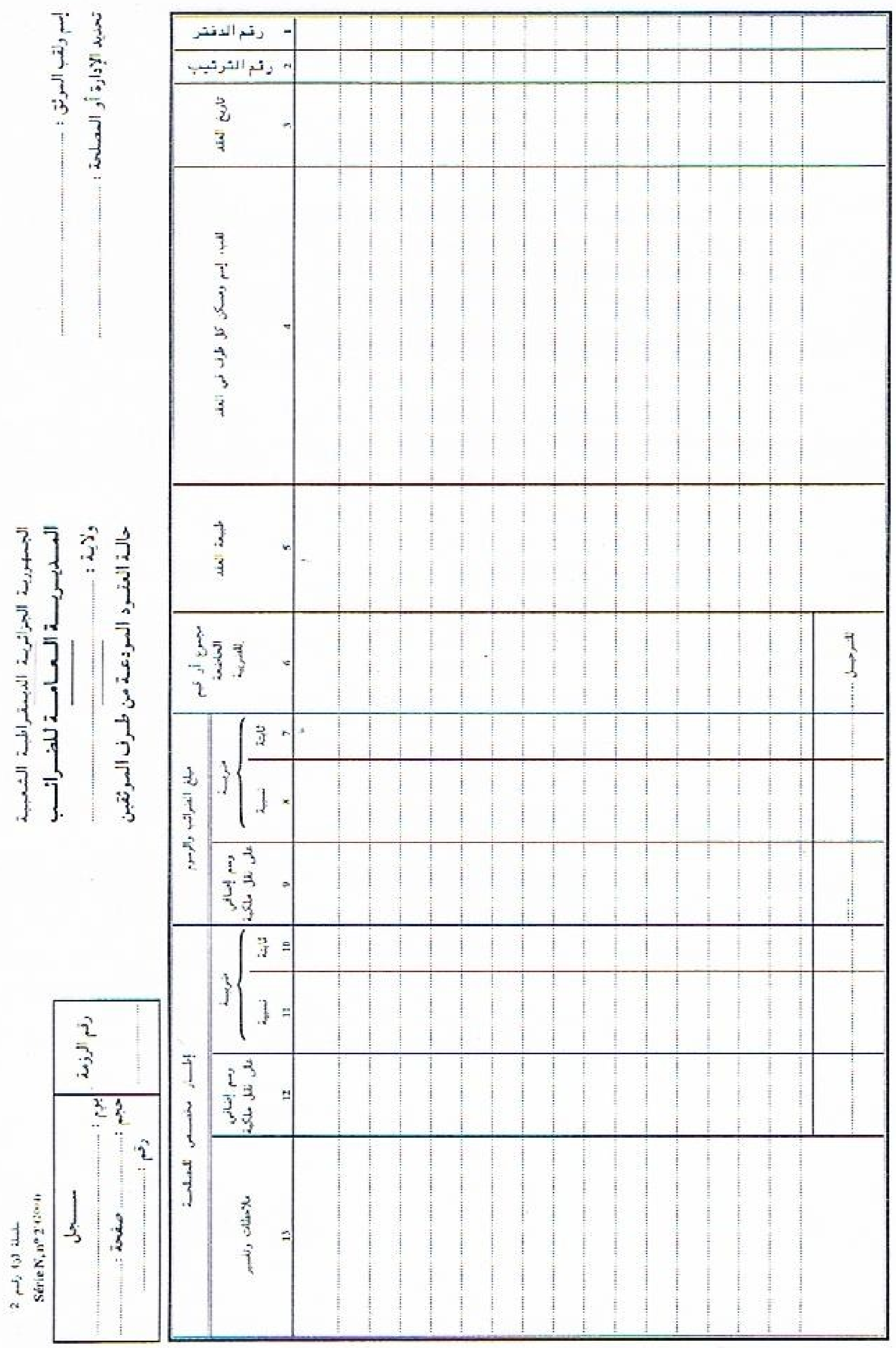
Au titre de .....Opération N° .....

A Imputer au Compte : .....Ligne : .....

A ..... le ..... 200 .....

Le Chef d'Inspection,

(1) Numerotage ininterrompu du 1/1 au 31/12 de l'année.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المديرية العامة للضرائب
ولاية : ....
حالة العقود المودعة من طرف الموثقين

سلسلة G رقم 2
Série N, n° 2 (2000)

سجل
يوم : .... رقم الرزمة
صفحة : .... حجم : ....
رقم : ....

إسم ولقب الموثق : ....
تحديد الإدارة أو المصلحة : ....

رقم الدفتر	رقم الترتيب	تاريخ العقد	اللقب، إسم ومسكن كل طرف في العقد	طبيعة العقد	مجموع أو ثمن الخاضعة للضريبة	مبلغ الضرائب والرسوم			إطار مخصص للمصلحة			
						ضريبة ثابتة	ضريبة نسبية	رسم إضافي على نقل ملكية	ضريبة ثابتة	ضريبة نسبية	رسم إضافي على نقل ملكية	ملاحظات وتأشير
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					المرحل							

نموذج خاص بالكشوف الإجمالية (ملحق رقم 04)

إطــار مخصــص للمصلحــة				مبلغ الضرائب والرسوم			مجموع أو قيم الخاضعة للضريبة	طبيعة العقد	لقب، إسم ومسكن كل طرف في العقد	تاريخ العقد	رقم الترتيب	رقم الدفتر
ملاحظات وتفسير	رسم إضافي على نقل ملكية	ضريبـة		رسم إضافي على نقل ملكية	ضريبـة							
		نسبية	ثابتة		نسبية	ثابتة						
13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
							مرحـــل					
							مجامع كلية........					

إطــار مخصــص للمصلحــة				
خــلاصــة العقــود تبــعا لطبيعتــها				
العدد	طبيعة العقد	مبلغ الضريبـة		الرسم الإضافي على التحويلات
		ثابتة	نسبية	
	مجامع كلية........			

توقفت هذه الحالة عند القيمة المبلغية :

....

(بالحـــــروف)

....

بـ................................ في ....

توقيع الموثق أو أمين الادارة أو المصلحة المعنية (×)

(×) أشطب العبارة غير المناسبة

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 04)

مديرية الضرائب لولاية .....

مفتشية الضرائب .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للضرائب

شهادة طبيعة العقد {.....

لقب، إسم وعنوان الموثق الذي استلم العقد : .....

تاريخ العقد الموثق، القضائي، العرفي (غير القضائي) أو الإداري : .....

تاريخ العقد العرفي المودع أو الملحق (1) ماعين النسخ الأصلية وتقيد إلى.....

عدد جداول الدعاوي .....، عدد الإحالات : .....، عدد الكلمات الملغية : .....

- حلل بطريقة شاملة وموجزة (مختصرة) : - حدد (بالنسبة لكل طرف في العقد) الإسم، واللقب، المهنة أو النوعة، المسكن، تاريخ ومكان الإزدياد : - أعطى تحديد شامل للعمارات ملحوظة : المبالغ المستعملة كأساس لتصفية الضريبة، تحدد بالحروف، بالأرقام وبالدينار الجزائري.

إطار مخصص للمصلحة

سجل

يوم : .....

حجم ..... صفحة ..... رقم .....

الحالة رقم ..... الوزنة .....

الرقم التسلسلي للحالة : .....

(1) تشطب العبارة غير المفيدة.

J.O.R.A. Série, N, n° 9 (2000)

نموذج خاص بالملخص التحليلي (ملحق رقم 05)

(تابع لشهادة العقد).....

إطار مخصص لإدارة الضرائب

I – إطار مخصص للمقتنى = تصنيف حساب حقوق التسجيل والرسم الإضافي على التحولات

II – إطار مخصص للموظف السامي (ملاحظات، ..... إلخ)

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 05)

Wilaya d.....
Commune d.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
WILAYA DE .....
Inspection des impots
D.....

Série N. n° 7 (2000)

CADRE RESERVE à l'inspection des Impôts	
N° d'ordre	
de l'extrait	du bulletin mod n° 15

Enregistré
le :
Volume : ..... Folio : ..... N° : .....
Etat n° : ..... Tasse : .....
N° d'ordre de l'état : .....

EXTRAIT

BAIL OU LOCATION de toute nature concernant des PROPRIETES NON BATIES ou des PROPRIETES MIXTES (bâties ou non bâties)

Nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte : .....
Date de l'acte authentique : .....
Date de l'acte sous-seing privé déposé ou annexé (Rayer la mention nulle)
aux rangs des minutes et à enregistrer : .....
Nombre de rôles : ..... ; de renvois : ..... ; de mots nuls : .....

					COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement
BAILLEUR (Nom, prénoms, profession ou qualité, domicile, date et lieu de naissance, n° acte de naissance)					
PRENEUR (Nom, prénoms, profession ou qualité, domicile, date et lieu de naissance, n° acte de naissance)					
Durée du bail et date d'entrée en jouissance					
NATURE, DESIGNATION et situation des immeubles loués 1° Lorsque la location comprendra, en outre, des objets mobiliers, ces objets seront énumérés avec leur estimation si elle a été indiquée dans l'acte. 2° On mentionnera également, chaque fois que cela sera possible, les diverses communes sur lesquelles s'étendent les propriétés, en distinguant les immeubles situés sur le territoire de chaque commune.	Hect.	Ares	Cent.		
CONDITIONS DE LA LOCATION prix en principal (Indiquer, le cas échéant, les variations au prix et les périodes auxquelles elles correspondent).					

نموذج خاص بشهادة الإيجار (ملحق رقم 06)

CONDITIONS DE LA LOCATION Charges imposés (Indiquer leur nature et leur évaluation)		COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement
1° au bailleur		
2° au preneur		
Dispositions diverses (caution, etc ...)		
Cadre réservé au Service de l'Enregistrement — Perception opérée		

VENTILATION

CADRE RESERVE A L'INSPECTION DES IMPOTS

			D.A.	D.A.
Renseignements concernant l'acte de location considéré dans son ensemble	Prix de fermage payable en argent			
	Redevance en Nature			
	Dessous de table	D.A.		
	A distuire	Intérêts de (1) p. % sur la valeur du chepte consistant en	D.A.	
		le tout estimé à		
		Valeur locative des propriétés non bâties — Maison		
		Bâtiments ruraux		
Reste pour les propriétés non bâties				

Renseignements concernant les extentions	COMMUNES	NATURES DES PROPRIETES	CONTENANCE ha. a. ca.	PORTION de fermage D.A.

Reste pour les propriétés non bâties situées sur le territoire de la communes où l'on opère

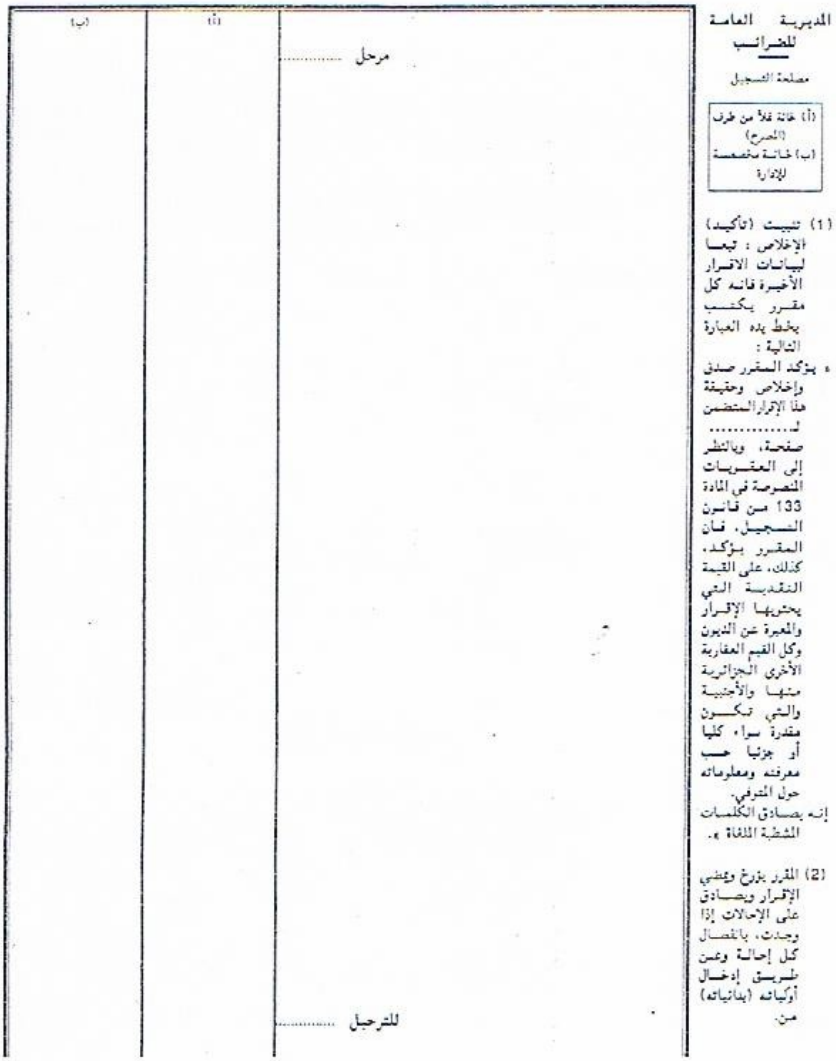
		D.A.
A ajouter : Montant approximatif des impôts à la charge du preneur	Taxe foncière des propriétés bâties	
	non bâties	
	I.R.G. (Revenus Fonciers	

Valeur locative totale des propriétés non bâties situées dans la communes où l'on opère

CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE D'APRES LE CLASSEMENT	APPRECIATION DE LA VENTILATION

الوجه الثانى مكرر (ملحق رقم 06)

الإقـــــــرار بالتركة



المديرية العامة للضرائب

مصلحة التسجيل

(أ) خانة تملأ من طرف (المصرح)
(ب) خانة مخصصة للإدارة

(ب) | (أ) | مرحل .....

(1) تثبيت (تأكيد) الإخلاص : تبعا لبيانات الاقرار الأخيرة فانه كل مقرر يكتب بخط يده العبارة التالية :
« يؤكد المقرر صدق وإخلاص وحقيقة هذا الإقرار المتضمن لـ..... صفحة، وبالنظر إلى العقوبات المنصوص في المادة 133 من قانون التسجيل، فان المقرر يؤكد، كذلك، على القيمة التقديرية التي يحتويها الإقرار والمغيرة عن الديون وكل القيم العقارية الأخرى الجزائرية منها والأجنبية والتي تكون مقدرة سواء كليا أو جزئيا حسب معرفته ومعلوماته حول المتوفي.
إنه يصادق الكلمات المشطبة الملغاة ».

(2) المقرر يؤرخ ويمضي الإقرار ويصادق على الإحالات إذا وجدت، بالمقابل كل إحالة وعين طريق إدخال أوكياته (بياناته) من.

للترحيل .....

نموذج خاص بالإقرار بالتركة (ملحق رقم 07)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المدية في :

مديرية الضرائب لولاية المدية

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

مكتب مراقبة التقييمات

رقم / م ض و26/م ف ر ج/2013

إلـــى

السيد : .....

.....

.....

حسب عقد :.....

اكتسبتم من السيد : .....

.....

.....

لأجل المراقبة الإدارية طبقا للمادة 38 مكرر 4 من قانون الإجراءات الجبائية .

يشرفني أن أطلب منكم الحضور الى مصالحنا بمديرية الضرائب لولاية المدية المديرية الفرعية للرقابة الجبائية، مكتب مراقبة التقييمات الكائن مقرها بشارع 05 جويلية حي ثنية الحجر المدية وهذا في آجال ثمانية (08) أيام ، لإفادتنا بالمعلومات الكافية والضرورية قبل زيارة العقار المكتسب من طرفكم للمعاينة .

تقبلوا فائق الاحترام والتقدير

- الرجاء إحضار نسخة من العقد

رئيس فرقة التقويم

نموذج خاص بالاستدعاء (ملحق رقم 08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مديرية الضرائب لولاية المدية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

رقم الملف	ولاية المدية
تأشير المحقق	تأشير المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

نسخة تدويـــن

سجل الاكتشاف .....رقم .....

رقم تدوين	الملاحظات

نموذج خاص بنسخة التدوين (ملحق رقم 09)

مديرية الضرائب
لولاية :.....
مفتشية:.....

Serie N°12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للضرائب

المرجع
.....

.....بتاريخ .....

السيد(ة) .....

.....

لقد اكتسبتم من السيد(ة) .....

بموجب عقد .....

التعيين .....

.....

بثمن قدره .....

.....

إن هذا الثمن أقل من القيمة التجارية الحقيقية للعقار المقدرة بـ .....

.....

وعليه، يرجى منكم اكتتاب تعهد على ورقة مدموغة بقيمة .....دج

وفقا للنموذج المبين على ظهر هذه الورقة .

تلتزمون فيه بدفع الحقوق البسيطة والزائدة المدمجة على القيمة التكميلية الخاضعة للضريبة والمقدرة بـ .....

.....

الرجاء تبليغي بقراركم في أجل اقصاه (08) أيام .

أضيف، بأنه لمناقشة هذا التقييم، أو الرد عليه، يمكنكم الاستعانة بمستشار تختارونه .

تقبلوا.....احتراماتي الخالصة

إن مكاتب الإدارة الجبائية مفتوحة من الساعة.....
إلى.....ماعدا أيام : الخميس، الجمعة، و أيام العطل

تعهد

أنا الممضي أسفله.....

.....

أعترف بأن القيمة المصرح بها في عقد .....

والمتابعة بالأخر المقدر في ظرف أشهر(أ).....

يجب أن ترفع إلى.....

أي بعدم كفاية قدرها.....

.....

ألتزم بدفع حقوق التسجيل البسيطة والزائدة المدمجة على مبلغ عدم الكفاية المصرح بها، من جهة ثانية، أصرح بأنه قد تم إبلاغي، عند الاقتراح برفع كافية محل هذا التعهد، بإمكانية الاستعانة بمستشار لمختار.

(الإمضاء)(1)

(1)يجب على الشخص الذي يكتتب التعهد: أن يسبق إمضاءه بعبارة :(موافق على عدم الكفاية المقدرة بـ.....) مكتوب بخط يده.

نموذج خاص بتبليغ القيمة الحقيقية (ملحق رقم 10)

Série N., N° 13

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

INSPECTION
d _____

Droits constatés ou O.T.
Vol _____ N° _____

Découvertes Vol _____ N° _____

AUTEUR DE LA CONSIGNATION
M. _____

Droits liquidés à

(1) Désignation de l'acte ou de la déclaration
(2) Désignation de l'immeuble ou du fonds de commerce.
(3) En toutes lettres et en Dinars Algériens et Centimes.
(4) La personne qui souscrit la soumission doit faire précéder sa signature de la mention : «Bon pour insuffisance de _____ DA.» écrite de sa main.

Timbre
de
dimension

ADMINISTRATION DES IMPOTS (Enregistrement et Timbre)

SOUMISSION

Le soussigné _____

reconnait : _____

que la valeur assignée dans (1) : _____

à (2) : _____

est insuffisante et doit être portée à (3) : _____

En conséquence, le soussigné s'engage à verser aussitôt après l'approbation de la présente au bureau de Recette des Impôts de _____

le montant des droits simples et en sus exigibles sur un complément de Valeur imposable de (3) : _____

A _____, le _____

Signature (4)

Vu et approuvé la présente soumission pour un rehaussement de valeur (3) _____

et un complément de droit de (3) _____

A _____, le _____

E.N.A.G. - U.L.C. (2009)

نموذج خاص بالتعهد القانوني (ملحق رقم 11)

كشف للدفع

السيد:.....

المسكن:.....

يرجى منكم تسديد المبلغ المبين أدناه لأسباب المذكورة لقابض الضرائب المختلفة ب.....

.....

سبب الدفع	الاقتطاع		المبلغ الإجمالي للدفع	ملاحظة
	الحساب	السطر		
		المجموع		

المبلغ بالأحرف:

.....

مرجع التكفل:.....

وصل رقم:.....

تاريـــــخ: رئيس المصرفة

نموذج خاص بكشف الدفع (ملحق رقم 12)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وزارة المالية — المدية في:

المديرية العامة للضرائب — مديرية الضرائب لولاية المدية

مديرية الضرائب لولاية المدية — إلى السيد /.....

المديرية الفرعية للمنازعات — .....

مكتب لجان الطعن — .....

رقم م ض و/ 26/م ف م/ ل ط

الموضوع: تكليف بالحضور أمام لجنة المصالحة.

المرجع: المادة 38 مكرر رقم 4 من قانون الإجراءات الجبائية.

أتشرف بإخطاركم أن لجنة المصالحة ستنظر يوم..... على الساعة التاسعة صباحا بمقر مديرية الضرائب لولاية المدية في النزاع القائم بينكم وبين إدارة الضرائب حول موضوع تحديد قيمة العقار المكتسب المقدرة بمبلغ.....دج الكائن..... والذي كنتم قد قدرتم قيمته ب ..... دج في العقد المحرر من طرف الموثق والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ.....

وعليه ندعوكم للحضور شخصيا للجلسة المحددة للإدلاء بأقوالكم أو إرسال ملاحظاتكم كتابيا إلى اللجنة أو إنابة شخص عنكم حائز لوكالة قانونية تسلم من الإدارة، كما يمكنكم الاستعانة بمستشار من اختياركم.

هذا التكليف بالحضور قاطع للتقادم طبقا لأحكام المادة أعلاه.

تفـضـــــــــلوا بقبـــــول فائـــــــــق الاحتـــــــرام.

الملحق رقم 13 يتعلق بالتكليف بالحضور أمام لجنة التوفيق.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية المدية
المديرية الفرعية للمنازعات
مكتب لجان الطعن
رقم م ض و/26/م ف م/ ل ط.

المدية في:

مدير الضرائب لولاية المدية
إلى السيد /.....
.....
.....

الموضوع: تبليغ رأي لجنة المصالحة.
المرجع: المادة 38 مكرر 04 من قانون الإجراءات الجبائية.

تطبيقا لأحكام المادة المذكورة في المرجع أعلاه, يشرفني أن أبلغكم أن لجنة المصالحة المنعقدة يوم..... قدرت القيمة التجارية لعقاركم بمبلغ.....دج.

و عليه فإن الثمن أو القيمة المعبرة عنها في العقد المحرر من طرف الموثق و المسجل بمصالحنا بتاريخ ..... و المحدد بـ.....دج قد رفع إلى مبلغ..... دج أي بفارق.....دج.

و من أجل تسوية وضعيتكم أدعوكم للتقرب إلى -مكتب مراقبة التقييمات - بالمديرية الفرعية للرقابة الجبائية الكائن بمقر مديرية الضرائب لولاية المدية في أجل أقصاه عشرة أيام من تاريخ هذا التبليغ و ذلك للتوقيع بالموافقة على التعهد الملزم بدفع الحقوق الواجبة عليكم.

إن عدم الاعتراف بالتقدير المحدد أعلاه يخول للإدارة الجبائية اتخاذ التدابير التحفظية و التي ستحال إلى مصلحة التحصيل المختصة للمتابعة.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام

نموذج خاص بتبليغ الزيادة التلقائية (ملحق رقم 14)

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية في.....

مديرية الضرائب لولاية.....

نيابة مديرية الرقابة الجبائية

فرقة التقييمات

رقم:...../ م. ض.ب/ ن.م.ر.ج/م.ت/2014

سنـــــــد التـــحصيـــل

يطالب السيد:.....

بادانة إلى إدارة الضرائب للولاية.....

مبلغ بالأرقام:.....

يمكن للحقوق البسيطة والغرامة وغيرها من الجزاءات المستحقة حاليا فيما يتعلق

.....

.....

حرر هذا السند من طرفنا، نحن نائب مدير الرقابة الجبائية ب.....بغية استفتاء بالطرق القانونية مبلغ(بالحرف).....

وذلك بدون الإخلال بالجزاءات التي قد تصبح مستحقة فيما بعد بمقتضى المواد الآتية

من قانون التسجيل:.....

في.....

نائب مدير الرقابة الجبائية

إمضاء

من السند المؤشر أعلاه يتسنى لنا هذا من طرفنا نحن المدير الولائي للضرائب من مواد القانون للتبين من.....إلى.....

في.....

المدير الولائي للضرائب

إمضاء

نموذج خاص بتحرير سند تحصيل(ملحق رقم15)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة.

وزارة المالية الولاية في.....

مديرية الضرائب لولاية.....

نيابة مديرية الرقابة الجبائية

رقم:..... السيد:.....

.....

.....

تبليــغ سنــد تحصيـــل

يشرفني أن أبلغكم بواسطة هذا الإرسال الموصى عليه مستخرج من سند التحصيل في قفا الصفحة والذي يجبركم بالدفع الفوري لدى قباضة الضرائب المختلفة مبلغ .....حسب التفصيل المبين في سند التحصيل.

وفي حالة عدم الدفع في أجل خمسة عشر يوما، ستخضع إجراءات متابعة ضدكم.

كما نعلمكم بأن هذا التبليغ قاطع للتقادم ضد الخزينة.

مع فائق الإحترام والتقدير.

نائب مدير الرقابة الجبائية

نموذج خاص بتبليغ سندالتحصيل (ملحق رقم 16)

الفهرس

شكر.....01
إهداء.....02
مقدمة.....04
الفصـــل الأول : ماهية تسجيل العقارات والهيئة القائمة على عمليةتسجيلها.....08
المبحث الأول:ماهية تسجيل العقارات.....09
المطلب الأول: مفهوم تسجيل العقارات.....09
الفرع الأول: تعريف تسجيل العقارات.....09
أولا- التسجيل إجراء إداري.....11
ثانيا- التسجيل يقوم به موظف عمومي.....11
ثالثا- التسجيل إجراء بمقابل.....11
رابعا- التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي.....12
الفرع الثاني: تمييز تسجيل العقارات عن غيره من المفاهيم.....12
أولا- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري.....12
ثانيا- تمييز حقوق التسجيل عن الضريبة. 15
ثالثا- تمييز التسجيل عن القيد.....15
رابعا- تمييز التسجيل عن الرسم.....15
خامسا- تمييز التسجيل عن التوثيق.....16
الفرع الثالث: أهمية تسجيل العقارات.....17
أولا- الأهمية الجبائية لتسجيل العقارات.....18
ثانيا- الأهمية القانونية لتسجيل العقارات. 19

المطلب الثاني: القواعد والشروط الواجب احترامها في عملية تسجيل العقارات.....21
الفرع الأول: قاعدة الرسمية.....21
أولا- مدلول قاعدة الرسمية.....21
ثانيا: الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية.....23
الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب احترامها قي الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات.....25
أولا- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف.....25
ثانيا- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات. 27
المبحث الثاني: الهيئة القائمة على عملية التسجيل.....29
المطلب الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع.....29
الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل والطابع. 29
أولا- المدلول اللغوي.....29
ثانيا: المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل.....30
الفرع الثاني: مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع.....30
أولا- مرحلة الإحتلال الفرنسي:.....30
ثانيا- مرحلة ما بعد الاستقلال.....30
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع.....33
المطلب الثاني: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها.....33
الفرع الأول: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع.....33
أولا- التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع.....34
ثانيا- المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع. 34

ثالثا- صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع. 39
رابعا- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع غيرها من المصالح الجبائية.....40
الفرع الثاني: السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع.....42
الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية تسجيل العقارات وجزاءات الإخلال بها.....46
المبحث الأول :الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات.....47
المطلب الأول: الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع.....47
الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة.....47
أولا- الكشوف الإجمالية والفهارس.....48
ثانيا- النسخ الأصلية والملخصات.....49
الفرع الثاني: الأجال القانونية لإيداع الوثائق.....50
أولا- التصرفات الخاضعة لرسم ثابت.....50
ثانيا- التصرفات الخاضعة لرسم نسبي.....50
الفرع الثالث: المصالح المختصة بعملية التسجيل.....51
أولا- التصرفات المبرمة داخل الوطن.....51
ثانيا- التصرفات المبرمة خارج الوطن.....52
المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات.....52
الفرع الأول: نقل الملكية العقارية بعوض.....52
أولا- حالة نقل كل الملكية العقارية.....53
ثانيا- حالة نقل جزء من الملكية العقارية.....58
الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية بدون عوض.....60

أولا- نقل الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة.....60
ثانيا- حالة نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة.....62
المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات و المنازعات المتعلقة به.....65
المطلب الأول: جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات.....65
الفرع الأول: العقوبات الجبائية.....65
أولا- بالنسبة للمكلف الحقيقي.....66
ثانيا- بالنسبة للمكلف القانوني.....67
الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة.....68
أولا- الرهن القانوني.....68
ثانيا- حق الشفعة.....69
المطلب الثاني:المنازعات الضريبية في مجال تسجيل العقارات.....72
الفرع الأول: التسوية الإدارية..... 72
أولا- المنازعات المتعلقة بالوعاء.....73
ثانيا- المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم.....77
الفرع الثاني: التسوية القضائية.....80
أولا- المحكمة الإدارية..... 80
ثانيا- مجلس الدولة.....82
خاتمة.....85
قائمة الملاحق.....88
قائمة المراجع.....108