

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -  
معهد العلوم القانونية والإدارية  
قسم القانون الخاص

## الموضوع: نظام تسجيل العقارات

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر "ل.م.د."  
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

• الأستاذ: ربحي أمجد

من إعداد الطالبة:

✓ ربحي صدام حسين  
✓ دراوي عبد القادر

لجنة المناقشة

اللقب و الإسم

- 1- الأستاذ ربحي أمجد.
- 2- الأستاذة جطي خلدية.
- 3- الأستاذة معيزي خيرة.

2018/2017



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

اهدي ثمرة جهدي هاته إلى من اختارها القدر وباركها الله لي تعزية

في حزني ورجاءا في يأسني وقوة في ضعفي إلي من أنجبت فبوركت

وربت فأحسنت ودعت فاستجيب لها إلي من كانت صدرا يحتضني

ويدا تباركني وعينا تحرسني إلي التي لا تمل العين من رؤياها والقلب

من هواها أمني الحنونة أن ظاهر أطل الله في عمرها إلي اغلي ما

أهداني ربي نبراس قلبي وعماد دربي إلي م رعاني في صغري وساندني

وأعطى دون مقابل قرة العين إلي إخوتي

نعيمة، وسام، علياء، ابراهيم، صالح، امين، قويدر، فاطمة، نسرين والغاليين على

قلبي فاتح ونور الدين ومدلل العائلة إسلام بارك الله فيه وحفظه لنا إلي

من كان له الفضل في إتمام هذا العمل المحترم الدكتور ربحي الحمد

حفظه الله إلي من جمعني بهم الأقدار وفرقتني عنهم الأيام

# شكر وتقدير

نشكر الله القادر على كل شئ الذي امدنا بالشجاعة والإرادة لتحقيق هدفنا

من هذا العمل ونخص بالشكر الجزيل أفضل وأحسن أستاذ أشرف على عملنا

وهو الدكتور ربحي امجد الذي قبل بتأطيرنا

دون أن ننسى شكر اللجنة الكريمة للمناقشة

## الإهداء

إلى تلك النسمة التي تلاعب أوراق الشجر  
إليك يا من وفقني الله بدعائك يا من أنارت لي الطريق  
والدتي الحبيبة.

إلى الذي زرعتني غرسة وسقاني من دم عروقه وعرق جبينه  
والذي العزيز

إلى من وقف وما زال يقف إلى جانبي

إلى من يرسم الابتسامة على شفتي (زوجتي العزيزة)  
إلى النجوم التي تزين لي حياتي إلى من تجري دماؤهم في  
عروقي

أبنائي الأحباء:- شيماء - سيف الدين - أحمد إسماعيل سليم

إلى توأم الروح والقلب إلى الذين أفخر وأعتز بهم

إخوتي وأخواتي

إلى الشموع التي تنير لنا الدرب الهيئة التدريسية كافة



# الشكر والتقدير

إن الحمد لله نحمده و نستعينه و نستهديه و نعوذ به من شرور أنفسنا  
و من سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له و من يضلله فلا هادي له.  
و نشهد أن سيدنا محمد عبده و رسوله إلى يوم الدين و بعد:  
نشكر الله عز و جل كثير الشكر الذي وهب لنا نعمة العلم و على إتمام هذا العمل  
و نصلي و نسلم على رسوله الكريم.

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

الشكر أولا وأخيرا للعلي القدير الذي منحني الوقت والقوة لإنهاء مذكرتي  
المتواضعة

أتقدم بالشكر والعرفان إلى الأستاذة الفاضلة ربحي المحمد

على إشرافه على مذكرتي و مساندته لنا في كل خطوة من خطوات المذكرة  
و أتقدم بالشكر و العرفان إلى كل الأساتذة فرع العلوم القانونية و الإدارية جامعة  
تيسمسيلت.

إلى كل من ساهم أو ساعدنا من قريب أو بعيد و لو بكلمة طيبة في إنجاز هذا  
العمل، إلى كل هؤلاء و غيرهم.

والله ولي التوفيق



### مقدمة:

يعتبر العقار ثروة حقيقية، حيث كان الإنسان ولا يزال يسعى دائما لحماية حقه في ملكيته للعقار بمختلف القوانين والشرائع التي ظهرت منذ القدم بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق لأن الإنسان بصفته أنانيا يعمل على الاستئثار بأسباب المتعة والرفاهية لنفسه حتى ولو على حساب الآخرين، وهو ما دفع الكثير من الدول إلى الاهتمام به لا سيما بمسألة نقل الملكية العقارية وتداولها بين الأشخاص، وذلك عن طريق إستفائها الإجراءات الخاصة بعملية التسجيل والشهر كون هاتين الأخيرتين تهدفان إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار لإعلام الغير بالحالة التي يكون عليها.

حيث يعتبر التسجيل كمرحلة قانونية أولى لنقل الملكية، أقره المشرع بموجب قوانين عامة كالتقسيم المدني كما فصل فيه بموجب قانون خاص، وهو قانون التسجيل إذ أن المشرع اشترط فيما يخص المعاملات العقارية الطابع الرسمي، وذلك لأن تسجيلها شرطا ضروريا لإتمام عملية الشهر.

يظهر لنا مصطلح التسجيل أنه بديهي كونه يستعمل في كثير من المجالات، غير أن التسجيل الذي نحن بصدد دراسته هو ذلك الذي يتم على مستوى مفتشيه التسجيل والطابع، وهنا يظهر بعض الغموض، الذي يرجع لمحدودية الثقافة القانونية حول هذا الموضوع رغم الأهمية التي يلعبها على المستوى العملي وكذا النقص الكبير في دراسة هذا الموضوع فيما يخص الدراسات القانونية الخاصة، وبين هذا وذاك يتعين البحث على النصوص والتنظيمات التي تكون أكثر مرونة وعملا لمواكبة للعصر، تماشيا مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية.

وبذلك سوف نتناول في هذا البحث نظام تسجيل العقارات في التشريع الجزائري، واختيارنا لهذا الموضوع الهدف منه التعريف بتسجيل العقارات وتمييزه عن غيره من المفاهيم الخاصة لأن هناك من لا يميز بينه وبين الشهر العقاري وهذا راجع إلى ندرة البحوث والمراجع التي تناولت هذا الموضوع، إضافة إلى ذلك سنحاول إبراز الدور القانوني والجبائي للتسجيل بصفة عامة وتسجيل العقارات بصفة خاصة مروراً بالهيئة المختصة والإجراءات المتبعة في عملية تسجيل العقارات وصولاً إلى الإجراءات الإخلال بعملية التسجيل، والإشكالية التي سنحاول الإجابة عنها في بحثنا هذا.

فيما يتمثل النظام القانوني والتنظيمي لعملية تسجيل العقارات في الجزائر، وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك ؟

وللإجابة علي هذه الإشكالية خصصنا لها فصلين نتناول في الفصل الأول ماهية تسجيل بصفة عامة أما الفصل الثاني فقد خصصناه لدراسة الإجراءات القانونية و الجزائر المترتبة المتعلقة بعملية تسجيل العقارات.

### منهج البحث

نظرا لطبيعة الموضوع المتشابهة من الصعب دراستها من خلال منهج واحد، ولهذا استعنا بمجموعة من المناهج والاقترابات المتمثلة في:

- 1- المنهج الوصفي:** هو المنهج الوحيد الذي لا يمكن الإستغناء عنه، كما أنه يمكن أن يشترك مع أي منهج آخر... فدراسة أية ظاهرة أو مشكلة تتطلب أولا وقبل كل شئ وصفا لهذه الظاهرة وتحديد لها كميا وكيفيا كما أنه لا يقف عند مجرد وصف الظاهرة أو تحديدها بل يسير خطوات نحو محاولة الفهم والتأويل والتنبؤ والتحكم وبذا تتوافر فيه العملية التي تسلح الباحث بمفاتيح العلم الثلاثة: الفهم، التنبؤ، التحكم.
- 2- المنهج التحليلي:** يستخدم كوسيلة دراسة الإشكالات العلمية المختلفة من خلال عدة طرق كالتركيب والتقويم والتفكيك ، ويعد هذا المنهج ملائما للعلوم الشرعية بشكل كبير حيث يكثر استخدامه فيها ، ويستخدم في المنهج التحليلي ثلاث عمليات وهي التفسير ، النقد ، والاستنباط ، وقد يستخدم الباحث إحدى هذه العمليات أو قد يجمع بين عمليتين أو أكثر ، ونظرا لأهمية المنهج التحليلي .



جاء قانون التسجيل بمجموعة من المبادئ والتنظيمات التي تسير حقوق التسجيل، على أساس وقائع قانونية ينشأ عنها الحق سواء كانت مادية أو تصرفات قانونية<sup>1</sup>، فتداول هذه الأموال سواء كانت أموال عقارية أو منقولة يتم بإجراءات قانونية وتنظيمية من بينها التسجيل كمرحلة قانونية أولى لنقل الملكية، ومادام بحثنا هذا مخصص لتسجيل العقارات سنحاول قبل ذلك تناول التسجيل بصفة عامة من خلال مفهومه والتعريف به والجهة المكلفة بذلك..... الخ

فالتسجيل أقره المشرع الجزائري في قوانين عامة منها القانون المدني والتجاري، وتفصل فيه بشكل كبير في قانون خاص به وهو قانون التسجيل، فيقع بذلك على جميع المعاملات سواء كانت متعلقة بالمنقولات أو العقارات، بما في ذلك العقود العرفية التي تكتسب تاريخاً ثابتاً منذ تسجيلها.

أما الموضوع الذي نحن بصدد دراسته هو ذلك التسجيل المتعلق بالتصرفات العقارية والتي اشترط فيها المشرع الطابع الرسمي باعتبار أن تسجيلها يعتبر مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، وبالتالي قرينة إثبات حول صحة التصرفات أو بطلانها في حالة الدفع بتزوير العقد الرسمي فكثيراً ما يسترشد في ذلك القضاة بمفتشي التسجيل.

ولا يمكن كذلك إنكار الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقود خاصة بعد الدخول إلى معترك اقتصاد السوق، حيث اتسع نطاق الحريات الفردية والحقوق ووسعت بذلك الدولة من أساليبها الجبائية خاصة العقارية منها لأجل تمويل الخزينة العمومية، وهذا بفرض الحقوق على التصرفات العقارية الخاضعة للتسجيل أو تلك التي أراد أصحابها تسجيلها من أجل إعطائها تاريخاً ثابتاً.

1- الواقعة المادية: كحالة الوفاة فهي مادية من صنع الطبيعة يتولد عنها نشوء حق الإرث لورثة الشرعيين، وقيام حق الوصية للموصى له في حالة وجودها، أما التصرفات القانونية كالبيع مثلاً ينشأ عنه حقوق وواجبات على كل من البائع والمشتري راجع في ذلك: الدكتور إسحاق إبراهيم منصور "نظرية القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر طبعة 2001، ص 13.

### المبحث الأول: مفهوم التسجيل.

أمام النقص الملاحظ فيما يخص دراسة هذا النوع من المواضيع، حيث يعتبر موضوع التسجيل موضوعا مهمشا، رغم أهميته من الناحية الجبائية والقانونية، فكان من الضروري تبيان المقصود بالتسجيل بصفة عامة، ثم تمييزه بعد ذلك عن غيره من المفاهيم المشابهة له لنصل في الأخير إلى تحديد أهميته هذا الإجراء وكل هذا نتناوله في مطلبين:

#### المطلب الأول: تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم.

من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل لم يعط المشرع الجزائري تعريف جامعا ما نص له بل: اقتصر فقط على تبيان أهميته القانونية وإجراءات، لهذا السبب سنحاول إعطاء بعض التعريفات الخاصة بالتسجيل، ثم نميز التسجيل المنصب على العقارات عن غيره من المفاهيم المشابهة له<sup>1</sup>.

#### الفرع الأول: تعريف التسجيل

من المتعارف عليه أنه ليس هناك تعريف جامعا ما نص للتسجيل بل هناك عدة تعاريف يمكن أن نوردتها على النحو التالي:

" يعرف التسجيل على أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون "

كما يعرف أنه: " إجراء يتمثل في تدوين عقد من سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسميا جبائيا ".

كما عرف أنه " إجراء جبائي يرتكز بتسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة.

عرف أيضا أنه: " عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظفة، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل ".

1- دوة أسيا ورمول خالد، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري "، دار هومة الجزائر 2008، ص 18.

وفي الأصل كان يشكل غالبا عملية قانونية مدونة في سجل يديره موظف مختص، إلا أنه حاليا يمكن تعريف التسجيل عامة أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي بطرق متغيرة تظهر بصفات مشتركة وتتضمن أساسا تحليل التصرفات القانونية وعلى أساس نتائج هذا التحليل تفرض حقوق التسجيل.<sup>1</sup>

نستخلص من ذلك أن كل التعاريف السابقة هي تعاريف متشابهة، وعليه يمكن تعريف التسجيل أنه: " شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون، يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو على التحويلات الغير ناتجة عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل"<sup>2</sup> وانطلاقا من ذلك يمكن استخلاص الخصائص القانونية للتسجيل وهي على النحو التالي:

#### أولا - إجراء إداري:

حيث يتم على مستوى إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية ولها اختصاص إقليمي.

#### ثانيا - يقوم به موظف عمومي:

نقصد بالموظف العمومي هو الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة طبقا 85 - 59 المؤرخ في 1985/03/23.<sup>3</sup>

وعملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل طبقا للمادة 180 من قانون 76-105 المتعلق بالتسجيل ولا يجوز لأي موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء، ويقع في هذه الحالة تحت طائلة البطلان.

#### ثالثا - إجراء مقابل:

نقصد به أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع الحقوق في شكل نقدي وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطيته الأعباء العامة للدولة<sup>4</sup>، تطبيقا لنص المادة 1/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم والتي نصت على

1- رمول خالد ودوة أسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 18-19.

2- المديرية العامة للضرائب، " الدليل الجبائي للتسجيل "، طبعة 2017 ص 54.

3- مرسوم رقم 59/85 مؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية. ج. ر. العدد 13 المؤرخة في 1985/03/24.

4- رمول خالد ودوة أسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري " مرجع سابق ص 20.

أن جميع المواطنين متساوين في أداء الضريبة<sup>1</sup>، إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة بل هناك بعض التصرفات القانونية معفاة من حقوق التسجيل.

رابعا - ذو طابع إجباري ونهائي:

ونقصد بالإجباري هو إجبار المكلف بحقوق التسجيل لأدائها بطرق إدارية، وفي هذا الشكل يبرز مبدأ سيادة الدولة تطبيقا لنص المادة 2/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم، لأن حقوق التسجيل هي بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة، وفي حال التكلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جنائية بهدف إلزامه بدفعها<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك فإن مفتش التسجيل يرفض إجراء التسجيل إلى غاية دفع حقوقه وهذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل رقم 76-105: " أن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات".

انطلاقا من التعريف وتبيان خصائصه، يتضح أن التسجيل يشمل التصرفات القانونية سواء كانت هذه التصرفات واردة على منقولات أو عقارات.

بالنسبة للعقارات فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري: " كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقاه منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك فهو منقول".

إذن نستنتج من ذلك أن العقار هو كل شئ ثابت لا يمكن تحريكه أو نقله وإذا ما تم نقله وتحريكه يعتبر منقولا، لأن العقار خلاف المنقول<sup>3</sup>.

ف نجد المشرع الجزائري قد ميز بين المنقول والعقار، فأرجع ولاية الفصل في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موقع العقار، لأنه موقع ثابت وكان ذلك من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، أما في المواد المنقولة والمحكمة التي يؤول إليها طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر طبقا للمادة 8 من قانون الإجراءات المدنية

1- المادة 1/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم، ج.ر. العدد 61 مؤرخة في 1996/10/16.

2- رمول خالد ودوة أسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري"، مرجع سابق ص ...

3- حمدي باشا عمر، " نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاجتهادات"، دار هومة، الجزائر طبعة 2001، ص 06.

ولا يختلف تعريف تسجيل العقارات عن التعريف العام للتسجيل لأنه يبقى ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة علي العقار حيث يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم

لقد تطرقنا فيما سبق على أن التسجيل إجراء يتم من طرف مفتش التسجيل، حيث يقوم بتسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا، سواء كانت أموالا منقولة أو عقارية.

وقد يختلط لدي البعض مفهوم هذا الإجراء عن غيره من المفاهيم المتشابهة له، نظرا لوجود علاقة وتداخل بين هذه المفاهيم وبين إجراء التسجيل، كالشهر العقاري والقيود والتوثيق، الرسم، الضريبة وهو ما سنحاول توضيحه قدر المستطاع من خلال تعريف هذه المفاهيم حتى نستطيع استخلاص التمييز بينها وبين التسجيل.

### أولا- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري

نصت المادة 793 من القانون المدني علي: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي نص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار "

وبالنسبة للجزائر فقد ساد فيها نظامان للشهر العقاري وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

(أ) - نظام الشهر الشخصي: هو أول نظام ساد في العالم وأخذت به فرنسا وحاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة وأسمه يدل عليه، فالشخص فيه محل اعتبار إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها.

(ب) - نظام الشهر العيني: هذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف عكس نظام الشهر الشخصي فهو نظام أنجح منه ويتميز بالقوة الثبوتية<sup>1</sup>.

1- رمول خالد ودوة أسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري " مرجع سابق ص 21-22.

يتم الشهر العقاري علي مستوى المحافظة العقارية، والمكلف بها هو المحافظ العقاري أما عملية التسجيل فتتم علي مستوى مصلحة التسجيل والمكلف بها هو مفتش التسجيل، وهو الاختلاف الجوهرى بين الإجراءين، بالإضافة إلا أن عملية التسجيل نص عليها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 أما عملية الشهر فقد نص عليها الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

إلا أن هناك أوجه تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري حيث أن في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة وهذه الأخيرة على نوعين:

(أ) - رسم التسجيل: فتطبيقا لنص المادة الأولى من قانون التسجيل تقبض رسوم التسجيل لصالح الدولة ويتم ذلك عند القيام بتسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع.

(ب) - رسم الإشهار العقاري: هو كذلك رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 14/353 من قانون التسجيل<sup>3</sup>.

#### ثانيا: تمييز التسجيل عن القيد

يعرف القيد على أنه إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري حيث يتم قيد التصرفات القانونية لدى إدارة الشهر العقاري أي المحافظة العقارية، ويكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز.

والفرق الموجود بين التسجيل والقيد يكمن بأن التسجيل عملية تتم في مصلحة التسجيل أما القيد فهو إجراء قانوني تابع لعملية الشهر يتم علي مستوي المحافظة العقارية يكلف بإجرائه المحافظ العقاري.

#### ثالثا: تمييز التسجيل عن الرسم

الرسم هو اقتطاع يؤدي إلي خدمة مقدمة دون أن يكون هناك حتما تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة.

ويكمن الفرق بين هاذين الإجراءين في ان التسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل ومقابل ذلك يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسم، إما رسم نسبي أو رسم ثابت حسب طبيعة التصرف، وعليه فحقوق

1- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، دار هومة، طبعة 2016 ص 46-47.

2- خلوفي مجيد، " نظام الشهر العقاري في الجزائر"، ديوان المطبوعات الأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى سنة 2003.

3- خالد رمول ودودة أسيا " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري" مرجع سابق، ص 24.

التسجيل تستوفي في شكل رسوم، ولقد سبق أن قلنا أن الرسوم تؤدي مقابل خدمة مقدمة فبمقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسم<sup>1</sup>.

#### رابعاً: تمييز التسجيل عن الضريبة

تعتبر الضريبة مبلغ من نقدي تتقاضه الدولة من الأشخاص والمؤسسات بهدف تمويل كل القطاعات التي تصرف عليها الدولة، كالجيش والشرطة والتعليم، أو نفقاتها... للسياسات الاقتصادية وقد يختلف المسمى لنفس الضريبة من دولة لأخرى/ من هذه الضرائب:

(أ)- **الضريبة على القيمة المضافة:** وهي من نوع الضرائب غير المباشرة، وهي ضريبة يدفعها المستهلك كلما اشترى سلعة، أو طلب خدمة ما.

(ب)- **الضريبة على الدخل:** وهي من نوع الضرائب المباشرة أو تسمى أيضاً هكذا وهي ضريبة يدفعها الأفراد على دخلهم "الشهري مثلاً" وتدفعها الشركات على ربحها<sup>2</sup>.

أما الفرق بين التسجيل والضريبة فإن حقوق التسجيل المقبوضة من قبل مفتش التسجيل تشكل ضريبة وحقوق التسجيل هي عبارة عن ضريبة غير مباشرة لأنها لا تمس المداخيل والثروات بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة لأن العلاقة ليست مباشرة بين المكلف بالضريبة والإدارة الضريبية، بل يتم فرضها وتحصيلها ب...واقعة أو تصرف معين، هذا المعيار هو معيار قانوني، أما بالنسبة لمعيار الثبات والاستقرار فهي ضريبة غير مباشرة لأنها ظرفية ومتقطعة ولا تتميز بالثبات والاستقرار<sup>3</sup>.

#### خامساً- تمييز السجل عن التوثيق

يعتبر التوثيق ذو أهمية بالغة في المجتمعات الحديثة ومكانة هامة، فلقد منح المشرع لأعمال الموثق الثقة والمصدقية ومنح المحررات التي يحررها القوة التنفيذية والرسمية، فهي واجبة التنفيذ بذاتها بغير حاجة لرفع دعوى واستصدار حكم بالحق الثابت فيها، وبهذا فإن القائم بعملية التوثيق يعرف على النحو الآتي: " الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا

1- المرجع نفسه، ص 25.

2- موقع ويكيديا، الضريبة.

3- خالد رامول ودوة آسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات "، مرجع سابق، ص 26.

العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة " وهو ما تناولته المادة 3 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق<sup>1</sup>.

أما التسجيل فقد تناوله ونظمه الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ومعياري التفرقة هنا يمكن أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق على عكس عملية التسجيل التي يقوم بها موظف عمومي في شخص مفتش التسجيل والملاحظ عند التطرق إلي هاذين الإجراءين هو العلاقة العميقة بينهما بالرغم من الفرق واضح إلى أن العلاقة أيضا أوضح باعتبار التسجيل هو إجراء ثابت بعد توثيق العقود و التصرفات القانونية من قبل الموثق وتظهر العلاقة بصفة جلية بين الموثق والتسجيل من خلال نص المادة 02/06 المتضمن مهنة التوثيق " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا " كما جاء أيضا في المادة 40 من نفس القانون " يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقابضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفق التشريع المعمول به "<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: أهمية التسجيل والمنازعات المتعلقة به

يعتبر التسجيل ذو أهمية مزدوجة، الأولى تتمثل في الأهمية الجبائية التي برزت بعد تطور مهام الدولة في توسيع أهم أساليبها الجبائية بالخصوص العقارية منها<sup>3</sup>.

اما الأهمية الثانية هي قانونية إلا أن هذه الأخيرة قليلة مقارنة بالدور الجبائي:

لهذا نتطرق في هذا المطلب إلى الأهمية الجبائية والقانونية للتسجيل في التشريع الجزائري.

### الفرع الأول: الأهمية الجبائية والقانونية للتسجيل.

اولا: يتم التسجيل مقابل اقتطاع حقوق، وهذه الحقوق تشكل ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة فتدفع بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني فتأتي هذه الضريبة بأهداف

1- طاهري حسين "دليل الموثق"، دار الخلدونية، طبعة 2013، ص 5.

2- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، المادة 10 و المادة 40.

3- دوة أسيا ورمول خالد، "الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في الجزائر"، مرجع سابق، ص 28.

في مقدمتها الهدف التمويلي باعتباره مصدرا هاما للإيرادات العامة للدولة، بالإضافة إلى الأهداف الأساسية الاقتصادية الأخرى.

فبعد تطور أساليب الجباية العقارية التي أصبحت كمورد لتغطية جزء من النفقات العامة للدولة تطورت أكثر وأصبحت تحقق أهدافا سياسية، اقتصادية واجتماعية.

### أ: الهدف المالي من التسجيل

يعتبر التسجيل ذو هدف مالي تسعى من خلاله الدولة إلى تمويل الخزينة العمومية، وإعطائها وظيفة مالية وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة.<sup>1</sup>

يظهر الهدف المالي حاليا من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول والتكميلي.

ومهما يكن الأمر التسجيل لا يستهدف الهدف المالي فقط المتمثل في تمويل صناديق الخزينة العمومية، فهو يمكن أن يستعمل لتحقيق أغراض اقتصادية كما يعمل على تجسيد أهداف اجتماعية.

### ب: الهدف الاقتصادي من التسجيل

تعاني الجزائر مثلها مثل باقي دول العالم الثالث من ندرة في مصادر رأس المال، الذي يعتبر صلب التنمية الاقتصادية وقوامها، وعليه يعد التسجيل أحد أهم هذه المصادر، حيث يهدف في ورائه اقتطاع حقوق في شكل ضريبة غير مباشرة، هذه الأخيرة تلعب دور اقتصاديا مهما فهي تسعى إلى تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي عن طريق تشجيع الادخار وتخفيف الاستثمار لهذا استوجب في تقديرها وضبطها مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد.<sup>2</sup>

واقطاع الحقوق يشجع الاستثمار وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة.

1- أ. محمد عباس محرز، "اقتصاديات الجباية والضرائب"، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.

2- بطاهر فتيحة، "علاقة الوثق بمصلحة التسجيل"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، فرع قانون عقاري، الدفعة الثانية، 2005/2006، ص 34.

حيث تعفى الدولة من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة وشراء الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص، طبقاً لنص المادة 271 من قانون التسجيل سعياً لتشجيع الاستثمار، وإعفاء المؤسسات المعتمدة بالمناطق المحرومة والتي يتم تحديدها عن طريق التنظيم عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها وتوسيع هذه القوانين والتنظيمات السارية في المجال السياحي، طبقاً لنص المادة 272 مكرر 3 من ق.ت.<sup>1</sup>

عندما تعفى الدولة بعض المعاملات من رسوم التسجيل فهي تساعد علي تشجيع الاستثمار وبالتالي تطوير الاقتصاد خاصة في المناطق الريفية.

### ج: الهدف الاجتماعي من التسجيل

النظام الجبائي جزء من السياسة العامة للدولة فهو يركز على مبدأ العدالة ويسعى إلى تحقيقها، باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة محدودة الدخل، وعلى سبيل المثال تعفى من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات و البلديات والمؤسسات العمومية الإستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر، وفيما يخص الأموال التي ألت إليها عن طريق الهبة والإرث، واقتطاع حقوق التسجيل أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية، ولهذا... ليس الهدف الوحيد و لكنه الهدف الأساسي دون أن ننسى الأهمية القانونية لهذا الإجراء.<sup>2</sup>

### ثانياً: الأهمية القانونية للتسجيل.

زيادة علي الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات وهو دور أساسي، هناك أهمية أخرى قانونية حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية وهو يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار لعقاري، كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء تطبيقاً لنص المادة 82 من ق.ت. ونص

1- يخلف نصيرة وظهروي نصيرة، " عملية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، السنة الدراسية 2010/2009.

2- خالد رمول ودوة أسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري "مرجع سابق، ص 30- 31.

المشروع الجزائري في المادة 393 من القانون المدني على ما يلي " نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم يكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك " .

وعليه لا بد من إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات التي أخضعها القانون للتسجيل، فطبقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمادة 823 من الأمر 158/75 المؤرخ في 1975/12/26 يجب أن تحرر شهادة الحياة علي المناطق الغير ممسوحة وتخضع للتسجيل والإشهار، وكذلك طبقا لنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري فتثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي وتخضع لقواعد الإشهار العقاري، كما تنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من يوم تسجيله.... "

و لتسجيل العقارات أهمية بالغة بالنسبة للعقود العرفية المنصبة علي التصرفات العقارية، حيث يتعرف علي تاريخ العقد ومدى صحة ثبوته عن طريق التأكد من عبارة التسجيل المقيدة علي 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 للعدالة لتثبت منها وفي مدى صحتها، فإذا تم الحكم بثبوتها فإن الحكم.... قائما محل العقد العرفي ويجب شهره عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري وهذا بعد إفراغه بصفة رسمية من طرف الموثق ثم يتم تسجيله وشهره.... أصلا للملكية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن التسجيل

يترتب على إجراء التسجيل اكتساب الاتفاقات العرفية لتاريخ ثابت عن طريق تسجيلها في سجل يدعى "سجل الإيداع" كما يضمن حفظ المحررات.

يثبت التسجيل تجاه الخزينة وجود المحرر وتاريخه. ويعتبر التسجيل صحيحا فيما يخص تعيين الأطراف في المحرر وتحليل بنوده، ما لم يثبت خلاف ذلك.

لا يمكن لأطراف العقد الاستدلال بنسخة من تسجيل عقد للمطالبة بتنفيذه، ولا يعتبر التسجيل بالنسبة للأطراف حجة كاملة، كما لا يعتبر وحده بداية حجة كتابية.

1- الأستاذ نور الدين رجهيب " موقف النظم الحديثة من مدأ انتقال الملكية "مجلة الموثق العدد 10، الغرفة الوطنية الموثق، ص 32.

يجب احترام اجراءات التسجيل وتمكين مفتشية التسجيل من ايتفاء حقوق التسجيل اللازمة، وهذا بعد تقدير الحقوق بطريقة سليمة ومتفقة مع احكام قانون التسجيل دون اي مغالات في التقدير او تجاوز السلطة، وكذلك بالنسبة للخاضعين لحقوق التسجيل فعليهم الالتزام بتمكين مصلحة التسجيل من استيفاء الحقوق لاجل تحقيق اغريضاها التمويلية للخزينة العمومية .

ويترتب على هذا الاخلال باحكام التسجيل جزاءات متنوعة جنائية، مدنية، وكذلك جنائية، يترتب على الاخلال باحكام التسجيل بصفة عامة وتسجيل العقارات بصفة خاصة مجموعة من العقوبات، وتكون اما جزائية بمناسبة ارتكاب الافعال التي جرمها قانون العقوبات او تكون مدنية، اضافة الى ذلك هناك عقوبات جنائية تترتها الدارة الضريبية نتيجة الاخلال باحكام التسجيل وتطبق هذه العقوبات اما على المكلف القانوني كما تقرر على الاطراف او مايعرف بالمكلف الحقيقي بحقوق التسجيل .

المكلف الحقيقي هو ذلك الشخص الذي يدفع المبلغ المستحق من اموالي الخاصة سواء بين يدي الموثق<sup>1</sup> كالمتعاقدين او المتعاقدين او مباشرة الى قابض الضرائب ،ويو مايشكل حقوق التسجيل غير انه بالنسبة للتصرفات العقارية، فنظرا لصفة الرسمية التي تتسم بها فانه يتم دفع المبلغ المستحق من طرف المكلف الحقيقي الى الموثق وليس الى قابض الضرائب مباشرة، ويترتب على الاطراف الخاضعة لحقوق التسجيل عقوبات جنائية. وتنشا المنازعة الضريبية في مجال التسجيل اما بمناسبة امتناع المكلف بماعلى تسديد الحقوق او مايعرف بالمنازعة المتعلقة بالوعاء بسبب الحقوق المفروضة عليه، كما يمكن ان تنشأ كذلك في حالة تهرب المكلف بها وذلك عن طريق الغش الجبائي ، وعليه فيما يخص التسوية الادارية او المرحلة الادارية هناك منازعات تتعلق باعادة التقويم والتي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات واعادة التقويمات والاجراءات تختلف في كل منازعة .

#### اولا: المنازعات المتعلقة بالوعاء :

هذا النوع من المنازعات يقوم بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من طرف مفتش التسجيل وعن طريق مفتشية التسجيل والطابع وتكون في حالة وقوعه في خطأ او تجاوز او سوء تقدير الحقوق، خاصة وان لمفتش التسجيل السلطة الكاملة في اعادة تكييف العقد او المحرر من اجل استيفاء الرسوم اللازمة بصرف النظر عن تسميته التي لا تتغير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - خالد رمول ودوة أسيا، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري "مرجع سابق، ص 106 و105.

<sup>2</sup> - خالد رمول ودوة أسيا، مرجع سابق ص 108-109.

وبالنسبة للمنازعات المتعلقة بالوعاء فيما يخص الاجراءات فهناك اجراءات الزامية يجب ان يتبعها المكلف كما ان هناك اجراءات الزامية يجب ان يتبعها المكلف كما ان هناك اجراءات اختيارية وهذا ما سنتناوله فيما يلي :

#### أ- الاجراءات الالزامية :

هي تلك الاجراءات التي يلتزم المكلف بالقيام بها قبل اللجوء الى القضاء وفي حالة عدم احترامها ترفض الدعوى شكلا وتمثل فيما يلي :

1-التظلم امام المدير الولائي للضرائب

2-تقديم الشكوى امام المدير الولائي للضرائب

3-قرار المدير الولائي للضرائب بالرفض الكلي او الجزئي او القبول الكلي او الجزئي

#### ب- الاجراءات الاختيارية :

للمشتكي الحق في الطعن امام لجان الطعن الادارية بعد الرفض الكلي او الجزئي من قبل مدير الضرائب او في حالة انقضاء اجل اربعة اشهر من تقديم الشكوى من دون اي قرار ولجان الطعن تتمثل في :

1-لجنة للدائرة

2-اللجنة الولائية للطعن

3-اللجنة المركزية للطعن

#### ثانيا: المنازعات المتعلقة باعادة التقييم

بعد كل عملية تسجيل عقد او تصريح خاضع لرسم نسبي ،يخضع الى عملية مراقبة الثمن او القيمة المصرح بها من الاطراف ويقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات ومراقبة التقييمات على مستوي نيابة مديرية المراقبة وهذا تطبيقا لنص المادة 5/55 من القرار 448 المؤرخ في 12/07/1998 المحدد للنظام الاقليمي وتنظيم واختصاصات المديرية الجهوية والمديريات الولائية للضرائب ،وذلك في اجل 4 سنوات من يوم تسجيل الهقد او الوثيقة او التصريح وهذا تطبيقا لنص المادة 180 من قانون التسجيل ،فبموجب المادة 101 من قانون التسجيل يمكن للادارة الجبائية اجراء اعادة التقييم للاموال المصرح بقيمتها بشكل اقل من قيمتها الحقيقية وفي هذا الشأن تنشأ منازعات.<sup>1</sup>

1- نفس المرجع السابق، ص 110.

لهذا الغرض سنبين الاجراءات العملية المتبعة من اجل اعادة التقويم على مستوى مكتب التحقيقات واعادة التقويم، وبعد ذلك كيفية الطعن امام لجنة المصالحة .

#### أ- اجراء اعادة التقويم

يتم اجراء اعادة التقويم وفق المراحل التالية :

-يقوم مكتب التحقيقات واعادة التقويم باستدعاء المالك الاخير الذي بحوزته الاموال العقارية.

-الانتقال لمعاينة العقار الذي هو محل اعادة التقويم ويتم الاستناد في اعادة التقويم بدراسة العوامل المتعلقة بالعقار محل التقييم سواءا كانت عوامل مادية مثل ..مساحة ، كهرباء... الخ ، واقتصادية مثل ..الموقع، حالة السوق العقارية ... الخ، والعوامل القانونية مثل ..ارتفاقات القانون الخاصوالقانون العام وحالة شغل الاراضي الخ...

-تحرير نسخة تدوين فمن خلال هذه الوثيقة يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار ،بمضيها رئيس مكتب التحقيقات، ويرسل الى مديرية نيابة المراقبة من اجل المصادقة على التقرير ومن ثم تدوينه في سجل اكتشافات .

-تبليغ المكلف عن طريق اشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع .

وفي حالة اقتناع وقبول المعني بالامر بهذا التقويم لايثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني ، اعترافا باعادة التقويم وتعهد يحرر في 3 نسخ بكل نسخة طابع جبائي ، ويقدم له كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الاضافية ، اما في حالة عدم اقتناعه ورفضه لاعادة التقويم ليس امامه في هذه الحالة سوى الطعن امام لجنة المصالحة.<sup>1</sup>

#### ب-الطعن امام لجنة المصالحة

ان لجنة المصالحة هيئة ادارية مؤسسة بمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية ،وتتشكل وفقا لنص المادة 102 من قانون التسجيل ممايلي :

-مدير الضرائب على مستوى الولاية، رئيسا .

-مفتش التسجيل.

1- خالد رمول ودوة اسيا، المرجع نفسه، ص112.

-مفتش الشؤون الخاصة بالاملاك الوطنية والعقارات .

-قابض الضرائب.

-موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.

-ممثل عن ادارة الولاية .

حيث مفتش التسجيل يحضر الجلسات بصفته استشاري ويقوم بمهام الكتابة ، كما تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون مداولاتها صحيحة بشرط ان يحضر خمسة اعضاء على الاقبا بما فيهم الرئيس .

اما عن اجراءات الطعن امام لجنة المصالحة ففي حالة رفض المدين التقويم يقوم بتحرير شكوى في ورقة عادية ، ويكلف بالحضور امام لجنة المصالحة المختصة عن طريق اعلام موسى عليه مع اشعار بالاستلام ، ويتم اخطاره على الاقل 20 يوما قبل تاريخ الاجتماع ، فيقوم المعني بالامر عند انعقاد اللجنة بالادلاء باقواله او يقوم بارسال دفعوه مكتوبة ، كما يمكن له ان يستعين بمستشار يختاره او يعين وكيلًا مؤهلا قانونا .

وفي حالة عدم الاتفاق بين المكلف والادارة او في حالة عدم حضوره ولم يرسل دفعوه مكتوبة تصدر اللجنة رأيا يبلغ الى المكلف بالضرية بواسطة رسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام .

بعد تبليغ راي اللجنة في اجل 20 يوما يجر تبليغ زيادة تلقائية عن طريق رسالة موسى عليها مع اشعار بالوصول ، وفقا لنص المادة 106 من قانون التسجيل وتقدر هذه الزيادة من 10 بالمئة الى 25 بالمئة من الحقوق المتملص منها ، وفي حالة عدم دفع المكلف الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها في اجل 10 ايام ولكن تقدم من اجل دفع الحقوق التي هي محل التقويم فيمضي في هذه الحالة على تعهد قانوني دون زيادة في الغرامة ، اما في حالة الرفض وانقضت مدة 10 ايام يتم تحرير سند التحصيل بزيادة غرامة 25 بالمئة من الحقوق البسيطة ويتم التاشير عليه من قبل المدير الولائي للضرائب ونائب مدير الرقابة ويبلغ المدين عن طريق تبليغ سند التحصيل ، وفي حالة قبوله تسديد الحقوق يمكنه طلب تخفيض في الغرامة المقدرة ب 25 بالمئة <sup>1</sup>.

المبحث الثاني: الهيئة المختصة بعملية التسجيل.

1- خالد رمول ودوة اسيا، المرجع نفسه، ص 109-110.

من أجل إعطاء العقود الصفة الرسمية لا بد من تسجيلها في مفتشية التسجيل والطابع وهي المصلحة القائمة علي عملية التسجيل، سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بالأموال العقارية أو المنقولة، والتي أخضها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخ ثابت لتسجيلها.<sup>1</sup> وهذا كله بعد احترام القواعد والشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية التسجيل. ونظرا للدور الذي تلعبه هذه المصلحة والأهمية البالغة فقد ارتأينا تقسيم هذا البحث إلي مطلبين، تطرقنا في المطلب الأول إلي التعريف بمفتشية التسجيل وطبيعتها القانونية، وفي المطلب الثاني إلي تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها.

### المطلب الأول: تعريف مفتشية التسجيل والطابع وطبيعتها القانونية.

إن الجهة القائمة بعملية التسجيل في التشريع الجزائري تقوم بها مفتشية التسجيل والطابع باعتبارها مصلحة إدارية عمومية يشرف علي تسييرها مفتش التسجيل. ولهذا قسمنا هذا المطلب إلي فرعين تطرقنا في الفرع الأول منه إلي تعريف مفتشية التسجيل والطابع وفي الفرع الثاني منه إلي الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع.

### الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل والطابع.

نظرا للارتباط الوثيق بين التسجيل كإجراء ومفتشية التسجيل والطابع كهيئة قائمة علي عملية التسجيل حاولنا أن نبرز تعريف هذه الأخيرة ونظهر المراحل التي مرت بها إلي أن وصلت إلي ماهي عليه في الوقت الحالي.

مفتشية التسجيل والطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل وكذلك الطابع، غير أن موضوع بحثنا نظرا لأنه مرتبط بسجل العقارات فنحاول أن نسلط الضوء علي مفتشية التسجيل التي تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل، حيث عمل المشرع الجزائري علي تنظيمها فحدد صلاحيتها واختصاصها الإقليمي.

ولمفتشية التسجيل مدلول لغوي ويمكن أن يبين مدلولها الاصطلاحي كذلك.

### أولا- المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل: مفتشية التسجيل مكونة من لفظين:

1- المادة 03 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، العدد 81 مؤرخة في 1977/12/18.

- مفتشيه: ( Inspection ) بمعنى مراقبة، تفتيش، وظيفة مفتش.

- التسجيل: ( Enregistrement ) بمعنى سجل، يسجل، تسجيلًا، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل (Inspecteur d'enregistrement).

ثانياً- المدلول الاصطلاحي لمفتشيه التسجيل: مفتشيه التسجيل هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخًا ثابتًا، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمفتشيه التسجيل والطابع.

لقد نص المشرع الجزائري في القرار المؤرخ في 14/07/1999 في مادته الأولى " تحدث مفتشيه التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب..."، والمشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشيه التسجيل غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار أنها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب عبر الولايات، وهي خاضعة للتبعية الإدارية يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، فهو يخضع للقانون اللاتحي وعلاقته مع مفتشيه التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم 334/93 المؤرخ في 27/10/1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية.<sup>2</sup>

وعليه يمكن القول أن مفتشيه التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي خاضعة لتسلسل الإداري تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب هذه الأخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - دوة أسيا ورمول خالد، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري "، مرجع سابق ص 46-47.

<sup>2</sup> - القرار 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999، المتضمن إحداث مفتشيه التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، ج.ر العدد 54 مؤرخة في 11/08/1999، ص 17/16

<sup>3</sup> - دوة أسيا ورمول خالد، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري " مرجع سابق، ص 52.

المطلب الثاني: تنظيم مفتشيه التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها.

بعدما مرت مفتشيه التسجيل والطابع بفترة من الإهمال عندما كانت مدججة ضمن المفتشيات المتعددة الاختصاصات وذلك بموجب التعليم رقم 443 الصادرة في 2001/07/14 المتضمنة هيكله وتنظيم وصلاحيات مفتشيه التسجيل والطابع، جاء القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999<sup>1</sup>، الذي تضمن إحداث مفتشيه التسجيل والطابع، ولضمان تأدية المهام القانونية علي أحسن وجه من طرف مفتشيه التسجيل والطابع، نصت هيئات ومصالح مركزية تخضع إليها الرقابة والوصاية.

الفرع الأول: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع.

بموجب التعليم رقم 443 في 2001/07/14 المتضمنة هيكله وتنظيم وصلاحيات مفتشيه التسجيل والطابع، فإن مفتشية التسجيل والطابع تقوم بمهمتها بموجب هذه التعليم، ولهذا سنحاول تبيان التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع وبعدها نتحدث عن المسئول علي عملية التسجيل.<sup>2</sup>

أولاً- التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع

بصدور القرار رقم 312 المؤرخ في 1999/07/14 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي أصبحت مهيكلة بالشكل التالي:

أ- بالنسبة لولايات الجزائر وهران وقسنطينة: فهذه الولايات الثلاث نظرا للكثافة السكانية بها فتحتوي علي مفتشيتين، هناك مفتشية التسجيل والطابع التي تحتوي علي مكتبين، مكتي التسجيل ومكتب الطابع، أما المفتشية الثانية فهي مفتشية الشركات والبطاقية.

ب- بالنسبة للولايات الأخرى: تحتوى مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات علي مكتبين مكتب التسجيل والشركات والبطاقية ومكتب آخر هو مكتب الطابع، وهذه المكاتب بدورها يشرف عليها رئيس هو مفتش التسجيل ونظرا لظروف خاصة فإنه... بسبب بعد المسافة بين مقر محري العقود ومقلا الولاية بالنسبة لبعض ولايات الجنوب فإن مصلحة التسجيل بقيت علي مستوى مفتشية الضرائب متعددة

1 - القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقة وتحديد اختصاصها الإقليمي، مرجع سابق الذكر.

2- أنظر المخطط البياني الخاص بالجهة الوصية عليه مفتشية التسجيل والطابع، الملحق رقم 1 والملحق رقم 2.

الاختصاصات أي تابعة للضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والضرائب الغير مباشرة والرسوم علي رقم الأعمال ضمن مفتشيه الضرائب المتعددة الاختصاصات.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع.

لقد أوكلت مهمة تسيير مفتشية التسجيل والطابع لمفتش التسجيل وذلك بإعتباره المسؤول الأول على تسجيل جميع التصرفات القانونية، إلا أنه بشرط في ذلك أن تكون له هذه الصفة القانونية التي تخول له سلطة تسجيل التصرفات القانونية ويكون مسؤولاً في حالة الإخلال بعملية التسجيل أو عرقلتها.<sup>2</sup> ويجب أن تتحقق فيه كل الشروط القانونية الواجبة التي نص عليها المرسوم رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي لخاص بالعمال التابعين للآسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية.

أ- شروط تعيين مفتش التسجيل:

طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992 المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين منها، حيث يعين مفتش التسجيل من بين مفتشي الضرائب الذين لهم أخذ فيه 5 سنوات في الإدارة الجبائية، وله الصنف 16 في القسم الأول تحت الرقم الإستدلالي 482، وقد يعين أيضاً من بين مراقبي الضرائب الذين يثبتون 8 سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية وله في هذه الحالة الصنف 14 في القسم الخامس وتحت الرقم الإستدلالي 424.<sup>3</sup>

كذلك من ضمن الشروط الواجب توفرها للقيام بمهمة التسجيل أنه لا بد من قيام مفتش التسجيل بتأدية اليمين حيث تسليم له بطاقة تفويض الوظيفة من طرف الوزير المكلف بالمالية ويتعين عليه إستظهارها أثناء ممارسة لوظيفة ويؤدي اليمين أمام محكمة إقامته الإدارية<sup>4</sup> قبل شروعه في العمل، ويسجل كاتب الضبط الإداري في بطاقة تفويض الوظيفة ولا يجدد اليمين مالم تقع انقطاع نهائي عن الوظيفة ولا يجد توقف مؤقت عنها

1- تعليمة رقم 443، الصادرة في 14/07/2001، التي تبين لنا كيفية تنظيم المكاتب وتسييرها، المديرية العامة لضرائب، ص 01.

2 - الأمر 76-105، المؤرخ في 9/12/1976 المتضمن قانون التسجيل جريدة الرسمية، العدد 81 مؤرخة في 18-12-1977، المادة 180 منه، مرجع سابق ذكر.

3- مرسوم تنفيذي رقم 92-120 مؤرخ في 14-03-1992 يجوز قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها ج، ر العدد 21، المؤرخ في 18-03-1992.

بسبب عطلة طويلة الأمة أو الإنتداب الخ وتسحب بطاقة تفويض الوظيفة في حالة التوقف المؤقت عن العمل وترجع له عند استئنافه له<sup>1</sup>

### 1- مهام مفتش التسجيل ومسؤوليته

1. المهام الموكلة لمفتش التسجيل: لقد تناول قانون التسجيل في القسم الثالث منه المهام الموكلة لمفتش التسجيل تحت عنوان التزامات مفتش التسجيل كونه المسؤول الول على تسيير مفتشية التسجيل والطابع والقائم بعملية التسجيل بمساعدة بعض الأعوان، وعلى هذا الأساس يمكن تحديد مهامه في النقاط التالية:

- تسجيل العقود التي تم دفع رسومها حسب طبيعة كل محرر.
- مراجعة العقد من حيث الشكل.
- وضع تأثيرة التسجيل على العقد المسجل أولى التصريح بالتركة أو مستخرج العقد العرفي المحتفظ به في مكتب التسجيل ويبين فيه المفتش بالأحرف والتاريخ وصفة السجل ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة.
- مراقبة الكشوف المقدمة له والمعوة من طرف الموثقين وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكتابا الضبط وكتابات الإدارات المركزية أو المحلية على إستمارات تقدمها الإدارة الجبائية<sup>2</sup>

2. مسؤولية مفتش التسجيل: قد ينشأ على عاتق مفتش التسجيل أخطاء اتصز بالعزيز وينتج عنها مسؤولية وهذه المسؤولية تهدف إلى جبر الضرر، على أن المسؤول قد يكون بينه وبين المتضرر عقد فنكون بعد مسؤولية عقدية لا يكون هناك عقد فتكون بصدد مسؤولية التقصيرية

فالمسؤولية العقدية تنشأ عند الإخلال بالإلتزام عقدي، أي التزام ناشئ عن عقد، المسؤولية التقصيرية فتنشأ عند الإخلال بالإلتزام عقدي، أي إلتزام ناشئ عن عقد، المسؤولية التقصيرية فتنشأ عند الإخلال بالإلتزام قانوني وهو الإلتزام بعد الإضرار بالغير وإرتكاب العمل الغير مشروع، هذا الأخير حتى يتحقق لابد من توفر ركن الخطأ الضرر، والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.<sup>3</sup>

1- المادة 5 من المرسوم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة با ج، ر العدد 46 المؤرخة في 31-10-1990، ص 1467.

2- خلو في مجيد: «نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري»، المرجع السابق الذكر، ص 131.

3- «دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب»، المديرية العامة، برنبت، الجزائر، سنة 2001، ص 63.

وكون مفتش التسجيل هو المسؤول على عملية التسجيل ونظرا للدور المهم الذي يلعب فترتب بالضرورة عند إخلاله بإلتزاماته المهنية المسؤولة، كونه موظف في مديرية الضرر فإن المسؤولية تتحدد في المجالات الآتية: المسؤولية المدنية، المسؤولية الجزائية، المسؤولية الإدارية.

**1- المسؤولية المدنية:** تقوم المسؤولية لمفتش التسجيل على اساس المسؤولية المدنية والاساس القانوني لهذه المسؤولية، نص المادة 124 من القانون المدني أن: «كل عمل كان يرتكبه المرء يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض»، فمسؤولية مفتش التسجيل في هذه الحالة هي نتيجة فعل غير مشروع الناتج عن إخلاله بإلزام قانوني يتمثل في الإلتزام ببذل عناية الرجل العادي، فعندما يرتكب مفتش التسجيل خطأ لبس له علاقة بالمصلحة، فمسؤولية تكون شخصية تجاه الضحية لأنه ليس للفعل الذي يسبب في احد الضرر أي علاقة بالمصلحة التي يعمل بها والتالي لا تترتب أي مسؤولية بالنسبة للإدارة، وتقوم المسؤولية الشخصية في هذه الحالة على 3 أركان وهي:

● **ركن الخطأ:** حيث يفترض في أن مفتش التسجيل ارتكب خطأ وعلى أساس القواعد العامة في الإثبات فإن المسؤولية لا تثبت إلا بثبوت الخطأ.

● **ركن الضرر:** فالضرر هنا هو ذلك الذي يصيب الشخص مثلا «المكلف بالضريبة» في حق من حقوق أو في مصلحة مشروعة له ولا تقوم المسؤولية بغير وقوع الضرر حتى تتحقق مسؤولية مفتش التسجيل، وكذلك يتم إثبات الضرر بكافة طرق الإثبات باعتبار واقعة مادية.

● **العلاقة السببية:** فحتى تقوم المسؤولية الشخصية لمفتش التسجيل لابد أن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر نشأ عن ذلك الخطأ وحده ولا يعود إلى سبب أجنبي آخر وإلا تنقطع العلاقة السببية ولا يكون مفتش التسجيل في هذه الحالة مسؤولا.<sup>1</sup>

**2- المسؤولية الإدارية:** فأساس هذه المسؤولية ليس خطأ شخصي من طرف مفتش وإنما خطأ الغير حيث يفترض خطأ التابع الذي يوجب مسؤولية المتبوع، وأساس هذه المسؤولية هي فكرة الضمان القانوني، بمعنى أن القانون هو الذي أقام المسؤولية على المتبوع ولكن شريطة وجود علاقة التبعية وكذلك خطأ التابع أثناء تأدية وظيفة أو بسببه، بحيث لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته وهذا تطبيقا لنص المادة 129 من القانون المدني

1- بن شويخ رشيد، «دروس في النظرية العامة للإلتزام وأحكام الإلتزام»، جامعة البليدة، سنة 2000-2001، ص63.

بحيث تنص أنه: «لا يكون الموظفون والعمال العاملون مسؤولين شخصيا عن أعمالهم التي أصرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذ الأوامر صدرت إليهم من رئيس متى كانت إطاعته هذه الأوامر واجبة عليهم». ولهذا يشترط أن يكون الخطأ صدر من موظف عام وفي 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<sup>1</sup> وفي هذه الحالة كأن يكون قد صدر لأمر لمفتش التسجيل من طرف المدير الولائي أو الرئيس غير المباشر كالمدير الجهوي في النطاق الإقليمي المختص، وكذلك مانصت عليه المادة 15 من القانون الأساسي للتوظيف العمومي، قانون رقم 66-133 المؤرخ في 02-06-1966 أن: «كل تقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة الواجبة للرؤساء، عن قعد وكل خطأ يرتكبه الموظف في ممارسة مهامه أثناءها يعرضه لعقوبة تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق القانون العقوبات وعندما يلاحق الموظف من طرف الغير لإرتكابه خطأ مصلحيا يحسب على اfdارة أو الهيئة العمومية التي يتبعها هذا الموظف أن تحميه من العقوبات المدنية المتخذة ضده».

فالمسؤولية في هذه الحالة هي مسؤولية إدارية وتتعقد أمام العزف الإدارية بالمجالس القضائية متى كان خطأ الموظف غير منبت الصلة الإدارية التي يعمل بها. ومسؤلا هذه الأخيرة تعني أن ذمتها متنقلة بدين مالي تلزم بسداده إلى المضرور الضحية على أساس التعويض<sup>2</sup>.

1- محمد صبري السعدي، «شرح القانون المدني الجزائري، نظرية الإلتزام الواقعة القانونية»، ج2، دار الهدى، الجزائر، طبعة 1991-1992، ص33-34.

2- عبد العزيز الجوهري، «القضاء الإداري (دراسة مقارنة) دعوى الإلغاء ودعوى التعويض»، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1983، ص68.



إن المصلحة القائمة على عملية التسجيل هي مفتشية التسجيل والطابع وتتم هذه العملية عن طريق مفتش التسجيل الذي يشترط أن تثبت له هذه الصفة وأن تتحقق فيه كل الشروط القانونية لممارسة مهامه ويستعين من أجل القيام بهذه المهمة بأعوان لمساعدة.

والجدير بالذكر أن مفتش التسجيل لا يقوم بتسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتحليلها وتكييفها من أجل ابتغاء الحقوق اللازمة وإعادة التكيف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل ومدى مطابقتها للقانون.

لهذا الغرض قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حصصنا الأول منه لتبيان كيفية سير الإجراءات القانونية لعملية تسجيل العقارات، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى الجزاءات المترتبة المتعلقة بعملية تسجيل العقارات.

### المبحث الأول: الإجراءات القانونية المتعلقة بعملية تسجيل العقارات

لقد نصت المادة 324 مكرر 1 على وجوب تحرير العقود التي تتضمن الملكية العقارية أو حقوق عينية عقارية في شكل رسمي من قبل أشخاص مؤهلين قانونا والقيام بتسجيلها لدى مفتشية التسجيل والطابع تشريعا لدى المحافظة العقارية حتى تكون لهذه العقود والمحركات والتصرفات حجية أماك الغير، وما سنطرق له في هذا المبحث هو عن كيفية سير هذه الإجراءات المتعلقة بعملية تسجيل العقارات، ونظرا الأهمية هذه الإجراءات قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول نتحدث فيه عن الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع والمطلب الثاني نتحدث عن تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات.

#### المطلب الأول: الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع

يلتزم محرر العقود والوثائق الخاضعة لعملية التسجيل القيام بإيداعها بمصلحة التسجيل المختصة وذلك في الآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، وبهذه العملية تكتسب الوثائق المحررة تاريخيا ثابتا، وإذا كانت خاضعة للشهر فيتبع ذلك حتمية إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة من أجل إستكمال إجراءات الشهر حتى تكتسي حجية في مواجهة الغير وتستمر بذلك المعاملات العقارية.<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة

يتم إيداع الوثائق من طرف أشخاص لهم صفة تحريب الوثائق والعقود الرسمية، مثل كتاب الضبط والموثقون وكتاب السلطات الإدارية، يلزمون بإيداع جميع الوثائق التي نصت عليها المادة 09 من قانون التسجيل ويجب أن تحتوي على المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراء التسجيل، وفي حالة عدم إحترام هذه الشروط يرفض إجراء التسجيل.

ولهذا سوف نتناول الوثائق المودعة بمصلحة التسجيل والبيانات اللازمة فيها.

#### أولا: الكشوف الإجمالية

1- الأستاذ رمول خالد «المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري»، المرجع السابق الذكر، ص 100.

إن إيداع الكشوف الإجمالية للعقود والأحكام هو إجراء ضروري يلتزم به مكرر العقود والوثائق، ولقد نصت على الكشوف الإجمالية المادة 153 من قانون التسجيل «إن ال<sup>1</sup> كشوف المشار إليها في المادة 9 من هذا القانون، يهدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على إستمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً».

ويذكرون فيه:

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس.
- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.
- نوع العقود أو الأحكام.
- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثانية أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة مرقعا بصفة قانونية...<sup>2</sup>.

وهناك كشوف إجمالية متعلقة بالعقود والأحكام التي بعدها كتاب الضبط وأعاون التنفيذ للمحكمة، المجلس القضائي أو المحكمة العليا.

كما توجد كشوف إجمالية متعلقة بحالة العقود المودعة من طرف الموثقين وعادة تعد الكشوف الإجمالية في صورتين حيث تودع واحدة لدى مكتب التسجيل المختص وفقا للآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، أما الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع.<sup>3</sup>

#### ثانيا: النسخ الأصلية

على محرري العقود والوثائق إيداع النسخ الأصلية أو الأصول لدى مصلحة التسجيل، حيث تنص المادة 119 من قانون التسجيل على أنه: «تسجل العقود المدنية والعقود الغير قضائية على النسخ الأصلية أو

2- راجع في ذلك: المادة 153 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.  
3- راجع في ذلك: دورة آسيا، رمول خالد، «الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري»، مرجع سابق الذكر، ص73.

البراءات أو الأصول وتخضع أيضا للتسجيل على النسخ الأصلية أصول العقود العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية والجنحية والمخالفات»<sup>1</sup>.

حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية وتكييفها من أجل استيفاء حقوق التسجيل، وتختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية حسب طبيعة التصرف، فمثلا بالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثقون فعلى الموثق أن يبين في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية طبيعية وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية، وكذلك بالنسبة لكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط، حيث يقوم كتاب الضبط بإيداع العقود والأحكام القضائية بمكتب التسجيل ويستند مفتش التسجيل في استيفاء حقوق التسجيل إلى ما جاء في حشيات ومنطوق الحكم<sup>2</sup>.

### ثالثا: الملخصات

إضافة إلى النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية يلتزم محررو العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود أو الأحكام وهذا مانصت عليه المادة 3/9 من قانون التسجيل، التي تنص على أنه: «تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات»<sup>3</sup>، وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا، حيث تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم وتحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها، وهذا ما نصت عليها فالتسجيل في مادته 2/153.<sup>4</sup>

### رابعا: تجنب التأخير في تسجيل العقود

يعتبر مفتش التسجيل الشخص الوحيد المخول له قانونا بتسجيل العقود سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة والتي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية، والغرض منها إعطاءها تاريخا ثابتا .

1- المادة 9 من قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.

2- خالد رمول، دولة آسيا، «الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري»، مرجع سابق الذكر، ص74.

3- المادة 9 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل.

4- المادة 2/153، نفس المرجع السابق الذكر.

وعليه نجد من بين التزامات مقتضى التسجيل عدم المتناع او التأخير في تسجيل العقود الناقلة للملكية من العقود الرسمية في اجال محددة،ولكن هناك استثناء يقع على العقود العرفية التي يقع على عاتق الموثق تقديمها الى مصلحة التسجيل من اجل تسجيلها،وفي هذه الحالة يحتفظ مفتض التسجيل بالعقد لمدة 24 ساعة، للتمكين من مراجعته من حيث المضمون والشكل ، كما يمنع على مفتش التسجيل بتسجيل العقود العرفية الناقلة للأموال والحقوق العقارية عملا بالمادة 63 من القانون 25/91 المؤرخفي 1991/12/16، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 التي تمنع مفتش التسجيل من اجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الاموال العقارية او المحلات التجارية او كل عنصر يكونه التنازل عن الاسهم وحصص لشركات والايجارات التجارية والمحلات التجارية او المؤسسات الصناعية او العقود التجارية او تعديل الشركات ،وما تؤكد عليه هذه المادة على ان يقوم المفتش بتسجيل العقود وفق المواعيد المحددة قانونا دون ان يتعرض لعقوبك التأخير في التسجيل،اما بالنسبة للموثقين يرفق محضر مفتش التسجيل بغرامك ماليك اجمالية تقدر ب 500دج واساس هذه التفرقة هو ان الموثق ليس موظف لدى الدولة وانما يعمل لحسابه الخاص .

### الفرع الثاني: المكاتب المؤهلة قانونا لعملية التسجيل والآجال القانونية للإيداع

#### أولا: المكاتب المؤهلة قانونا لعملية التسجيل

يلتزم القانون بعملية الإيداع، القيام بهذه العملية وفق الآجال القانونية إضافة إلى تلك لا بد من التأكد أن هذا الإجراء قد تم بمكتب التسجيل المختص إقليميا، حيث حدد قانون التسجيل بموجب مواد مكاتب مؤهلة قانونا للتسجيل، ويختلف اختصاصها باختلاف طبيعة التصرفات فيها إذا تمت داخل الوطن أو خارجه وهذا باختلاف الأشخاص القائمين بعملية الإيداع.

#### - بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن

إن تسجيل التصرفات المبرمة داخل الوطن يتم في المكاتب المختصة إقليميا وحددتها المواد 75 و80 وهي كالآتي:

1) لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلى في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء، في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم.<sup>1</sup>

1- أنظر النموذج الخاص بالكشوف الاجمالية للعقود والاحكام المودعة من طرف الموثقين، الملحق رقم3.

(2) ويسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم، إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.

(3) ويسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الإقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بمهامها المادة 80: «تودع التصاريح المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفي مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها»<sup>1</sup>.

## (2) بالنسبة للتصرفات المبرمة خارج الوطن

يتم تسجيل التصرفات التي تمت في الخارج في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز، فالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على أموال موجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكن الموصي أو في مكتب محل سكناه أحيز المعروف في الجزائر، وفي حالة ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة لعقارات موجودة في الجزائر فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم.

تسجل نقل الملكية تطبيقا لنص المادة 80 من قانون التسجيل في مكتب مكان الوفاة إذا كان المتوفي لا يقيم بالجزائر، وفي المكتب المعين من قبل الإدارة إذا حدثت الوفاة في الجزائر والمتوفي لا يقيم في الجزائر<sup>2</sup>.

وبعد قيام محرري العقود والوثائق بعملية الإيداع بمكتب التسجيل المختص وفقا للأجال القانونية يقوم المفتش التسجيل بتنفيذ إجراء التسجيل.

## ثانيا: الآجال القانونية لإيداع الوثائق

إن إيداع الوثائق بمكتب التسجيل المختص من أجل القيام بعملية التسجيل يجب أن يكون في الآجال القانونية والمواعيد، وتختلف هذه الآجال حسب طبيعة العقد وموضوعه، وكذا حسب ما إذا كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسب أو رسم ثابت.

1- المادة 75 والمادة 80، من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، سابق الذكر.

2- عمر قليمي، «الدليل العملي في التسجيل والطابع»، معهد الإقتصاد الجمركي والجبائي الجزائري التوسني، القليعة سنة 1990، ص 35.

1/ بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم ثابت:

تستوفي حقوق التسجيل إما بناء على رسم نسي أو ثابت، والحقوق الثانية هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع<sup>1</sup>، ونسجل برسم ثابت كل العقود التي لم يحدد تعريفها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها رسم نسي، وهذا تطبيقاً لنص المادة 208 من قانون التسجيل، ومن بين التصرفات المنصبة على عقار وليست كما تعريفه في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص، عقد الشهرة، شهادة الملكية وكذلك شهادة الحياة، وتسجيل خلال المستعمر الذي يلي شهر إعدادها وهذا تطبيقاً لنص المادة 59 و60 من قانون التسجيل، حيث تنص المادة 59 منه على أن: «العقود الموثقة التي تمنح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل من خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود...» أما المادة 60 من نفس القانون تنص على أنه: «يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها»<sup>2</sup>.

2/ بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم نسي:

- إن التصرفات الخاضعة لرسم نسي هي تلك التصرفات التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية، سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة وكذلك بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل العقار أو جزء منه، وكذلك العقود المشبه إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية وهذا تطبيقاً لنص المادة 04 من قانون التسجيل<sup>3</sup>، والحق النسي هو حق يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية المحددة بموجب المادة السابقة الذكر وهذه التصرفات تسجل في الآجال التالية:

- تسجل عقود الموثقين من أجل شهر إبتداء من تاريخ تحريرها والتي تم تحديدها بموجب المادة 58 من قانون التسجيل ماعدا الحالة التي نصت عليها المادة 2 و64 من نفس القانون غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة

1- المادة 2 من الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، السابق الذكر.

2- المادة 59 و60، نفس المرجع السابق الذكر.

3- المادة 4 من قانون التسجيل، المرجع السابق الذكر.

2004 وبموجب المادة 15 منه أصبحت الوصايا تسجل من أجل شهر ابتداء من وفاة الموصى وتخضع بذلك لنفس أحكام المادة 58 من قانون التسجيل التي أشرنا إليها سابقاً<sup>1</sup>.

- كما تنص المادة 65 من قانون التسجيل: «تسجل التصريحات التي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفاة في أجل سنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة»<sup>2</sup>. وبالنسبة للأموال الموصى بها للولايات والمؤسسات العمومية أو ذات النفع العام يسري الأجل ابتداء من يوم قبول السلطة المختصة الوصايا مع عدم تأجيلها إلى سنتين من يوم وفاة صاحب الشركة، وهذا تطبيقاً لنص المادة 69 من قانون التسجيل<sup>3</sup>.

وكما نصت المادة 73 من قانون التسجيل عن الأوقات للإيداع حيث جاء في فحواها: «تفتح مكاتب التسجيل للجمهور، حسب الساعة التي تحددها الإدارة كل يوم باستثناء ما يأتي:

• أيام الجمعة والسبت

• أيام الأعياد المحددة بموجب القانون»<sup>4</sup>

عند الإقتضاء، بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل الففل الشهري للمحركات الحاسوبية.

وتعلق أيام وساعات الإفتتاح والغلق على باب كل مصلحة.

#### المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات:

بعد عملية الإيداع مباشرة يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تدفع رسومها وله الحق بالاحتفاظ طيلة الأربع والعشرين ساعة فقط حتى يتمكن من مراجعة من حيث الشكل، كماله الحق أن يرفض الإيداع وبالتالي رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته، وتسجيل مفتش التسجيل كل التعريفات القانونية سواء كانت متعلقة بانتقال حق عيني أو شخصي فيما يخص نشوءه أو تغييره أو زواله.

1- المادة 15 من قانون المالية لسنة 2004، جريدة الرسمية العدد 83، المؤرخة في 29-12-2003، ص 13.

2- المادة 65، نفس المرجع السابق.

3- المواد من 66 إلى 62: ملفاً بموجب، المادة 22، من قانون المالية، لسنة 2011.

4- المادة 73: معدلة بموجب المادة 18 من قانون المالية، لسنة 2015.

ولهذا الغرض سوف نتناول كيفية تنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوضي أو بدون عوض.

### الفرع الأول: في حالة نقل الملكية العقارية بعوض

طبقا لنص المادة 58 من القانون المدني: «العقد بعرض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شئ ما» وتعتبر نقل الملكية بعوض من التصرفات الملزمة لجانبين فبمقابل الإلتزام بنقل الملكية العقارية يقع على عاتق الطرف الآخر إلتزام إما بإعطاء أو فعل شئ ما، ويقع إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية على كل الملكية العقارية أو جزء منها (ملكية الرقبة وحق الإنتقاع) وهو ما نستطرق له في كل حالة:

### أولا: في حالة نقل كل الملكية العقارية

تنتقل كل الملكية العقارية من شخص إلى آخر بموجبها حق الإستعمال والإستغلال والتصرف أي كل عناصر الملكية، ويتم ذلك بطريقتين إما عقد البيع أو المقابضة.

### 1- عقد البيع:

نصت المادة 351 من القانون المدني: «البيع عقد يلتزم مقتضاه البائع أن ينقل للتسرب ملكية سبب أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي» وفيما يحق البيع المنعي على عقار فلا تنقل ملكية السبب المبيع إلى المشتري إلا بعد إحترام الإجراءات الشكلية طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني حيث تنص: «لا تقل الملكية والحقوق المعينة الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري»<sup>1</sup>

وبذلك يلتزم مفتش التسجيل بعد إيداع العقود والأحكام المتعلقة بالبيع العقاري القيام بعملية التسجيل بعد تفحص معلومات العقد والوثائق المرفقة معه، يقوم بتحليل العقد أو الحكم الذي ينقل أو يؤكد نقل الملكية من أجل استفاء حقوق التسجيل، بحيث هناك حقوق على عاتق البائع وأخرى يتحملها المشتري والتي تكون على الثمن المصرح به في العقد، ونقصد به مبلغ النقود التي يتحملها البائع من المشتري إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، فتمس التسجيل يقوم باحتساب الحقوق المستحقة استنادا إلى أعلى الثمن المصرح به في العقد

1 - المادة 58 و 391 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

وكذا مبلغ الأعباء التي يمكن إضافتها والتي يفرضها البائع على المشتري في إطار العملية المنجزة والرقابة اللاحقة التي تسمح للإدارة عند الإفتضاء إرساء الحقوق على الصيغة السياحية للعقار إذا كانت قيمة تفوق القيمة المصرح بها في العقد.

وتنتقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل ويبين فيه مفتش التسجيل بالأحرف تاريخ ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة، تطبيقا لنص المادة 181 من قانون التسجيل

- **الإعفاءات:** هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة للبيوع العقارية ونذكر منها مايلي:
  - تحمي الدولة والجماعات المحلية من رسوم التسجيل فيما يخفي العقود المتعلقة بشراء العقارات، وهذا تطبيقا لنص المادة 271 و 272 من قانون التسجيل.
  - تعض من الرسم إفشاء العقارات الذي يتم من أجل إحداث نشاء صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط الوطني للتنمية.
  - كل ما تقنيه الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات المقرف بتنفعتها العمومية من عقارات لازمة لسير مصالحها أو خذ مانعها الإجتماعية.<sup>1</sup>

#### ثانيا: في حالة نقل جزء من الملكية العقارية

1- في حالة نقل الملكية الرقبة وحق الإنتفاع : لقد نصت المادة 844 ومايليها من القانون المدني، وحق الإنتفاع هو حق معلي منفرع عن الملكية بواسطته يمكن لصاحبه إستعمال السئ وكذا الإستفادة من الربوع الناتجة عنه من غير إمتلاكه، أما حق الرقبة فهو حق فعلي ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية الذي يمكن للمستفيد حق التملك من غير إستعمال أو إستفادة.

وطبقا لنص المادة 53 من قانون التسجيل فإن ملكية الرقبة وحق الإنتفاع المتفرعين عن حق الملكية العقارية يخضعون لحقوق التسجيل عند نقل ملكيتهما وفق ما فصلت فيه المادة السابقة الذكر.<sup>2</sup>

2- في حالة عقد الإيجار نصت المادة 467 على أنه: «الإيجار عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم...» فهو عقد يدخل ضمن فئة العقود الناقلة للإنتفاع بالأشياء، وكما نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري مكرر<sup>1</sup>: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ

1- دورة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 81 و 82.

2- المادة 53 من القانون 76-105، المتضمن قانون التسجيل الجزائري، مرجع سابق الذكر.

ثابت وإلا كان باطلا»، وقانون التسجيل يخضع لإيجارات العقارات والمحلات التجارية المثبتة في العقد إجباريا لإجراءات التسجيل، فإذا كانت هذه الإيجارات غير محددة المدة فإن الرسم المطبق هو 5% من الثمن × المدة المعبرة عنهما في العقد وفي حالة كانت هذه الإيجارات محددة المدة مثل المحل التجاري ذو الإستعمال المهني فإن الرسم المطبق هو 2% من الثمن × المدة المعبر عنهما في العقد.

- استثناءات: عقود الإيجار الفلاحية وإيجارات المحلات السكنية رسم ثابت 1500 دج أي رسم ثابت.

### الفرع الثاني: في حالة نقل الملكية العقارية بدون عوض

إن عقود التبرع هي من العقود الملزمة لجانب واحد ولقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 56 من التقنين المدني الجزائري حيث جاء في نص المادة: «يكون العقد ملزما لشخص أو لعدة أشخاص، إذا تعاقد فيه شخص أو عدة أشخاص آخريين دون التزام من هؤلاء الآخريين»<sup>1</sup>، فيمكن أن يتم هذا العقد بين الأحياء كعقد الهبة بدون عوض فهنا المدين يكون عيز دائن أو تملك لما بعد الموت في حالة كالوصية والميراث التي تعبر من آليات اكتساب الملكية العقارية بعد الوفاة.

### أولا: نقل الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة

يعتبر عقد الهبة من العقود المسماة التي وضع لها المشرع تنظيما تفصيليا فقد عرفت المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري على أنه تملك معنن لما بعد الموت، ويكون هذا التصرف بين الأحياء في حياة الوهاب<sup>2</sup> وتنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتخضع الهبة فيما يخص أحكام التسجيل لنفس الإجراءات والنسب المعمول بها في إرساء نقل الملكية عن طريق الوفاة.

- تسجيل عقد الهبة يكون من خلال محرر العقد الذي يقوم بتنفيذ هذا المحرر إلى مفتش التسجيل ويجب أن يحتوي على المعلومات التالية:

● إسم الموثق وعنوان مكتبة وتاريخ عقد الهبة وكذا إسم ولقب وتاريخ ومكان المهنة وتقر سكن كل من الوهاب والموهوب له.

● يجب تعيين المحل الموهوب الذي يمكن أن يكون عقارا أو محلا تجاريا والتعيين لا بد أن يكون دقيقا منا فيا للجهاالة من حيث محتوياته، عنوانه، مساحته، تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بالمجلد والرقم.

1- المادة 56 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

2- المادة 202 من القانون رقم 84-11، مؤرخ في 1984/07/11، المتضمن قانون الأسرة، الجزائري، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء،

• أصل ملكية، حيث يلتزم الواجب بإعطاء جميع المعلومات لإثبات أن الملك الموهوب هو ملكه الحقيقي، ومفتش التسجيل يراقب إذا كان المحل الموهوب تم تسجيله عندما دخل في حيازة أو ملكية الواهب، وأن المحل الموهوب ليس ملك الغير، إضافة إلى الضمان حيث يذكر الواهب إرادته في الرجوع أو عدم الرجوع أو عدم الرجوع في الهبة والإحتفاظ بحق الرجوع هو الدين طبقا لنص المادة 221 من قانون الأسرة، كذلك لا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على أساسية يتم إقطاع التسجيل<sup>1</sup>.

- على المفتش التسجيل التأكد من أن هذه المعلومات الواردة في النسخ الأصلية مطابقة للملخصات العقود وكذا الكشوف الإجمالية ويتم إقطاع الحق وفقا مانصت عليه المادة 231 من قانون التسجيل بحيث يقنطع رسم تسجيل قدره 5%، غير أن الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج تستفيد من الإعفاء من رسم التسجيل<sup>2</sup>.

#### ثانيا: نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

يكون نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة وفق طريقته إما الميراث أو الوصية ويلتزم الأشخاص المؤهلين والمعنيين للتصريح بالشركة وهم الورثة أو الموصى لهم وأوصياءهم بتقديم تصريح مفصل عن الشركة التي بقيت بعد موت المالك وفقا لنص المادة 171 من قانون التسجيل ويكون وفقا للآجال القانونية التي سبق الإشارة إليها وكذلك في مكتب التسجيل المختص إقليميا<sup>3</sup>.

وفي حالة عدم التصريح يكون لمفتش التسجيل الحق في المطالبة بحقوق نقل الملكية وفقا لنص المادة 171 مكرر من قانون التسجيل<sup>4</sup>، حيث يعلم مفتش التسجيل بواقعة الوفاة عن طريق رؤساء المجالس الشعبية البلدية بواسطة كشف إرسال محرر في نسختين وهذا خلال العشر الأيام الأولى لكل شهر.

يتم تصريح عن طريق كل الورثة متضامين، وذلك بتقديم تصريح مفصل وموحد لكل شركة، كما يجوز في مثل هذه الحالة الإنابة، ويخرج من مبدأ التضامن الموصى لهم، فلهم الإنضمام إلى مجموعة الورثة أو التصرف بصفة فردية.

1- طاهري حسين، دليل الموثق، الطبعة الأولى، 2013 دار الخلد وبنية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، ص 41 إلى 44.

2- المادة 231 من الأمر 76-105، المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.

3- المادة 171 من الأمر 76-105، المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.

4- المادة 171 مكرر، من نفس المرجع السابق الذكر.

ويستوفى مفتش التسجيل الحقوق على اساس تصريحات الورثة، يكون مكان إيداع التصريح في مكتب محل الإقامة إذا كان المتوفي مقيم في الجزائر، وفي مكتب مكان الوفاة إذا كان لا يقيم في الجزائر، أو في المكتب المعين من قبل الإدارة إذا لم تحدث الوفاة في الجزائر والمتوفي لا يقيم في الجزائر.

- تمنح الإدارة للورثين آجالا للقيام خلالها بإجراءات إيداع التصريح خلال سنة واحدة من تاريخ وفاة المورث وفقا لنص المادة 65 من قانون التسجيل، ويشمل هذا التصريح مهما كانت طبيعة الأموال سواءا منقولة أو عقارية<sup>1</sup>.

- الممتلكات المصرح بها الخاضعة لرسم التسجيل:

- الأثاث: 10% ويكون هذا من خلال حضر جرد يعده المحضر.
- الشركة: رسم ثابت 3000 دج
- المنقولات: 2.5% ماعدا بعض الإستثناءات
- المحل التجاري: 5% والسلع المزود بها 2.5%
- العقارات: 5%

- الإستثناءات

● ماعدا الأموال والفروع 5%.

● الأصول والفروع 3%

● الورثة إذا أرادو إستكمال الشركة 3%

- على مفتش التسجيل التأكد من أن هذه المعلومات الواردة في النسخ الأصلية مطابقة لملخصات العقود وكذا الكشوف الإجمالية ويتم إقطاع الحق وفقا لما نصت عليه المادة 231 من قانون التسجيل بحيث يقنطع رسم تسجيل قدره 5%، غير أن الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج تستفيد من الإعفاء من رسم التسجيل<sup>2</sup>.

1- عمر قليمي، الدليل العملي في التسجيل والطابع، مرجع سابق الذكر، ص34-35.

2- المادة 231 من الأمر 76-105، المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.

### المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن الإخلال بعملية التسجيل العقارات

يلتزم الخاضعون لحقوق التسجيل تمكن مصلحة التسجيل من استيفاء الحقوق لآجل تحقيق أغراضها التمويلية للخزينة العمومية، وبذلك وجوب احترام إجراءات التسجيل وهذا بعد تقدير الحقوق المستوفاة بطريقة سليمة ومتفقة مع أحكام قانون التسجيل دون أي مغالات في التقدير أو تجاوز السلطة، خصوصا في أي إخلال في أحكام تسجيل العقارات لأن أي إخلال يترتب جزاءات متنوعة جنائية، مدنية، وكذلك جنائية كما أن هناك امتيازات و ضمانات ممنوعة للدولة نتيجة هذا الإخلال (من قبل أحد المكلفين بدفع الحقوق سواء كانوا مكلفين حقيقيين أو مكلفين قانونيين).

#### المطلب الأول: العقوبات الجنائية

يترتب على الإخلال التسجيل بصفة عامة وتسجيل العقارات بصفة خاصة، من قبل أحد المكلفين بدفع الحقوق سواء كانوا مكلفين حقيقيين أو مكلفين قانونيين وهو ماستنطق إليه في الفرعين المواليين بحيث سنخرج على أبرز العقوبات والجزاءات المترتبة عن الإخلال من قبل المكلف الحقيقي وفي فرع ثاني بالنسبة للمكلف القانوني.

#### الفرع الأول: الجزاءات المترتبة بالنسبة للمكلف الحقيقي

إن المكلف الحقيقي هو ذلك الشخص الذي يدفع المبلغ المستحق من أمواله الخاصة سواء بين يدي الموثق كالمتعاقدين أو يدفعها مباشرة إلى قابض الضرائب، وهو مايشكل حقوق التسجيل، غير أنه بالنسبة للتصرفات العقارية، فنظرا الصفة الرسمية التي تتسم بها فإنه يتم دفع المبلغ المستحق من طرف المكلف الحقيقي إلى الموثق وليس مباشرة إلى قابض الضرائب<sup>1</sup>.

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

- عند اتفاق الأطراف بإخفاء جزء من ثمن بيع العقارات أو التنازل على المحل التجاري أو الزبائن ومعدل المقايضة أو في حالة القسمة الأثر، طبقا لنص المادة 1/113 من قانون التسجيل كذلك بالنسبة لعقود التنازل على حق الإيجار أو الاستفادة من بالإيجار على العقار كله أو جزء منه وهذا تطبيقا لنص المادة 115 من قانون التسجيل، ويجب على الموثق أن يلفت انتباه الأطراف المتعاقدة بأن لا يبرموا أي اتفاق خارج مكتب

1 -رامول خالد واوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 95.

التوثيق يهدف إلى إخفاء جزء سواء كان قليلا أو كثيرا من ثمن البيع أو التنازل عن المحلات التجارية أو العقارية أو قسمتها<sup>1</sup>.

● في حالة قيام الأطراف بزيادة أو ذكر بيانات غير صحيحة لها انعكاس على حقوق التسجيل في عقد الهبة بين الأحياء، أو التصريح بالشركة وعلى الخصوص البيانات المتعلقة ب:

- درجة القرابة بين الواهب المتوفى والورثة الموهوب لهم أو الموصى لهم.
- أسماء وألقاب وتاريخ ومكان واردة كل من الورثة أو الموهوب لهم أو الموصى لهم أو المنفعون، وهذا تطبيقا لنص المادة 1/99 من قانون التسجيل 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 ما واردت الغش فيخضع بذلك إلى غرامة مالية وفقا لنص المادة 119 من قانون التسجيل، إضافة إلى العقوبات الجزائية، فإذا حاول الأطراف الخاضعون للضريبة التي من حقوق التسجيل وهذا عن طريق تصاريح ناقصة أو كاذبة والتي من شأنها أن تنقص من الحقوق الواجبة الدفع والمقررة للتصرف الذي هو محل تسجيل يخضع بموجبها الأطراف لعقوبات جبائية تقررها مفتشية التسجيل، ناميك عن العقوبات الجزائية الأخرى، ولمفتشية التسجيل الحق في اللجوء إلى كل الوسائل المشروعة من أجل إثبات هذا لإخفاء الذي يكون الغرض منه التهرب من دفع حقوق التسجيل، كون أن مفتش التسجيل خول لهم القانون الصلاحيات الواسعة الشئ من شأنها تمكينهم من تحصيل أموال الدولة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة بالنسبة للمكلف القانوني

يعتبر المكلف القانوني، كل في يوجب عليه القانون القيام بتحصيل حقوق التسجيل ودفعتها لقبض الضرائب في الآجال المحددة دون أن تكون له صفة الموظف أو التابع لسلطة الإدارة الجبائية، ويسمى المكلف القانوني كونه يقوم بهذه المهمة بموجب نص قانوني وليس بموجب عقد عمل يربطه بالإدارة الجبائية، وفيما يخص قانون التسجيل يعتبر المكلف الموثق الذي يقوم بتحصيل حقوق التسجيل من المتعاقدين وإبداعا بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا وفقا للآجال القانونية.

1- المادة 113 من القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل مرجع سابق الذكر.

2- المادة 1/99، الأمر 76-105، المتضمن قانون التسجيل مرجع سابق الذكر.

وعليه يعتبر الموثق ملزما كغيره من الأطراف الخاضعة لحقوق التسجيل ويكون بذلك مسؤولا، وتترتب عليه عقوبات جبائية في حالة إخلاله بأحكام التسجيل<sup>1</sup>.

حيث أوجب القانون على الموثقين عند تلقيهم عقود بيع أو مقايضة أو قسمة بضرورة قراءة هذه العقود على الأطراف وإلا وقعوا تحت طائلة الغرامة المالية، كما عليهم أن يشيروا أن هذه القراءة قد تمت بل أكثر من ذلك فلا به أن يشير الموثقون طبقا لمعلوماتهم أنهم 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<sup>2</sup>.

ويتعين كذلك على كل موثقين أو المحضرين الذين لم يقوموا بتسجيل عقودهم في الآجال المقررة دفع شخصيا غرامة مالية، وكما يتعرض الموثقون والموظفون وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية الذين لو سجلوا عقودهم في الآجال المقررة إلى عقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس بإحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا تطبيقا لنص المادة 2/93 من قانون التسجيل، وفي حالة عدم تسجيل الوصايا في الآجال المحددة سوف تخضع لضعف حقوق التسجيل وهذا تطبيقا لنص المادة 97 من قانون التسجيل<sup>3</sup>.

وإذا ثبت تورط الموثق، وكان شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل وتوفر الدليل المادي على كونه شواطئ مع زبائنه في إخفاء الثمن وسلك في ذلك طرق التدليس فيكون في هذه الحالة متضامن مع الأطراف المدنين بها<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: الضمانات والإمتيازات الممنوحة للدولة

لقد أعطى القانون للدولة ضمانات لإستيفاء حقوقها المنشئة في رسوم التسجيل المطبقة على مختلف التصرفات وذلك في حالة الإخلال بأحكام التسجيل من قبل المكلفين سواء كانوا مكلفين حقيقيين أو مكلفين قانونيين خصوصا فيما يخص تسجيل العقارات أو أحد الحقوق المنفرعة عن الملكية العقارية وتمثل هذه الضمانات خصوصا في، الرهن القانوني على عقارات المدنين بالضريبة وكذلك بتقرر حق الشفعة كامتياز لها سبب التصاريح الكاذبة الصادرة من المتعاقدين.

1 - دولة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، مرجع سابق الذكر، ص 96 و97.

2 - المادة 113 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل مرجع سابق الذكر.

3 - المادة 97، القانون 76-105، المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.

4 - المادة 5/113، القانون 76-105، المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق.

### الفرع الأول: الرهن القانوني على عقارات المدين

يختلف التأمين القانوني عن التأمين الشخصي كون هذا الأخير يعتبر ضمانا عين كاف للدائن من أجل إستيفاء دينه بينما التأمين القانوني يقصد به ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من اجل الوفاء للدائن بدينه ولذلك أعتبر التأمين العيني أكثر ضمانا يكتسب بموجبه الدائن على العين حقا ليس لغيره من الدائن ويسمح له بأن يكون أكثر إطمئنانا منهم على إستيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائن وأن يتتبع هذه العين تحت أي يد تكون<sup>1</sup>.

وقد يتخذ الرهن القانوني عدة صور بحيث قد يكون على منقول، وهذا ما يعرف برهن الحياة في المنقول كما قد يكون على عقار ويكون وهنا رسميا والذي لا يقضي برفع الرهن يده على العقار المرهون، أو يكون رهنا عقاريا أو مايسمى، الرهن الحيازي العقاري فيتخلى بموجبه الراهن على حياة العقار والتمتع به لمصلحة المرتهن وهو مانصت عليه المادة 969 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

وبالنسبة لقانون التسجيل فبالرجوع إلى المادة 367 التي تنص على أنه: «للخزينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات المشار إليها في هذا القانون، ويأخذ هذا الرهن رتبته عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية.

ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من تاريخ الذي إستحق فيه المدين للضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع»<sup>3</sup>.

بمقتضى هذه المادة يمكن لمصلحة التسجيل وعن طريق مفتش التسجيل إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات الشركة التي تكون تابعة للمدين بالضريبة فتكون مصلحة التسجيل هي الدائن المرتهن والمدين بالضريبة مدين راهن ويصبح لمصلحة التسجيل ضمانا على هذه العقارات فيكون الرهن الرسمي على هذه العقارات ضمانا لإستفاء الدولة حقهما وتحصيل مختلف الحقوق المفروضة على المدينين المقصرين.

1 - رمول خالد ودولة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ص98، مرجع سابق.

2 - المادة 969، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق الذكر.

3 - المادة 367، القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق الذكر.

الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة

لقد نصت المادة 794 من القانون المدني هي: «الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في عقد بيع العقار» وقد عدد القانون المدني الأشخاص التي تجوز لهم ممارسة هذه الرخصة حيث نصت في المادة 795: «لمالك حق الرقابة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها وللشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي»<sup>1</sup>.

غير أن هناك نوع آخر من الشفعة تطرق إليه قانون التسجيل وفقا لنص المادة 118 من قانون التسجيل، حيث وضع المشرع تدابير تسمح للإدارة الجبائية إستعمال حق الشفعة للعقارات التي تكون محل نقل الملكية بمقابل مصرح به وهذا المقابل يكون أقل من القيمة الحقيقية التجارية لهذا العقار فذكرت المادة «غير أن تعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2011 بموجب المادة 20 منه حيث ألغت المادة 118 وأحالت الأحكام الواردة فيها إلى قانون الإجراءات الجبائية»<sup>2</sup>

وبذلك فإن إدارة التسجيل تستطيع أن تستعمل لصالح الخزينة العمومية حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار على العقار والذي ترى منه بأن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاييد فيه العشر 1/10.<sup>3</sup>

أولا: حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجبائية العقارية

حول المشرع الجزائري لإدارة الضرائب في المجال الجبائي إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة بمقتضى المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، في شكل ما اصطلح عليه بحق المزايدة بالعشر 1/10، ويتجسد هذا الحق في حلول الدولة محل كل شخص طبيعي أو معنوي في شراء المال العقاري الذي يكون ثمنه المصرح به في عقد البيع أقل بكثير من قيمة النقدية الحقيقية، فاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة لا يعتبر وسيلة لإكتساب الدولة أموالا بأسعار منخفضة، بل هدفه جبائي ورد في يتمثل في قمع الإخفاء والإنقاص في الثمن المصرح به في عمليات نقل الملكية والحقوق العقارية، حسب منشور وزارة المالية رقم 09/01 الصادر في 12

1- راجع المادة 794 و795 من القانون المدني الجزائري.

2- ألغيت المادة 118 من قانون التسجيل بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011، وانتقلت أحكام هذه المادة إلى قانون الإجراءات الجبائية.

3 - المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، طبعة 2017، ص 59.

أوت 2009، وبالتالي فإن الهدف من حق الشفعة في المجال الجبائي هو المحافظة على الحقوق المستحقة للخزينة العمومية من الإيرادات الجبائية، المرتبطة بتسجيل عقود البيع العقاري<sup>1</sup>.

#### ثانيا: إجراءات تطبيق الشفعة لفائدة الخزينة

(1) إحصاء تعيين الأموال: إذ يجب على مصالح التسجيل القيام بداية بإحصاء الحالات التي يبدو وفيما تعليل الثمن واضحا، وهذا من خلال العقود التي تقدم لإستكمال إجراء التسجيل، ثم بعد ذلك تقوم بتكوين ملفات كاملة عن الحالات الموصودة وترسلها إلى المدير الولائي للضرائب، ليقرر بعد ذلك في شأن الأموال التي يجب إخضاعها لحق الشفعة في أجل أقصاه شهرين، إعتبارا من تاريخ إيداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشية الضرائب على أن مصالح التسجيل التي تقوم بتسجيل عملية نقل الملكية الخاضع موضوعها لحق الشفعة، والتي يكون وعادها المادي خارج إختصاصها الإقليمي، ملزمة بإرسال الملفات الموصودة والمعدة من قبلها في أجل لا يتعدى عشرة أيام لمفتشية التسجيل المختصة إقليميا، للقيام بالإجراءات اللازمة إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية.

(2) تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق: ينبغي على الإدارة الجبائية تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق بمقرر ممارسة حق الشفعة ضمن أجل سنة واحدة إبتداء من تاريخ تسجيل العقد المشوب بعدم كفاية الثمن عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، مرسله من قبل المدير الولائي للضرائب المختص، ويجب أن يتضمن هذا المقرر إلتزام الإدارة بدفع الثمن المصرح به مضاف إليه العشر 10% من الثمن المصرح به<sup>2</sup>.

(3) إكتساب الدولة للمال العقاري موضوع الشفعة: إن إتمام إجراءات الإكتساب من طرف الدولة للملكية العقارية موضوع الشفعة هو من إختصاص إدارة أملاك الدولة، إذ يكلف مدير أملاك الدولة بالولاية التي يقع في ذائرة إختصاصها المال موضوع الشفعة، بالأمر بصرف الشيء المحدد وكذا بإعداد العقد الإداري للشراء على أساس الملف المرسل إليه من نظره بغدارة الضرائب. يتبع تكملة لهذا الملف بالعقد الإداري لإكتساب الملك العقاري، قيام مدير أملاك الدولة بتحرير أمر بالدفع بالمبلغ المحدد (الثمن المصرح به مضاف إليه العشر).

1- توفيق زيداني، إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، ص 304.

2- حسين بطيمي، نافذة على الجباية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 4، 2001، ص 16.

يدفع لدى صندوق أمن خزينة الولاية المعنى، وبعد المراقبة اللازمة يقوم هذا المحاسب بقبول دفع المبلغ بعنوان نفقات يتم تحويلها لأمين الخزينة الرئيسية، لحساب شراء أملاك العقارية ومحلات تجارية مشفوعة من طرف الدولة<sup>1</sup>.

### ثالثا: تقييم استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية

يرمي استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية إلى الحيلولة دون تمدك المشتري للعقار المبيع، الذي لا يتناسب ثمنه المصرح به مع القيمة التجارية الحقيقية له، بقصد ضمان حقوق الخزينة من رسوم التسجيل المستحقة عن عملية البيع، وطالما الأمر بهذه الصورة، فهو يثير التساؤل عن مدى انسجامه مع المبادئ المكرسة بمقتضى الدستور بشأن حماية حق الملكية النجاسة، ثم ما مدى فعالية هذا الإجراء في انجذ من التصريحات غيو انجيقية لأثمان العقارات المباعة في مجال التسجيل، في ظل الحقائق الاجتماعية والثقافية للمجتمع الجزائري المرتبطة بالنفور من الضريفة بصورة عامة، وفي ظل وجود آليات قانونية أخرى سنت لذات الغرض وهو ضمان حقوق الخزينة من الإيرادات الجبائية.

وعلى ذلك، نبحث مدى انسجام حق الشفعة لفائدة الخزينة مع حق الملكية العقارية النجاسة المرعدة والمضمونة قانونا، ثم نتطرق إلى بحث فعالية حق الشفعة لفائدة الخزينة في انجذ من الغش الجبائي.

#### 1- حق الشفعة لفائدة الخنفة وحق الملكية العقارية الخاصة

كزس المشرع الجزائري حق الملكية النجاسة بموجب الدستور من خلال مبدأين أساسيين، يتعلق الأول بضمنان حق الملكيان النجاسة وهو مضمن في الفقرة الأولى من المادة (64) من الدستور، التي نصت على أن الملكداز النجاسة مضمنة ، بينما يرتبط

الثاني بضوابط الحرمان من المكية، وهذا بمقتضى المادة ((2)(2)) من الدستور التي قورت أن 'لا يتم نزع الملكدة إلا في إهنار القانون ...

1 - القانون رقم 30/90، المؤرخ 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008.

و يشهم من ذلك أنه لا يجوز نزع الملكية إلا بموجب نص قانوني، يحدد أحوال وإجراءات نزع الملكية لمدة لا يتعارض مع ضمان الحق فيها، أي بما يضمن عدم التعسف في تجريد الأشخاص من ممتلكاتهم، وتا كان يترتب على مقرر الشفعة انتقال الملكية العقارية من المشتري إلى الدولة، فإنه يشكل لا محالة شكت من أشكال نزع الملكية بمفهوم المادة (22) من الدستور المنوه عنها، فهل ينطوي ذلك على تعسف في تجريد الفرد من ممتلكاته؟

أ/ السلطة التقديرية لإدارة الضريبة مباشرة إجراء الشفعة لفائدة الخزينة<sup>1</sup>

بالرجوع إلى المادة (38) مكررة من قانون الإجراءات الجبائية التي تتيح لإدارة الضرائب استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، تجدد أنها لم تلزم الإدارة بهذا الإجراء فقد جاء فيها تستطيع إدارة الضرائب ... ، وهذا يعنى أنه يجوز لإدارة الضرائب أن تنزع ملكية شخص بعينه وألا تنزع ملكية شخص آخر رغم معاينتها نقصان الثمن المصرح به في الحالتين، وهذا ما أكده المنشور الوزاري سالف النكر، الذي أشار صراحة إلى أن إدارة الضرائب غير ملزمة بممارسة حق الشفعة لفائدة الخزينة، ونما هو حق محمول لها تمارسه بكل حرية حسب الظروف الخاصة بكل عملية بموجب سلطتها التقديرية

وإذا كانت أغلب النظم القانونية مستقرة على الاعتراف للإدارة بالسلطة التقديرية ( ) ، إلا أنه بشأن إجراء الشفعة ولما يترتب عليه من نزع ملكية الأفراد، كان يتعين أن تتولى السلطة التشريعية تحديد أحوال وضوابط ممارسة حق الشفعة لفائدة الخزينة بنسبها على نحو دقيق وواضح، دون أن تترفي أي هامش للسلطة التقديرية للإدارة في هذا المجال، وبما لا يدع أي مجال لإمذانية التعسف أو الانتقائية من قبلها، بحيث تكون ملزمة بممارسة حق الشفعة بمجرد معاينة توفر هذه الأحوال، بما يكفل مساواة جميع المواطنين في تحمل الأعباء العادة دون تمييز، وفق المادة (32)

من الدستور، التي تقرر شكل صريح مساواة جميع المواطنين أمام القانون.

1- توفيق زيداني، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، ص 305

فضلا عتا سبق، فإن قراءة المادة (38) مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، تشيوبشكل صريح أنه حينما تعين إدارة الضرائب أن ثلثن البيع المصرح به لا يناسب القيمة التجارية للعقارات، يكون لها مطلق الحرية في اختيار اللجوء إلى أحد الإجرائين التاليين:

إما إجراء حق الشفعة لفائدة الخزينة الذي يؤدي إلى حرمان الفرد من ممتلكاته، في ظل غداب ضوابط قانونية ملزمة لإدارة الضرائب فيما يخص تمكينه من الإطلاع على الأسباب القانونية والواقعية التي استندت إليها لدعم ادعائها بنقصان الثمن المصرح به، بما يجرمه من مناقشة موقف الإدارة وإبداء أوجه دفاعه قبل اتحان مقرر الشفعة ضده، وإدا أن تسدك إدارة الضرائب إجراء المواقبة وإعادة التقييم المنصوص عليه بالمادة (38) مكرر2 من قانون الإجراءات الجبائية، حيث تستطيع الإدارة أن تثبت نقصان الثمن المصن به أو التقديرات المقدئ لها من المغذللغين،<sup>3</sup> مشا يسمح لها بإعادة تقويم حمل التصرفات والوقائع غيوالمصن بقيمتها الحقيقية عند إجراء التسجيل، إذ نحاول إدارة الضرائب أن تتحصل بطريقة ودية على الإعترف بهذا النقص ودفع الرسوم المستحقة عنه، وعند الإستحالة تلجأ وجوبا إلى أخذ رأي لجنة التوفيق على مستوى الولادة( )، وفي احالتين يشمل ذلك فرصة كغذلفل المعني لإبداء أوجه دفاعه أمام الإدارة ثم أمام لجنة التوفيق( ) ، قبل أن تصدر الإدارة وانطلاقا من رأي اللجنة أمر وسند حصيل رسوم التسجيل عن الأملاك واحقوق العقارية غيوالمصن بقيمتها الحقيقية<sup>1</sup>.

وهذا ما يبين في حقيقة الأمر الطابع الإنتقائي حق الشفعة لفائدة اخزينة، ذلك أن إدارة الضوائب ب كن أن حنار ممارسة حق الشفدة ضد شخص معين وأن حنار إجراء إعادة التقييم ضد شخص آخر، على الرغم من أنها تشك في نقصان الثمن المصرح به من كليهما، إذ لا يورد نص المادة (38) مكرر3 من قانون الإجراءات الجبائية، أية ضوابط أو معايير يمكن الإحتكام إليها لمعرفة نطاق تطبيق كلا الإجرايين، معرا يعين أن إدارة الضرائب تمارس

سلطة تقديرية أخرى في انتقاء الأشخاص الذين مارس ضدهم حق الشفدة لفائدة الخزينة، وبالتالي فهي تحرمهم

1- توفيق زيداني، إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، ص306

من جميع الضمانات القانونية التي يتمتع بها غيرعم ممن اختارت الإدارة أن تسلك في مواجهتهم إجراء إعادة تقويم الثمن المصحح به.

فضلا عندما سبق، توجد في الواقع حالات كثيرة يتم فيها التصريح بالثمن الحقيقي لمحل عقد البيع العقاري المبرم بين المتعاقدين، أي أن الثمن الذي دفعه المشتري إر البائع هو ذاته الثمن المضمن في العقد المرم بينهما كذلن إدارة الضرائب تعيد تقييم الملكية بسعر أعلى مهيدا لمباشرة إجراء الشفعة لفائدة الخزينة ( )، ممرا يجعل تطبيق إجراء الشفعة بهذه الكيفية يجيد عن الهدف الذي سن لأجله وهو ردع الغش الجبائي، طالما يلجأ إليه حتى عندما يكون الثمن المصحح به مساويا للثمن المدفئ فعليا، وأن صصان الثمن بو كن أن يفسر بأسباب غيوخطيرة، مثل الحسنى واصهل والاستعجال .

ب/ اتجاه معظم الدول تمواتخلي عن حق الشفعة لفائدة الخزينة في المجال الصبي لقد تحلت العديد من الدول عن نظام الشفعة لفائدة الخزينة في المجال الضريبي في الوقت الحالي، ففي هذا السياق يبدو من المفيد التنويه إر أن القانون الفرنسي الذي استقت منه الجزائر نظام الشفعة لفائدة الخزينة، قد ألغى هذا النظام سنة 1996 على إثر إدانة احكمة الأوروبية لحقوق الإنسان لهن ه الآلية، ولم يعد لحق الشفعة مثيل في الأنظذرة الضريبية للبلدان الأوروبية، بل وفي معظم البلدان المتقدمة، وحتى على مستوى دول العام الثالث لم يقدم سوى عدد قليل من البلدان على استنساخ حق الشنذة لفائدة الخزينة عن القانون الفرنسي، نكر منها إر جانب الجزائر كل من تونس والمغرب، وإذا كانت تونس قد سبقت إر إلغاء حق الشنذة لفائدة الخزينة لجميع بلدان العالم الثالث التي استنسخت هذه الآلية عن التشريع الفرنسي، وذلك ممن دخول المادة (7) من القانون رقم 73/98 المؤرخ في 4 أوت 1998 ( ) حيز النفاذ والتي نسخت مقتضيات المادة(113) من جملة معالم التسجيل والطابع الجبائي ( )، فلا يجب أن تكون الجزائر آخر بلد يتخلص منها.<sup>1</sup>

2- فعالية حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقاوية إن فعالية أي إجراء تستهله الدولة لتحقيق غرض معين، يرتبط في واقع الأمر بمدى انسجامه مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للمجتمع، فضلا عن إذا كان الآلية الوحيدة لتحقيق الغرض المتوخى منه فيبرز دوره، أم أن هناك بدائل أخرى عنه تحقق نات الغرض فينحصر ويتقفص دوره ، سيما إذا كانت هذه ابدائل مما يوفر ضمانات أكثر للاشخاص المشمولين بتطبيقه.

1- توفيق زيداني، إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، ص307.

أ/ صعوبة تطبيق حق الشفعة لفائدة الخقعة إن الواقع العملي يكشف في حقيقة الأمر عن اتجاه غالبية المتعاقدين إلى إخفاء القيمة الحقيقية للمعاملات والتصرفات العقارية المبرمة بينهم، بهدف التقليل من سبة الضرائب والرسوم العقارية التي تستتبع إبرام العقد، فحسب المختصين العاملين في الميدان فإن ما لا يقل عن 90% من المعاملات لا يصرح بحقيقة قيمتها، ومن ثمة فحتنى لو تم استعدال حق الشفعة لفائدة الخزينة، فإنه سوف يشمل أكثر من 90% من المعاملات العقارية<sup>1</sup> .؛

ولا شك أن استعمال حق الشفعة في هذه الحالة هو من الصعوبة ، إذ لا يمكن للدولة أن تتحول إلى شفيع دائم، فمن شأن ذلك أن يؤدي حما إر استنزاف مواردها بدل احملافة عليها وتنميتها، وهو ما يناقض الغرض الذي سن إجراء الشفعة لأجل تحقيقه، كما أن الأمر سوف يسبب اضطرابا في المعاملات العقارية، وقد يدفع

المواطن إر العزوف عن إبرام معاملاته في الشغل الرسمي، ولا شك أن هذه النتيجة ليست مطمح ولا غاية الدولة، ثم إن المتضرر في النهاية سيكون المشتري في حالة عدم صحة الثمن المصرح به، لا سيما إذا نحول البائع إلى شخص سيء الذية، فيبيع مثلا بأربع ملايين دينار ويقبضها كلية من المشتري ويضغط على المشتري للتصريح مثلا

بمبلغ مليون دينار، وعند استعمال حق الشفعة تأخذ الدولة المكذلية مقابل مليون ومئة ألف دينار، فهنا قد يجد المشتري نفسه بين ضغط البائع الذي عادة ما يقرض عليه التهرب من التصريح كذلامل الثمن وبين الخزينة التي أخذت منه الملكية، وهو ما يلحق ضررا بينا به، لذلك ينبغي التنبيه على المتعاقدين بضرورة التزام حسن الذية

في التصريح بالقيم الحقيقية للتصرفات التي يبرصونها، وأن يعوا خحلورة التصريحات الذذلاذبة التي يلكذلن أن تتسبب هلم في متاعب مالية وجبائية.

1-توفيق زيداني، إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، ص 307 المرجع السابق.

ب/وجود بدائل كافية لحق الشفعة لفائدة الخزينة إن وجود بدائل ناجعة تحقق الهدف المتوخى من إقرار نظام حق الشفعة لفائدة الخزينة، والمتمثل في مذكلافة الغش الجبائي وضمان تحصيل الإيرادات الجبائية المستحقة للخزينة العمومية، يجعل اللجوء إلى مباشرة هذا الإجراء أمرا غيو ضروري، لما قد يترب عليه من الحرمان التعسفي لحدل مشترك من ملحه ولو كان حسن الذية بثكذل مطلق، وهو ما خيل بالتناسب العادل الذي تقتضي العدالة مراعاته بين الهدف والوسيلة.<sup>1</sup>

فذد سبق أن رأينا، أنه يحق لإدارة الضرائب في إطار الرقابة العادية إعادة تقويم حمل الوقائع والتصرفات العقارية المقدمة لها لغرض التسجيل، في حالة رصد نقصان الثمن المصن به عن القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق العقنارية، حسب المادة (38)

مكرر<sup>2</sup> من قانون الإجراءات الجبائية، وهو ما يشكذل في الحقيقة إجراء كافيا لضمان حقوق الخزينة العمومية من رسوم التسجيل المستحقة عن البيوع العقنارية، حين تتوفر إدارة الضرائب على أسباب جدية للشك في عدم

مطابقة ثمن البيع المصرح به للقيمة الحقيقية للعقار وقت البيع.

كما أنه من الثابت قانونا تمتع إدارة الضرائب بامتيازات السلطة العامة، التي تسمح لها بإجبار المنذلف على دفع الرسوم المستحقة عليه، عن طريق حجز وبيع ممتلذلاته في المزاد العلني واستغاء المبالغ المطلوبة منها، وفي هاته الحالة احاصة لمشتري العقار، يتوفر ادشقتري على قتل/ ات تشمل الضمان العام لدائبيه، وفي مقدمتهم إدارة الضرائب، وبالتالي تنعدم مطلقا فرضية عدم توفر المنلف على ممتلكات ظاهرة يندلن الحجز عليها وبيعها واستغاء حقوق اخزينة العمومدة من ثمنها، إذ أن شعكلة حصيل مستحقات اخزينة لا تطرح إلا حين نحقق فرضية انعدام الضمان العام، فحينها فقط يواجه قابض الضرائب وضعية يصعب أو يستحيل معها حصيل مستحقات.

1- توفيق زيداني، إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقنارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، ص 308

احزبية العمومية، وفي حقيقة لا يوجد أي خطر يدد حقوق خزينة ويتعذر التصدي له بفعالية، عن طريق استعمال امتيازات السلطة العامة المخولة لإدارة الضرائب بموجب التشريعات الجبائية، بما يشندل ذلك أيضا بديلا فذالا وكافيا لضمان حصيل الإيرادات الجبائفة المستحقة خزينة الدولة.<sup>1</sup>

---

1-وفيق زيداني، إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجبابة العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بائنة 1، ص 309



## خاتمة :

من خلال هذا البحث يتضح لنا جليا، أن كل من عملي تسجيل وشهر العقارات في الجزائر تساهمان في نقل الملكية العقارية، بحيث تصبح لها حجية في مواجهة الغير، وتكسب قوة ثبوتية مطلقة لا يطعن فيها إلا بالتزوير، وتقتصر بذلك المعاملات العقارية وذلك من خلال إتباعها مجموعة الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

حيث يعتبر التسجيل أول إجراء في هذه العملية التي تتم مستوى مفتشية التسجيل والطابع، وتتم هذه العملية عن طريق مفتش التسجيل، الذي يشترط أن تثبت له الصيغة وأن تتحقق فيه كل الشروط القانونية لممارسة مهامه وتستعين من أجل القيام بهذه المهمة بأعوان بمساعدته، حيث يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء تسجيلها ومدى مطابقتها للقانون حيث يلتزم محرر العقود والوثائق الخاصة لعملية التسجيل، وبهذه العملية تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً، يتم الانتقال إلي الإجراء الموالي والمتمثل في عملية شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من قبل المحافظ العقاري، الذي يقوم بعملية العقود و الوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية المودعة من قبل أشخاص مؤهلين قانوناً في الأجل المحددة، وقد يكون هذا الإيداع قانونياً، أي يتم الالتزام في إعدادها جميع الشروط الموضوعية والشكلية المطلوب فيها، وبالتالي يترتب على ذلك قيام المحافظ العقاري بقبول الإيداع والذي يترتب عليه عملية تنفيذ الشهر من خلال إنشاء مجموع البطاقات العقارية، ليمتد في الأخير تسليم الدفتر العقاري الذي يعد سنداً قانونياً تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يريد عليها من أعباء.

وفي الأخير وجب على المشرع إعادة ضبط الجوانب المهمة في هذا القانون من الحية الجبائية مساعدة للنهوض بالاقتصاد الوطني و إثراء الخزينة العمومية دون المقالات في حقوق التسجيل تشجعاً على إقبال الأطراف على التصريح بالمبالغ الحقيقية لمعاملاتهم خصوصاً ما تضمن نقل الملكية العقارية أو حقوق عينية عقارية، والجانب الثاني من الناحية التنظيمية ولا بد من إعادة تنظيم مصالح التسجيل الطابع والملاحظ ان هذه المصلحة تتميز بالاستقرار منذ إن تم إنشاؤها فمرة يختفي دورها ويكاد ينعدم ومرة ثانية يعاد تنظيمها إبرازها ناهيك عن وجوب استقلاليتها فليس من المعقول أن تقوم مفتشية واحدة بمهامها على أكمل وجه وهي تمارس وظيفة مزدوجة متعلقة بتسجيل وكذلك الطابع خاصة وأن هناك اختلاف بين الوظيفتين فالأول له قانون مستقل وهو قانون التسجيل والثاني له قانونه وهو قانون الطابع

النتائج المتوصل إليها بعد الدراسة:

- \* عدم الاستقرار في تشريع التسجيل مما خلق عدم توازن معرفة قيمة التسجيل.
- \* مما نعلم أن هناك وجود ثلاثة ظروف لحساب الرسوم وهي الثابت والمتساعد والمناوي.
- \* كل الرسوم التسجيل مرتفعة قيمة لما جعل دافع الرسم يتهرب من قيمة التصريح الحقيقي في حالة وجود نزاع.
- تابعة مفتشية التسجيل والمواريث لمديرية الضرائب جعل هذه الأخير لا تعطي عناية قصوى بالمنازعات المتعلقة بالضرائب مما أفقد من ميزانية الدولة رسوم عديدة لذلك نقترح فصلها عن مديرية الضرائب هو ضمان استقلاليتها.
- \* وجود بعض الثغرات في قانون التسجيل كتحميل صاحب جزء من القيمة دفع كافة الرسوم التسجيل للعقار المقيم هذا الذي يستدعي التدخل المشرع لسد هذه الثغرة.
- \* هناك وجود إخلال في فهم بعض النصوص بين مفتشية وأخرى مثل معاد آخر أجل التسجيل أو رفض التسجيل وهذا طبقاً للتعليمات المتعلقة بآجال التسجيل، الذي تنص على أن التسجيل يتم في فترة 48 ساعة.
- \* عدم اهتمام الوصاية بمفتش التسجيل والمواريث من حيث التأطر، الموارد البشرية والمادية وهذا ما يلاحظ من خلال زيارتنا لمقرات مفتشية التسجيل والمواريث لبعض الولايات مما تخصص ميزانية خاصة لتحسين الخدمات نظراً لما تدره من أموال، أو أن تكون مديرية مستقلة.

## قانون المالية لسنة 2018.

**المادة 14:** تعدل أحكام المادة 356 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وتحرر كما يلي:

"المادة 356:- (من 1 إلى 5).....(بدون تغيير)....."

6) تتم تصفية الرصيد المتبقي من الضريبة من طرف هؤلاء المكلفين بالضريبة، ويجبر المبلغ إلى الدينار الأدنى، الذين يقومون بأنفسهم بدفعة دون إنذار مسبق أيضا، بعد خصم الأقساط المدفوعة بواسطة جدول إشعار بالدفع في أجل أقصاه اليوم من الشهر الذي يلي إيداع التصريح المنصوص عليه في المادة 151 من قانون الضرائب المباشرة المماثلة.

إذا تجاوزت التسيقات المدفوعة.....(الباقى بدون تغيير)....."

**المادة 15:** تعدل أحكام المادة 364 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وتحرر كما يلي:

"المادة 364:- (1) يصفي المكلف بالضريبة الرسم، وتدفع الحقوق المطابقة له، بعد خصم التسيقات المسددة، وذلك من دون سابق إنذار وفي أجل أقصاه اليوم 20 من شهر فبراير.

بالنسبة لنشاطات النقل.....(الباقى بدون تغيير)....."

**المادة 16:** تعدل أحكام المادة 402-1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وتحرر كما يأتي:

"المادة 402: (1) يترتب قانونا عن التأخير في دفع الضرائب والرسوم التي تحصل عن طريق الجداول، عملا بالأحكام المنصوص عليها في مختلف القوانين الجبائية، تطبيق عقوبة قدرها 10% عندما يتم الدفع بعد انقضاء أجل الاستحقاق.

في حالة عدم التسديد.....(الباقى بدون تغيير)....."

## القسم الثاني

### التسجيل

**المادة 17:** تعدل وتتم أحكام المادة 36 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 36: تخصم الديون التي هي على عاتق المتوفى بالنسبة لتصفية ودفع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة.....(بدون تغيير حتى) أمام العدالة.

إذا تعلق الأمر بديون تجارية، فيثبت وجودها طبقاً لقواعد القانون التجاري.

يمكن أن تنتج عن الدفاتر التجارية أو من التعاملات التجارية.

وإذا كان الأمر يتعلق بديون يثقل تركه.....(الباقى بدون تغيير)....."

**المادة 18:** تعدل أحكام المادة 40 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 40: كل دين يكون لعون التسجيل.....(بدون تغيير حتى) المادة 126 من قانون الإجراءات الجبائية، خصم الديون.....(الباقى بدون تغيير)....."

**المادة 19:** تعدل أحكام المادة 42 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة: 42 غير أنه لا تخصم:

(1)- الديون المستحقة.....(بدون تغيير حتى) المادة 38 مكرر 1 ج من قانون الإجراءات الجبائية.

.....(الباقى بدون تغيير)....."

**المادة 20:** تعدل أحكام المادة 49 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 49: كل شخص على علم بالوفاة سواء كان المؤجر أم أحد المؤجرين،.....(بدون تغيير حتى) الخزانة ماعدا رجوعه على المكلف بالضريبة فيما يخص هذه الرسوم والعقوبات عند الإقتضاء، ويكون فصلاً عن ذلك خاضعاً لغرامة تتراوح من 25.000 دج إلى 250.000 دج.

ويجب على الوارث أو الموصى له أو الموهوب له.....(الباقى بدون تغيير)....."

المادة 21: تعدل أحكام المادة 154 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 154: يمسك الموثقون والمحضرون القضائيون ومحافظو البيع بالمزايدة وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتابات الإيرادات فهارس.....(بدون تغيير حتى) حسب الأرقام ما يأتي:

(1) بالنسبة للموثقين: جميع الوثائق والعقود وأوراق التبليغ التي يتلقونها تحت طائلة غرامة قدرها 25.000 دج عن كل إغفال.

تثبت كل مخالفة.....(الباقى بدون تغيير)....."

المادة 22: تعدل أحكام المادة 164 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 164: يحرر التصريح في نسختين ويؤرخه ويوقعه الموظف العمومي أو الضابط العمومي، ويتضمن هذا التصريح أسماء.....(بدون تغيير حتى) ويسجل بدون مصارف، تقدم إحدى النسختين المحررة على ورق مدموغ وعليها تأشيرة التسجيل إلى الموظف العمومي أو الضابط العمومي، ويتضمن هذا التصريح أسماء.....(بدون تغيير حتى) ويسجل بدون مصارف، تقدم إحدى النسختين المحررة على ورق مدموغ وعليها تأشيرة التسجيل إلى الموظف العمومي أو الضابط العمومي الذي يجب عليه أن يرفقه بمحضر البيع، أما النسخة الأخرى المحررة على ورق غير مدموغ فتحفظ في مكتب التسجيل خلال أجل عشرة (10) أيام قبل تاريخ افتتاح جلسة البيع، تحت طائلة غرامة قدرها 50.000 دج."

المادة 23: تعدل أحكام المادة 256 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 256: (1- يجب أن يدفع لزوما نصف (2/1) ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموثقة.....(بدون تغيير حتى) ليست معنية بهذه الأحكام.

(2) إذا كان الثمن أو جزء من الثمن قابلا للدفع عند أجل،.....(بدون تغيير)..... إلى غاية تشكيل نصف (2/1) ثمن نقل الملكية الذي يجب أن يحرر لزوما.

(3) إن الموثقين والموظفين العموميين والمودعين الآخرين الذين تلقوا الأموال الممثلة لنصف (2/1) ثمن نقل الملكية كإيداع،.....(بدون تغيير)....."

.....(الباقي بدون تغيير)....."

**المادة 24:** تعدل أحكام المادة 258 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

"المادة 258: أولاً -.....(بدون تغيير)....."

ثانياً- يعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادتين 252 و 253 من هذا القانون.....(الباقي بدون تغيير)....."

ثالثاً- يعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادتين 252 و 253 من هذا القانون.....(الباقي بدون تغيير)....."

**المادة 25:** تعدل أحكام المواد 1-353 إلى 13-353 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

**الباب الثالث عشر مكرر**

**رسم الإشهار العقاري**

**القسم الأول**

**الإجراءات الخاضعة للرسم**

"المادة 353 - 1: يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعى رسم الإشهار العقاري، على ما يأتي:

(1)- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقلاً أو تكويناً أو تصريحاً بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التسريع المعمول به، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 5-353 و 6-353 أدناه.

(2)- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهني، باستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 5-353 و 6-353 أدناه.

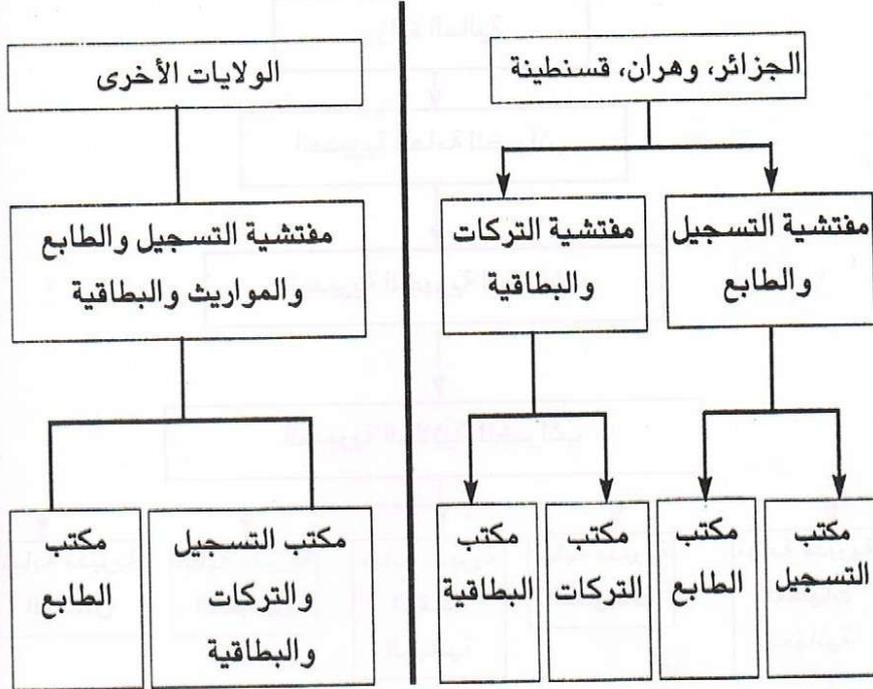
(3)- عقود الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي، باستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 5-353 و 6-353 أدناه.

" المادة 353-2: يطب الرسم المنصوص عليه في المادة 1-353 أعلاه، كالاتي:

1) 1% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة وكذا عقود الوعد بايبيع التي يجب أن يذكر فيها، تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

2) - 0,50% تحسب على قيمة العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين إشهارها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية والقسمات والإيجارات والوصلات والتنازلات عن أجور الكراء، أو المزارعة التي لم تبلغ حدها.

رسم بياني خاص بالتنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع.



الملحق 02

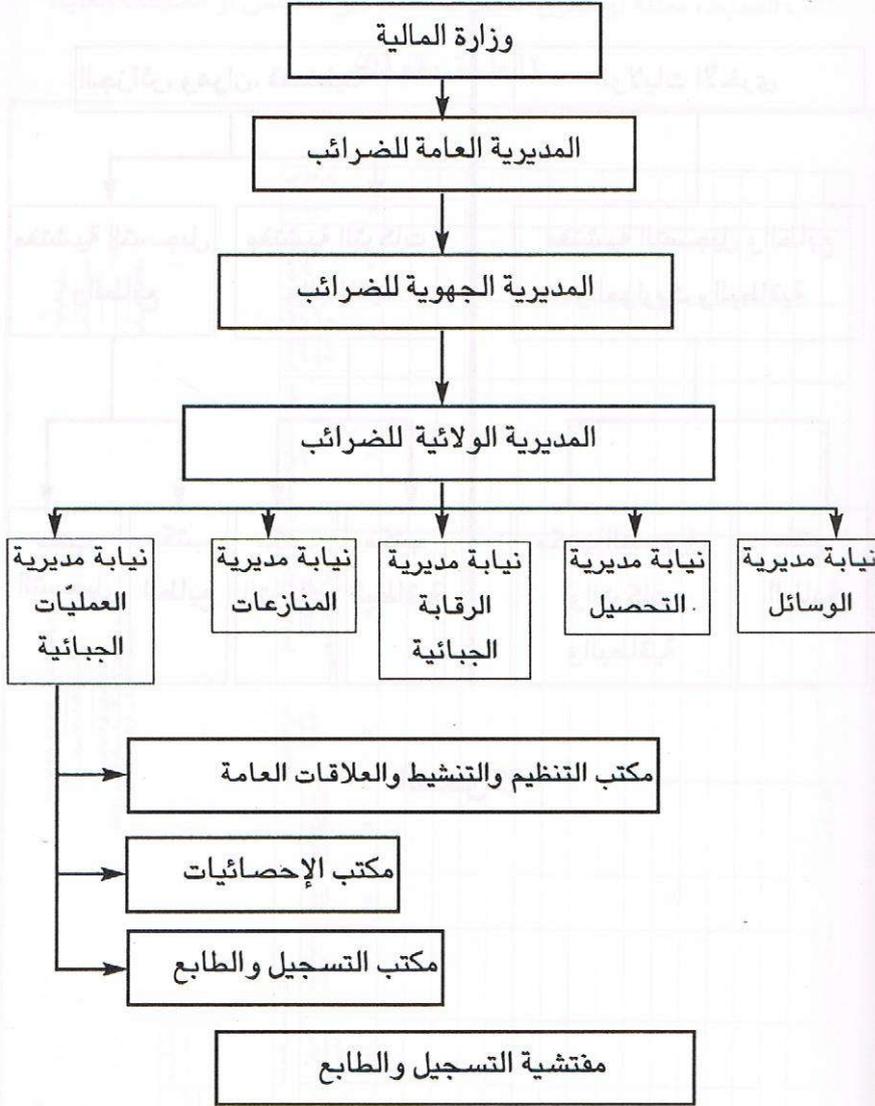








## الملاحق



رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع

الملحق رقم 01

## المصادر

### الكتب باللغة العربية:

1. إسحاق إبراهيم منصور " نظرية القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر طبعة 2001.
2. حمدي باشا عمر، " نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاجتهادات "، دار هومة، الجزائر طبعة 2001، ص 06.
3. حسين بطيمي، نافذة على الجباية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 4، 2001 .
4. خلوفي مجيد، " نظام الشهر العقاري في الجزائر"، ديوان المطبوعات الأشغال التربوية ، الجزائر، الطبعة الأولى سنة 2003.
5. دوة أسيا ورمول خالد، " الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري "، دار هومة الجزائر 2008.
6. طاهري حسين، دليل الموثق، الطبعة الأولى، 2013 دار الخلد وبنية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر.
7. عبد العزيز الجوهري، «القضاء الإداري (دراسة مقارنة) دعوى الإلغاء ودعوى التعويض»، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1983.
8. عمر قليمي، «الدليل العملي في التسجيل والطابع»، معهد الإقتصاد الجمركي والجباية الجزائري التونسي، القليعة سنة 1990.

### الرسائل والمذكرات الجامعية

#### \* الرسائل

- بن شويخ رشيد، «دروس في النظرية العامة للإلتزام وأحكام الإلتزام»، جامعة البليدة، سنة 2000-2001.

#### \* المذكرات

1. يخلف نصيرة وطهاوي نصيرة، " عملية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، السنة الدراسية 2010/2009.
2. بطاهر فتيحة، " علاقة الموثق بمصلحة التسجيل"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، فرع قانون عقاري، الدورة الثانية، 2006/2005.

النصوص القانونية

\*القوانين

1. المادة 58 و 391 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري.
2. المادة 202 من القانون رقم 84-11، مؤرخ في 11/07/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجزائري، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء.
3. المادة 5 من المرسوم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة باج، ر العدد 46 المؤرخة في 31-10-1990.
4. القانون رقم 90/30، المؤرخ 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14، المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008.
5. المواد من 66 إلى 62: ملفاة بموجب، المادة 22، من قانون المالية، لسنة 2011.
6. المادة 15 من قانون المالية لسنة 2004، جريدة الرسمية العدد 83، المؤرخة في 29-12-2003.
7. المادة 73: معدلة بموجب المادة 18 من قانون المالية، لسنة 2015.

\*المراسيم

1. مرسوم رقم 85/59 مؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية .ج. ر. العدد 13 المؤرخة في 24/03/1985.

	فهرس
04	مقدمة
05	الفصل الأول : ماهية التسجيل بصفة عامة
06	المبحث الأول : مفهوم التسجيل
06	المطلب الأول : تعريف التسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم
06	الفرع الأول : تعريف التسجيل
09	الفرع الثاني : تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم
13	المطلب الثاني : أهمية التسجيل والمنازعات المتعلقة به
13	الفرع الأول : الأهمية الجبائية والقانونية للتسجيل
16	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالتسجيل
21	المبحث الثاني : الهيئة المختصة بعملية التسجيل
21	المطلب الأول : تعريف مفتشية التسجيل والطابع وطبيعتها القانونية
21	الفرع الأول : تعريف مفتشية التسجيل والطابع
22	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع
23	المطلب الثاني : تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها
23	الفرع الأول : تنظيم مفتشية التسجيل والطابع
24	الفرع الثاني : السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع
29	الفصل الثاني : الإجراءات القانونية والجزائية لعملية تسجيل العقارات
30	المبحث الأول : الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات
30	المطلب الأول : الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع
30	الفرع الأول : البيانات اللازمة في الوثائق المودعة
33	الفرع الثاني : المكاتب المؤهلة قانونا والآجال
36	المطلب الثاني : تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات
37	الفرع الأول : في حالة نقل الملكية العقارية بعوض
39	الفرع الثاني : في حالة نقل الملكية العقارية بدون عوض
42	المبحث الثاني : الجزاءات المترتبة عن الإخلال بعملية تسجيل العقارات
42	المطلب الأول : العقوبات الجبائية
42	الفرع الأول : بالنسبة للمكلف الحقيقي

43	الفرع الثاني : بالنسبة للمكاف القانوني
44	المطلب الثاني : الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة
45	الفرع الأول : الرهم القانوني على عقارات المدين
46	الفرع الثاني : ممارسة حق الشفعة
57-55	خاتمة
59-58	قائمة المصادر والمراجع
-60	الفهرس
1طك	