

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



دور التسجيل والطابع في إثبات الملكية العقارية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق
تخصص عقاري

تحت إشراف الأستاذ:
- الشيخ صالح بشير

من إعداد الطالب
- أولاد ابراهيم مصطفى

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	اسم و لقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	بودينار بلقاسم	أستاذ مساعد (أ)	جامعة غرداية	رئيسا
02	الشيخ صالح بشير	أستاذ مساعد (أ)	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	بوزكري سليمان	أستاذ مساعد (ب)	جامعة غرداية	عضوا

السنة الجامعية

1437-1438هـ/2016-2017م

إهداء

الحمد لله واهب النعم، وبنعمة الإسلام جميعها تتم جميع النعم، والصلاة والسلام على من أوتي جوامع الكلام، وشفيع ورافع اللهم يوم تتفاضل وتتجافى الأمم.

بعد توفيق من الله تعالى على إتمام هذا العمل لا يسعني في هذا المقام، إلا أن أهيب تواضعا واحتراما إلى من ربياني صغيرا وفتح لي أبواب العلم والمعرفة ~ والدي العزيزين أطال الله في عمرهما ~

وإلى كل أفراد العائلة الكريمة.

وإلى كل من آمن بالله ربا وبالإسلام ديناً وبمحمد صل الله عليه وسلم نبيا ورسولا

شكر وتقدير

في نهاية المطاف وقد حان القطاف، لا يسعني إلا أن أشكر الله سبحانه وتعالى؛
وأن أتقدم بخالص الشكر إلى أسرة البحث العلمي بكلية الحقوق بجامعة غرداية، وأخص
بالذكر الأستاذ الفاضل الشيخ صالح بشير مشرفا، و الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة، وإلى
زملائي الطلبة والطالبات رفاق الدراسة، وإلى الموظفين بقطاع الضرائب بولاية
غرداية.

كما لا يفوتني أن اتقدم بالشكر الى كل من ساعدني بالتوجيه وشجعني ومد الي يد العون
في انجاز هذه المذكرة.

الملخص

في ظل انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق خاصة في مجال العقار، فقد نُظمت عدة اصلاحات من أجل تخفيف اجراءات نقل ملكية العقارية التي عرفت ركودا في ظل نظام الاشتراكي، وهذا من خلال تحين قانون التسجيل عن طريق قانون المالية الأول وتكميلي، حيث ألزم الشكلية الرسمية على المعاملات الواردة على العقارات، ودفع حقوق التسجيل لتمكين الدولة من تحصيل الضريبة لفائدة الخزينة العامة، بهدف منح العقد أو المحرر تاريخا ثابتا، مع اعطاء حلول قانونية للعقود العرفية ومنعها بصفة نهائية من التداول بين الأشخاص، وأن يتحمل الأشخاص المؤهلين قانونا لتحرير المحررات الرسمية مسؤولية قانونية وعقوبات جبائية في حال اخلال بأحكام التسجيل، التي تثير بمناسبة منازعات ضريبية بين الإدارة والمكلف بالضريبة، حيث منح المشرع الجزائري لكلا الطرفين حماية حقه وفق الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات الجبائية وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الكلمات المفتاحية: نقل الملكية العقارية، التسجيل، التوثيق، الرسمية، الإدارة الجبائية.

Abstract :

In the light of the openness of Algeria on market economy especially in the field of real estate, many reforms were made to lighten the procedures of conveyance, which had witnessed stagnation in the socialist system, through updating the registry law in the initial and supplementary law of finance. It necessitated the formal formality on real estate transactions and the payment of registry rights to enable the government to collect taxes for the benefit of public treasury, aiming at giving the contract or the written a specific date and giving legal solutions for private contracts and banning them entirely. People empowered by law to compile official records bear liability and tax penalty in case of breaching registry regulations, which in turn impel tax disputes between the administration and tax payer. The Algerian legislator gave both of the parts the protection of rights according to the formalities prescribed in the law of fiscal procedures and the law of civil and administrative procedures.

Key words: conveyance, registry, formal.

قائمة المختصرات

ق م ج: قانون المدني الجزائري.

ق ع ج: قانون العقوبات الجزائري.

ق إ م إ ج: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

ق إ ج ج: قانون الإجراءات الجبائية الجزائري.

ق ت ج: قانون التسجيل الجزائري.

ص: صفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

ب س ط: بدون سنة طبع.

مقدمة

يعتبر العقار ثروة اقتصادية هامة في تحقيق التنمية المستدامة، من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم من أجل جلب إستثمارات الأجنبية والمحلية، في مختلف القطاعات كالسياحة والفلاحة والصناعة، وكذا توفير اكتفاء ذاتي في الطلب المتزايد للسكن في مختلف الصيغ وفق القدرة الشرائية للمواطن وغيرها، كما تستفيد الدولة من الضريبة العقارية من خلال حقوق التسجيل كضريبة غير مباشرة على الخدمات التي تقدمها له الهيئة العامة، والتي تفرضها كإجراء الزامي على عملية انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية، والتي يدفعها المكلف بالضريبة لدى قباضة الضرائب الواقع في دائرتها العقار بموجب أمر بالدفع، وإلا رفضت عملية التسجيل من قبل مفتش التسجيل القائم على مصلحة التسجيل والطابع.

وقد أقر المشرع الجزائري التسجيل ضمن القانون المدني باعتباره من القواعد العامة المنظمة للملكية العقارية لكن من دون تفصيل، وأشار إلى ذلك قانون التوثيق، إلى أن صدر قانون التسجيل وأخضع العقود والقرارات المتعلقة بالعقارات، إلى الشكل الرسمي فيحرم العقد وفق الإجراءات الشكلية التي قررها المشرع وحسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لهذا العقد الصادر عن الأشخاص المؤهلين قانونا كالموثق الذي يصدر عقود توثيقية، أو ما يتعلق بالعقود الإدارية التي تحررها مختلف الإدارات العمومية كالوالي أو مدير أملاك الدولة، فهي تخضع لرسم نسبي أو ثابت حسب طبيعة العقد، أما الأحكام والقرارات القضائية الصادرة الجهات القضائية فهي تخضع للتسجيل وفق رسم قضائي، كما منح قانون التسجيل للعقد العرفي تاريخا ثابتا من يوم تسجيله، وفرض جزاء عن التسجيل خارج آجال القانونية بدفع غرامات جبائية ومتابعة تأديبية، وقد تنور عدة منازعات ضريبية التي تنور بين المكلف بالضريبة والإدارة الجبائية بخصوص حقوق التسجيل.

تعد حقوق التسجيل موردا هاما لخزينة الدولة في ظل تبني الجزائر حرية التعامل العقاري، بعد أن عرفت ركودا كبيرا بسبب احتكاره من قبل الدولة، وفي ظل تزايد الحريات الفردية والجماعية التي أقرها الدستور الجزائري مما فتح المجال للقيام بتصرفات ناقلة للملكية العقارية والحقوق العينية، مما زاد في نسبة المعاملات في مجال العقاري، ولا يهدف المشرع الجزائري من التسجيل زيادة التحصيل الضريبي، وإنما يدفع إلى تشجيع الاكتتاب بشكل رسمي، والابتعاد عن الشكل العرفي الذي يؤدي إلى انتشار سوق موازية، وقد أظهرت الإصلاحات الجبائية تطورا ملحوظا على مستوى تزايد عدد العقود المسجلة، من خلال تحصيل مهم للعائدات الضريبية الخاصة بحقوق التسجيل، مما ساهم في إنعاش السوق العقارية وتحقيق مردودية في الجباية العقارية، وكثرة اللجوء إلى الرسمية في العقود.

أولا- أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع دور التسجيل في إثبات الملكية العقارية أهمية بالغة، لكون العقار يحقق أغراض اجتماعية واقتصادية، وفي ظل التغيرات التي عرفتها الجزائر سياسيا واقتصاديا، إثر التحول الاقتصادي للبلاد من الاشتراكية إلى الرأسمالية، فضلا عن

الآثار السلبية للحقبة الاستعمارية على العقار في الجزائر مما يقضي تنظيم العقار، وتعد عملية التسجيل اجراء فعالا في ترقية التعاملات العقارية فأوجب المشرع تحرير العقود والمحركات لدى الأشخاص المؤهلين قانونا، وفق الشكل الذي فرضه وصولا إلى تسجيلها على مستوى المصلحة المختصة في الآجال القانونية للإيداع، لأجل استيفاء الرسوم التي أوجبها القانون على مختلف التصرفات الناقلة للملكية العقارية بعوض أو بدون عوض، كما أن مصلحة التسجيل لها أهمية بالغة في تحصيل الضريبة التي تمول بها الخزينة العمومية، مما يسمح بإحصاء الدولة للممتلكات العقارية ومراقبة التعاملات العقارية.

ثانيا- دوافع اختيار الموضوع:

تعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى دوافع موضوعية وأخرى شخصية تتمثل فيما يلي:

تتمثل الدوافع الموضوعية في محاولة التعرف بالهيئة العمومية القائمة بعملية التسجيل العقاري المثلة في مصلحة التسجيل والطابع لمختلف العقود والمحركات الرسمية، وهذا نظرا لأهميتها ومحدودية الثقافة القانونية حولها، لأنها ذات طبيعة مالية، ونظامها القانوني غامض لدى غالبية الأفراد.

بالإضافة إلى محاولة تسليط الضوء حول طبيعتها القانونية لمصلحة التسجيل وأساسها القانوني، وعلاقتها مع مختلف مصالح الجبائية وقواعد إجراءات التسجيل العقاري لمختلف العقود الرسمية وتكييفها، وصولا إلى تحديد سلطة القائم بمصلحة التسجيل في تنفيذ عملية التسجيل للملكية العقارية بعوض وبدون عوض، أو ما تعلق بممتلكات العقارية لشركات وتحديد الرسوم المطبقة عليها الواجبة الأداء لصالح الخزينة العمومية.

وترجع الدوافع الشخصية لاختيار الموضوع إلى اطلاعي في فترة وجيزة على المصالح الضريبية التي تنظمها ترسانة قانونية متشعبة النصوص، فكانت الرغبة في البحث في مثل هذه المواضيع ومحاولة ربط تخصص القانون العقاري بالهيئة العمومية التابعة لمديرية الضرائب واكتشاف سير عملية التسجيل العقاري عن قرب.

ثالثا- أهداف الدراسة:

تتمثل الأهداف العملية لهذه الدراسة في محاولة إعطاء نظرة شاملة حول مصلحة التسجيل والطابع، من خلال تحديد دورها بالنسبة لصاحب السند أو المكلف بالضريبة، سواء كان حاملا لعقد مدني أو إداري أو حكم قضائي، يقوم مقام العقد في تثبيت الملكية العقارية، وتوضيح الإجراءات العملية لمراحل تسجيل العقد داخل المصلحة لاستيفاء حقوق التسجيل المطبقة عليه وتحقيق إيرادات تدخل في الخزينة العامة للدولة.

أما الأهداف العلمية للدراسة فهي إثراء المكتبة القانونية بدراسة عملية لإجراءات التسجيل العقاري لدى مصلحة التسجيل ليكون في متناول المهتمين والباحثين في المجال العقاري والضريبي.

رابعاً: إشكالية الدراسة:

فرض المشرع الجزائري على العقود والمحركات الرسمية الناقلة للملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى إخضاعها لعملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل المختصة الواقع في دائرتها موقع العقار، لاستيفاء رسوم التسجيل المختلفة، ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية:

- ما الطبيعة القانونية لإجراءات التسجيل؟

إن هذا التساؤل الأساسي تتفرع عنه جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- ما هي أحكام التسجيل الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟

- هل التسجيل العقاري مجرد عملية قانونية وتنظيمية فرضها المشرع الجزائري؟

- ما دور عملية التسجيل العقاري على المحركات الرسمية؟

خامساً- صعوبات الدراسة:

لم تتطرق الدراسات السابقة رغم محدوديتها العامة لمسألة التسجيل كمرحلة مهمة بالنسبة للعقد الرسمي، بل سلطت الضوء حول الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وتكمن الصعوبة في الحصول على المذكرات والكتب والمجلات الغير المنشورة خاصة في المدرسة الوطنية للضرائب أو الغرفة الوطنية للموثقين والقوانين الداخلية لمصلحة التسجيل والضرائب.

أما فيما يخص الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع فهي جد نادرة إضافة إلى كثرة النصوص القانونية المنظمة لمصالح الضرائب عموماً ومصلحة التسجيل خصوصاً، مما يشكل عائقاً أمام التحكم في الموضوع الذي يحتاج لوقت أوسع لتقديم دراسة عميقة وشاملة والتعمق فيها.

سادساً- المنهج الدراسة:

تستوجب طبيعة الموضوع استعمال المنهج الوصفي، حيث تم توظيفه لدراسة ماهية التسجيل العقاري، وكذا الأحكام المنظمة له، ودراسة مصلحة التسجيل ونظامها الداخلي وعلاقتها مع باقي المصالح الجبائية، وكذا دراسة النصوص القانونية والمنظمة لإجراءات التسجيل العقاري بدءاً بالمكاتب المتخصصة لهذه العملية، وكذا الآجال القانونية للإيداع، والوثائق اللازمة وتحديد الرسوم وتحصيلها، وجزاء الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المتعلقة بها.

سابعاً- تقسيم الدراسة:

تم تقسيم الموضوع إلى فصلين، تناول في الفصل الأول ماهية التسجيل العقاري تطرق المبحث الأول منه إلى تعريف التسجيل وإبراز أهميته وتحديد الشروط القانونية في المحركات الرسمية والأشخاص المؤهلين قانوناً لإعدادها، والوثائق والمكاتب المختصة في عملية التسجيل، وتطرق المبحث الثاني إلى أحكام المنظمة له بإبراز دور مصلحة التسجيل في هذه العملية من

حيث الآجال القانونية للإيداع المحررات الرسمية والقضائية وتحديد وتحصيل رسوم التسجيل. أما الفصل الثاني تناول إجراءات التسجيل العقاري حيث خصص المبحث الأول إلى مختلف العقود الناقلة للملكية العقارية بعوض وبدون عوض، أما المبحث الثاني خصص لجزء الإخلال بأحكام التسجيل والمنازعات المتعلقة بها، وأنهى البحث بخاتمة عامة تضمنت نتائج الدراسة، وبعض الاقتراحات بهدف تطوير مجال التسجيل العقاري نحو إدارة الكترونية وذكية، تصب في مصلحة الوطن والمواطن.

الفصل الأول:

التسجيل العقاري

في

التشريع الجزائري

الفصل الأول: التسجيل العقاري في التشريع الجزائري

يعتبر تسجيل العقارات عملية جبائية، نظمها المشرع الجزائري في الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم¹، حيث يلتزم مفتش الضرائب المكلف بالتسجيل بتقييد العقد لدى إدارة التسجيل مقابل ثمن محدد، وتمس العملية كل التصرفات سواء تعلقت بالمنقول أو العقار وما يهمنا هو التصرفات الواردة على العقار، وسوف تقتصر الدراسة في هذا الفصل على التسجيل العقاري وذلك من خلال مبحثين، خصصت المبحث الأول ماهية وظيفة التسجيل العقاري، والمبحث الثاني للأحكام المنظمة لتسجيل العقاري.

المبحث الأول: ماهية وظيفة التسجيل العقاري

تعتبر الثروة العقارية من أهم ركائز الإقتصاد الوطني، مما جعل المشرع يتدخل قصد تنظيم وتحميد عملية تسجيل الملكية العقارية، التي تساهم بإيرادات هامة للدولة وتساهم في تنشيط السوق العقارية، وتحقيق إستقرار الملكية وتعمل على وإنهاء العديد من المنازعات القضائية والإدارية، مما يسهل في إنتقال الملكية العقارية التي تنشأ بناء على وقائع مادية أو تصرفات قانونية التي أخضعها القانون للتسجيل والإشهار لتحسين العقد بالحماية القانونية، ونظرا لأهمية عملية التسجيل العقاري ينبغي توضيح مفهومها وتمييزها عن المصطلحات المشابهة لها وتحديد أهميتها.

المطلب الأول: مفهوم التسجيل العقاري وأهميته

يتولى مفتش التسجيل عندما يتلقى العقود والمحترات الواردة على العقار بتسجيلها، بحيث يلتزم بعدم تعطيل العملية وهذا بناء على المبادئ التي يستند عليها قانون التسجيل الصادر سنة 1976 كأول قانون خاص منظم لعملية التسجيل في الجزائر بعد الإستقلال.

الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري وأنواع الرسوم التسجيل المستحقة

سنتطرق لتعريف التسجيل العقاري بصفة خاصة وتمييزه عن غيره من المفاهيم ذات علاقة وثيقة بالتسجيل، وذكر أنواع الرسوم التسجيل المستحقة والمحددة في قانون التسجيل.

أولا: تعريف التسجيل العقاري

إن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعا مانعا لإجراء التسجيل، لهذا سوف يتم التطرق إلى تعريف التسجيل بصفة عامة، قبل أن نعرف التسجيل الخاص بالعقارات، حيث هناك عدة تعاريف تتمثل فيما يلي :

¹ - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18-12-1977.

يعرف أنه: "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة"¹.

عرف أيضا: "التسجيل هو عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفق القواعد والضوابط المحددة قانونا، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية"².

وحقوق التسجيل هي: "حقوق محصلة لصالح الخزينة العمومية على تحويل الملكية والتصرفات حيث يتم تسجيلها لإثبات وجودها ومعاينة تواريخها فالتسجيل هو ضريبة"³.

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص الخصائص القانونية للتسجيل والمتمثلة في كونه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي بمقابل، وهو إجراء اجباري ونهائي.

1- إجراء اداري:

حيث يتم على مستوى إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية ولها اختصاص إقليمي⁴، لصالح الخزينة العمومية.

2-يقوم به موظف عمومي:

والموظف العمومي هو الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة، وطبقا لنص المادة 180 من قانون 105-76 المتعلق بالتسجيل، فإن عملية التسجيل من اختصاص مفتش التسجيل وحده.

3- إجراء بمقابل:

يقوم مفتش التسجيل باقتطاع الحقوق في شكل نقدي وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة، وتطبيقا لنص المادة 1/78 من تعديل دستور 2016 المعدل والمتمم⁵، فجاء نصها ما يلي: "كل المواطنين متساوون في أداء الضريبة"، إلا أنه هناك تصرفات قانونية معفاة من حقوق التسجيل وذلك حسب المادة 271 من قانون 105-76 المعدل والمتمم⁶، في مقابل يستفيد دافع الرسم من خدمة عامة ذات طابع إداري.

¹ - خالد رمول، أسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 3، دار الهومة، الجزائر، 2011، ص 18.

² - كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 83.

³ - *DICTIONNAIRE GÉNÉRAL-DES DROITS D'ENREGISTREMENT -DE TIMBRE- DE GREFFE, Par Réducteur du Journal de L'enregistrement-Bruxelles, a la Librairie de Jurisprudence de H. Tablier, 1832, p533.*

⁴ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 20.

⁵ - القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06-03-2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 07-03-2016.

⁶ - تنص المادة 271 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص".

4- إجراء إجباري ونهائي:

يتميز رسم التسجيل العقاري بطابعه الإجباري لأنه صادر عن السلطة العامة، وألزم المكلف بالضريبة بحقوق التسجيل لأدائها للدولة مقابل الخدمة تم تقديمها أو ستقدم لاحقا، سواء استفاد منها شخصا طبيعيا أو معنويا، بحيث فرضت الدولة عقوبات جبائية في حالة تخلف عن دفعها أو أي عمل يهدف إلى التحايل في المساواة بين المواطنين والأشخاص المعنويين في أدائها حسب المادة 4/78 من دستور 2016، حيث جاء نصها كما يلي: "كل عمل يهدف إلى التحايل في المساواة بين المواطنين و الأشخاص المعنويين في أداء الضريبة يعتبر مساسا بمصالح المجموعة الوطنية ويقمعه القانون".

لذلك يمكن أن يرفض مفتش التسجيل إجراء عملية التسجيل إلى غاية دفع حقوقه، حيث جاء في نص المادة 82 من

ق ت ج "أن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات".

والمعيار المعتمد أساسا في استفادة حقوق التسجيل باعتبارها ضريبة هو القيمة التجارية الحقيقية عند نقل الملكية أو الثمن الحقيقي أو المصرح به في العقد محل التصرف إضافة إلى الأعباء¹.

في مجمل القول إن التسجيل يشمل كل التصرفات القانونية سواء كانت منقولات أو عقارات وسيرتكز البحث على تسجيل التصرفات الواردة على العقارات والذي يمكن تمييزه تحديد مفهومه على أنه ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات الواردة على العقار، حيث يهدف إلى إعطاء تاريخ ثابت لواقعة قانونية معينة، وتثبيت التصرف القانوني بين طرفين أو أكثر، ويقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل، وهو إجراء ملزم وهو ما يجعله مختلف عن باقي المفاهيم الأخرى المشابهة له.

لهذا سوف نحدد مختلف المفاهيم التي ترتبط بالتسجيل، مثل الشهر العقاري، القيد، التوثيق، الرسم، الضريبة، كما يلي:

1- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري :

ألزم المشرع الجزائري في إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية الأصلية أو التبعية القيام بالشهر العقاري، وذلك حسب المادة 793 من ق م ج، والتي تنص "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعى الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، فهناك من لا يميز بين الشهر العقاري والتسجيل العقاري ويطلق على الشهر العقاري تسمية التسجيل رغم إختلافها، كما هو الحال بالنسبة للمشرع

¹ - فريد عويطي، عبد العزيز عشوري، الشكليات في التصرفات القانونية، مذكرة تخرج لنيل إجازة مدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة السادسة عشر 2005-2008، ص40.

المصري فلم يفرق بينها لأن كليهما يتم بمكتب أمين الرهون¹. وللشهر العقاري نظامان هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني².

- نظام الشهر الشخصي: إن أساس التسجيل في هذا النظام هو الشخص أي صاحب الحق المطلوب قيده، وليس العقار الجاري عليه الحق وغايته هي إعلام الغير، ويتم الاجراء عن طريق تنظيم فهارس أبجدية تسهل الوصول إلى معلومة المطلوبة³.

- نظام الشهر العيني: يركز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي على العقار موضوع التصرف⁴، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحتوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه⁵.

يمكن أن نوجز الاختلاف بين التسجيل والشهر فيما يلي⁶:

- نظم التسجيل قانون التسجيل رقم 76-105 المعدل والمتمم، أما عملية الشهر العقاري نظمها الامر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري .

- أن التسجيل يتم في مصلحة التسجيل بينما الشهر في المحافظة العقارية.

- يكلف بعملية التسجيل مفتش التسجيل بينما الشهر يكلف به المحافظ العقاري.

- يعطي الشهر الصفة الرسمية للعقود، بينما التسجيل لا يعطي الصفة الرسمية بل يقتصر دوره بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف.

- التسجيل مرحلة سابقة عن الشهر العقاري، فدور التسجيل هو منح التصرف القانوني تاريخ ثابت، بينما الشهر العقاري فدوره هو تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الاخرى وحمايتها سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

لذلك فإن التسجيل مرحلة سابقة عن عملية الشهر العقاري ولا يتم الشهر إلا إذا تم تحصيل رسوم التسجيل وخضع المحرر لعملية التسجيل.

¹ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص22.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص13.

³ - جورج الشداوي، الوجيز في التحديد والسجل العقاري، ط2، منشورات مؤسسة الحديث للكتاب، لبنان، 2005، ص ص 16-17.

⁴ - عمر صداتي، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص33.

⁵ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص24.

⁶ - العمري بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2007، ص ص 09-10.

2- تمييز التسجيل عن القيد:

القيد إجراء قانوني بالنسبة للحقوق العينية التبعية، بحيث أوجب المشرع قيد هذه الحقوق في الشهر العقاري في صحيفة العقار المرهون أو المقرر عليه حق التخصيص أو حق الامتياز، فإن ثم إشهارها بالقيد هكذا، صارت لها حجية مطلقة على من يتلقى أو يتعامل على العقار بعد تاريخ القيد¹.

ويكمن الاختلاف بينهما، أن القيد تابع لعملية الشهر العقاري ويتم على مستوى المحافظة العقارية ويكلف به المحافظ العقاري، أما التسجيل يتم في إدارة التسجيل ويكلف به مفتش التسجيل.

3- تمييز التسجيل عن الرسم:

الرسوم من الإيرادات العامة للدولة التي تستخدم حصيلتها في تمويل الإنفاق العام، وتحصل عليها الدولة من الأفراد حينما يلجؤون إلى طلب خدمة خاصة من بعض مرافقها العامة²، وعليه فإن اقتطاع حقوق التسجيل يعتمد على طبيعة التصرف، ويكون في شكل رسوم نظرا للخدمة المقدمة من قبل مصلحة التسجيل³، ذلك لأن حقوق التسجيل نوع من أنواع الضرائب، أما الرسوم فتكون مقابل الخدمة.

4- تمييز التسجيل عن الضريبة:

الضريبة هي: " مبلغ نقدي تفرض على المكلفين بما حسب قدراتهم التساهمية والتي تقوم، عن طريق السلطة، بتحويل الأموال المحصلة وبشكل نهائي ودون مقابل محدد، نحو تحقيق الأهداف المحددة من طرف السلطة العمومية"، ويمكن تعريفها كذلك "هي عبارة عن فريضة نقدية يدفعها الفرد جبرا إلى الدولة أو لإحدى الهيئات العامة المحلية بصفة نهائية منه في تحمل التكاليف والأعباء العامة دون يعود عليه نفع خاص مقابل دفع الضريبة"⁴، ويكمن الفرق بين التسجيل والضريبة، أن التسجيل

¹ - رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية والتبعية، كلية حقوق، جامعة بنها، مصر، المنشور في الرابط التالي: <http://olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf>، أطلع عليه بتاريخ 06-06-2016، على الساعة 14:00.

² - يسرى أبو علا " وآخرون"، المالية العامة والتشريع الضريبي، كلية حقوق، جامعة بنها، مصر، المنشور في الرابط التالي: <http://olc.bu.edu.eg/olc/images/313.pdf>، أطلع عليه بتاريخ 13-05-2016، على الساعة 9:00.

³ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص25.

⁴ - محمد عباس محرز، المدخل الى الجباية والضرائب، سلسلة الجباية، الشركة ITCIS الخدمات التجارية والجمركية والاستثمارات، الجزائر، 2010، ص ص9-

يكون بمقابل وتدفع حقوق، تلك الحقوق بمثابة ضريبة تتسم بأنها إجبارية ونهائية يلزم المكلف بالضريبة بأدائها عبر الطرق الإدارية¹.

يمكن طرح سؤال: هل التسجيل من الضرائب المباشرة أو غير مباشرة؟².

تعد حقوق التسجيل من الضرائب غير المباشرة التي تفرض على عمليات التداول والإستهلاك والخدمات المؤداة، ويتم تحصيلها بمناسبة حدوث تصرفات أو العمليات الخاضعة للضريبة دون اشعار مسبق من إدارة الضرائب، وهذه الضريبة تمتاز بعدم الثبات والإستقرار لكونها عرضية ومتقطعة³.

5- تمييز التسجيل عن التوثيق:

تحدد القواعد المنظمة للمرفق العام اختصاص الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة⁴، وفي هذا السياق نذكر على سبيل المثال المادة 03 من القانون التوثيق الحالي رقم 06-02 المنظم لمهنة التوثيق⁵، عرف القائم بالتوثيق على أنه "ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة".
ويكمن إيجاز الاختلاف فيما يلي⁶:

- نظم التسجيل قانون التسجيل رقم 76-105 المعدل والمتمم المؤرخ في 09-12-1976، أما التوثيق فنظمه القانون 06-02 المعدل والمتمم المؤرخ في 20-02-2006.

- أن عملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل، أما التوثيق يقوم به ضابط عمومي.

- يمنح الموثق الصبغة الرسمية على الوثائق والعقود، أما مفتش التسجيل يقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق، ولا يعطي الصبغة الرسمية بالنسبة للعقود العرفية الصادرة قبل 1970 وإنما يعطيها تاريخ ثابت حسب المادة 328 من ق م ج على أنه: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم

¹ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 26.

² - Mm Lagaede, Jean Carbonnier, *cours d'enregistrement, faculté de droit de paris- Licence 3ème année Capacité 2ème année, 1956-1957, p12.*

³ - محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص ص 45-46.

⁴ - علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، ط3، المؤسسة الوطنية للنفون المطبعية، الجزائر، 2014، ص 309.

⁵ - الأمر رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 8-03-2006.

⁶ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص ص 26-27.

تسجيله" لأن قانون التسجيل منع على مفتش التسجيل من تسجيل العقود العرفية بالمتعلقة بالعقارات حسب المادة 351 من ق ت ج¹.

كما أشرت المشرع أن تفرغ التصرفات المتعلقة بالعقارات في الشكل الرسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 من ق م ج وكذا المادة 26 والمادة 29 من قانون التوثيق 06-02، وإلا كان العقد باطلا مع دفع الثمن إلى الموثق الذي يقوم بإقتطاع رسوم التسجيل منها، والرسوم التوثيق حسب المادة 393 من ق م ج، التي تنص فيما يخض عقد البيع "أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على عاتق المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"، على أن يلتزم الموثق بتسجيلها في الآجال المقررة لها وإلا تعرض لعقوبات جبائية طبقا لنص المادة 93 من ق ت ج²، أما بالنسبة للعقود التي لا يتطلب فيها الطابع الرسمية خاصة العقود غير المسماة فيمكن تسجيلها من قبل الأفراد أمام مصلحة لتسجيل.

كما تختلف رسوم التسجيل باختلاف تكيفها، وهذا بعد عملية التحقق التي يقوم بها المفتش بخصوص التصرفات القانونية وخاصة المتعلقة بالملكية العقارية، سواء كانت عقود مدنية أو قضائية أو غير قضائية، من أجل لتحديد الرسم الواجب دفعه لصالح الخزينة العمومية.

ثانيا: أنواع رسوم التسجيل المستحقة:

تختلف أنواع رسوم تسجيل المستحقة والمطبقة على العقود إلى عدة أنواع باختلاف نوع المحرر الرسمي ويكون ذلك وفق طريقة معينة ومواعيد محددة، وتمثل في الرسم وهي الثابت والنسي والقضائي³.

1- الرسم الثابت:

يقصد بالرسم الثابت، تلك قيمة ثابتة التي حددت للعقود والتي لا تتضمن عقود نقل الملكية العقارية، من شأنها وحسب طبيعتها منح رسم نسي أو قضائي، ولم تذكر صراحة في قانون التسجيل، فحسب المادة 03 من ق ت ج يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع مدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصة

¹ - تنص المادة 351 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يمنع مفتشو التسجيل القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق المنقولة...".

² - تنص المادة 93 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يعين على الموثقين، المحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن يدفعوا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:"

- 10% من الحقوق المتملص منها، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد إلى ثلاثين يوما.

- تلجئة مالية مقدرة بـ3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقا مستوى 25% "

³ - أنظر الملحق رقم 01 المتمثل في حقوق التسجيل على المطبقة على العقارات.

في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية¹، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لأجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه أي كل العقود التي لم يحدد تعريفها بأي مادة في قانون التسجيل ولا يمكن أن تخضع لرسم النسبي حسب المادة 208 من ق ت ج²، رغم أن تصرفاتها منصبة على العقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل مثل الرهون الرسمية، وعقد الشهرة وشهادة الملكية وعقد الحيازة وتسجل في أجل شهر من تاريخ إعدادها، حيث تنص المادة 59 من ق ت ج على أن: "العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود..."، أما المادة 60 من نفس القانون فتتص على أنه: "يجب أن تسجل عقود الموثقين و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها"، ويحصل هذا الرسم حسب المعدلات التالية:

- الرسم الثابت مقدر 1500 دج (المادة 208 ق ت ج)
- العقود الأخرى الخاضعة لرسم ثابت قدره 500 دج (مادة 211 ملغاة)
- العقود الخاضعة لرسم ثابت قدره 3000 دج، حيث نصت مادة 212 ق ت ج ما يلي: "تسجل بدفع رسم ثابت قدره 3000 دج، عقود حل الشركات التي لا تتضمن أي نقل لأموال منقولة أو عقارية بين الشركاء أو الأشخاص الآخرين".
- العقود الخاضعة لرسم ثابت قدره 1.5 مليون دينار جزائري، حيث نصت المادة 212 مكرر الفقرة الأولى و الثانية من ق ت ج ما يلي: "يترتب على منح الموافقة فتح مكتب اتصال غير تجاري أو تجديده، دفع تسجيل مبلغه مليون وخمسمائة مئة ألف دينار (1.500.000 دج) بالقيمة المقابلة بالعملة الصعبة القابلة للتحويل.
- يدفع هذا الرسم إلى صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا مقابل تسليم وصل، عند تسليم الموافقة أو التجديد".
- العقود العرفية المنصبة على عقارات والصادر قبل صدور قانون التوثيق 70-91 حيث يتم تسجيلها بوضع ختم تاريخ الإيداع على النسخ مع إحتفاظ مصلحة التسجيل بنسخة في السجل المعد لذلك وتعيد الأخرى للأطراف، ويكون هذا مقابل رسوم،

¹ - تنص المادة 03 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع مدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصة في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية ولا لحصة في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه".

² - تنص المادة 208 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " يخضع لرسم ثابت المقدر بـ 1.500 دج كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عن تحصيل رسم نسبي".

ومنه يكتسب المحرر العربي تاريخ ثابت من تاريخ الايداع¹، وهذا طبقا للمادة 328 من ق م ج²، أما فيما يخص العقود العرفية غير الثابتة التاريخ فتحال للعدالة، وفي حال إستصدار حكم قضائي فإنه يقوم مقام العقد العربي، بحيث يجب شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

- شهادة الحياة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمادة 15 من المرسوم 254-91 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، فيسعى رئيس البلدية بتسجيلها في مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب والشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة³.
- سند الملكية الصادر عن المحافظ العقاري بموجب قانون 02-07 المؤرخ في 07-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بحيث تخضع وجوبا لعمليات التسجيل والشهر العقاري⁴.
- عقد البيع بناء على التصاميم الصادر عن المرقى العقاري بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم المتعلق نشاط الترقية العقارية بعد الغاء القانون 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، بأن يخضع العقد الرسمي للشكليات القانونية في التسجيل والاشهار بالمحافظة العقارية.
- الوعد بالبيع العقاري الصادر عن الواعد بموجب المادة 71 من ق م ج، فإنه يخضع للشكليات التي فرضها القانون بتسجيله وشهره طبقا للمادة 10 من القانون 22-03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁵.
- عقد الشهرة الصادر عن الموثق في اطار المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن إقرار بالملكية فوق المادة 9 من المرسوم يسعى الموثق لتسجيل عقد في مصلحة التسجيل وشهره بالمحافظة العقارية⁶. ألغيت أحكامه بموجب القانون التحقيق العقاري 02-07.
- وعليه فإن العقود التي تسجل في المصلحة المختصة وتحصل عليها رسم ثابت مهما كان تقويمها وهي العقود التي لم يحدد لها المشرع رسم خاص في التشريع الحالي وتقدر بـ 1500 دج كقاعدة عامة.

¹ - عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013-2014، ص 26.

² - نصت المادة 328 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 87 المؤرخة في 30-09-1975، على أنه: " لا يكون العقد العربي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله".

³ - تنص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري العدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18-11-1990، على ما يلي: "يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحياة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري،...".

⁴ - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية السندات ملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010، ص 27.

⁵ - القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخة في 29-12-2003، ص 6.

⁶ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 189.

2- الرسم النسبي أو التصاعدي:

يقصد بالرسم النسبي، تلك نسبة مئوية ثابتة التي حددت حسب كل عقد ناقل للملكية العقارية، وتم ذكرها صراحة في قانون التسجيل، فقد نصت المادة 04 من ق ت ق ما يلي: "يؤسس الرسم النسبي أو التصاعدي على نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بأموال منقولة أو عقارية سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة، وكذلك العقود المشار إليها في المادة 221 ق ت ج والعقود المثبتة، إما لخصه في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية.

وأن معدلات الرسم النسبي أو التصاعدي محددة في المواد 216 الى 264 من ق ت ج". وأهم المعاملات التي تخضع لمثل

هذا الرسم هي:

- عقود البيع وإعادة البيع وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال العقارية بمقابل مالي.

- عقود مقايضة العقارات حيث يخضع تبادل الأموال العقارية لرسم نسبي ويحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة، إذا كان فائض أو فارق بين حصة وأخرى يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض (المادة 226 ق ت ج)¹.

- الحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع عقار الشائع بالمزاد (المادة 230 ق ت ج)².

- تخضع نقل الملكية عن طريق الوفاة لرسم نسبي حسب كل حصة صافية عائدة إلى كل ذي حق.

- تخضع نقل ملكية مجانا بين الأحياء مثل الهبات لرسم نسبي، ويعفى من الرسم التسجيل الهبات بين الأصول من الدرجة الأولى والأزواج (المادة 231 الفقرة الأولى والثانية من ق ت ج)³.

3- الرسم القضائي:

تنص المادة 213 من ق ت ج على أنه: "تخضع الأحكام والقرارات الصادرة مدنيا وتجاريا وإداريا، لرسم التسجيل

القضائي، عندما لا يتضمن أي حكم يترتب عليه رسم نسبي أو تدريجي أو يكون الرسم النسبي أو الرسم التدريجي لا يصل إلى مبلغ الرسم المنصوص عليه أدناه.

¹ - تنص المادة 226 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على أنه: " يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5%، ويحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة. وإذا كان الفارق أو الفائض بين الحصة وأخرى، يحصل أيضا حق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض".

² - تنص المادة 230 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على أنه: " يخضع لحق قدره 3%، الحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد. يحدد هذا الحق بمعدل 1.5%، إذا حصل الشراء من أحد المشتركين على الشئوع".

³ - تنص المادة 231 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على أنه: " يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5%. غير أن الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج، تستفيد من إعفاء من رسم التسجيل".

يحدد مبلغ هذا الرسم، بالنسبة لمختلف الدعاوى العقارية على النحو التالي:

- إذا كانت الدعاوى المطروحة أمام المحاكم فإن الرسم يحدد بـ 1000 دج.

- إذا كانت الدعاوى المطروحة أمام المجالس القضائية فإن الرسم يحدد بـ 1500 دج.

- إذا كانت الدعاوى المطروحة أمام المحكمة العليا فإن الرسم يحدد بـ 2000 دج".

وعليه فإن الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالدعاوى العقارية لها رسم قضائي خاص يحدد حسب درجة الجهة

القضائية.

الفرع الثاني: دور عملية التسجيل العقاري

تعتبر عملية التسجيل العقاري ذات أهداف متعددة، بحيث تحقق للدولة إيرادات مالية للخزينة العمومية، وتساهم في

العدالة الاجتماعية في فرض الضرائب، واخضاع مجال المعاملات العقارية للإستقرار ومنحها الطابع القانوني، وذلك بدفع

مستحقات التسجيل.

أولاً: الأهمية الجبائية

1- الهدف المالي:

يهدف اقتطاع حقوق التسجيل كضريبة في تغذية صناديق الخزينة العمومية¹، بحيث يسمح بتوفير موارد مالية للدولة يضمن

لها الوفاء بالتزاماتها وإحداث توازن بين نفقاتها وإيراداتها، هذا نظراً لتغيّر دور الدولة من دولة حارسة إلى دولة حديثة متدخلة في

الحياة الاقتصادية، وبالتالي أصبح للضريبة إلى جانب الغرض المالي أغراضاً اجتماعية واقتصادية².

2- الهدف الاقتصادي:

تعتبر حقوق التسجيل مصدر من مصادر الضريبة التي تساهم في تنمية الموارد الاقتصادية وتوجيهها لخدمة أهداف

اقتصادية من خلال أحداث مشاريع إنتاجية واستثمارات تنموية وخاصة في المناطق النائية³، وتطبيقاً لنص 272 مكرر 3 من

ق ت ج " تعفى من رسم نقل الملكية بالمقابل المنصوص عليه بموجب المادة 252 من هذا القانون، المؤسسات المعتمدة في

إطار القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني خاص بالمناطق الواجب ترقيةها

كما يرد تحديدها عن طريق التنظيم، عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها.

¹ - عبد الحكيم بلوني، ترشيد نظام الجبائية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2014-2015، ص 43.

² - محمد عباس محززي، المرجع السابق، ص 28.

³ - سميرة بوزيني، حنان عويج، مساهمة الضرائب والرسوم في التنمية الاقتصادية للجماعات المحلية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد أكلي محمد اولحاج، البويرة، 2013-2014، ص 8.

توسع هذه الامتيازات لتشمل المؤسسات السياحية الوطنية المنشأة في اطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول في المجال السياحي". وهي بذلك لم تعد ذات هدف مالي بل تعد أداة تحقيق استقرار وتوازن اقتصادي.

3- الهدف إجتماعي:

تبني المشرع الضريبي تخفيف الأعباء الضريبية على ذوي الأعباء العائلية الكبيرة¹، وإحداث العدالة والمساواة طبقا لما نص عليه تعديل الدستور 2016 المعدل والمتمم، في المادة 1/78 جاء نصها ما يلي: "كل المواطنين متساوون في أداء الضريبة"، من أجل إعادة توزيع الدخل الوطني لفائدة الفئات الفقيرة والمحدودة، ويتمثل هذا في إعفاء بعض المؤسسات والجمعيات التي تقدم خدمات اجتماعية معينة من الضرائب، وتعفى كذلك من رسوم التسجيل بخصوص نقل ملكية بمقابل، المؤسسات العمومية الخيرية وهيئات الشباب والتربية ومؤسسات العمومية ذات النفع العمومي والجمعيات الثقافية والولايات والبلديات فيما يخص الأموال التي آلت إليهم عن طريق الهبات أو الوصايا طبقا للمواد (239-240-272-301 من ق ت).

ثانيا: الأهمية القانونية

يعتبر التسجيل مرحلة وسطية بين التوثيق والاشهار العقاري، يستوجب من خلالها دفع حقوق التسجيل للقيام بهذا الإجراء حيث نصت المادة 82 من ق ت ج: "إن رسوم العقود وعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل..."، وتنص المادة 393 من ق م ج على ما يلي: "نفقات التسجيل والطابع والرسوم والإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"، وبالتالي لا تحرم الخزينة من الإيرادات التي يمكن أن تحققها بمناسبة هذه العمليات.

إن هذا إجراء جبائي فرضه قانون التسجيل على التصرفات الواردة على العقارات أو المنقولات بإعطائها تاريخ ثابت، من أجل إثبات الحق من انتقلت إليه أموال، كما أنها تمنح للمالك حجة إثبات الملكية في مواجهة الجميع²، إلا أن التسجيل لا يعطي أية صبغة رسمية إضافية للمحركات الرسمية الناقلة للملكية العقارية الخاضعة له، ومن ثم فإن عدم وضع تأشيرة التسجيل على المحرر لا يفقدها الرسمية، بل تبقى صحيحة كمحركات رسمية تعكس إرادة أطرافها، فتبقى الالتزامات الناشئة عنها سارية المفعول وذات قيمة قانونية³، كما أن وضع علامة التسجيل على المحركات العرفية لا يمنحها الصبغة الرسمية، وملاحظ أن المشرع في مادة التسجيل لا تمهه صحة المعاملة من عدم رسميتها ومن صحتها أو بطلانها⁴.

¹ - عبد الحكيم بلوغي، المرجع السابق، ص 46.

² - محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 111.

³ - كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 109.

⁴ - أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 131.

المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في عملية التسجيل

أشترط المشرع في إبرام العقود العقارية عموماً أن تتوفر فيه أركانها العامة والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب والشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، وفي حال تخلف أحد أركانها يقع العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، ولا يُرتب آثار قانونية، وبالتالي تكون فكرة العقد مستبعدة تماماً¹، وعرف العقد طبقاً لنص المادة 54 من ق م ج بأنه: "إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"، إلا أن التصرفات الواردة على العقارات أخضعها المشرع لركن الشكلية في إنعقادها تحت طائلة البطلان طبقاً لنص المادة 324 مكرر من ق م ج، والتي تنص على أنه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية العقار وحقوق عقارية...".

ونظراً لأهمية العملية من أجل إفراغ العقد في طابعه الرسمي حدد المشرع الأشخاص المؤهلين لها ويتمثل في الموظف العمومي أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة في حدود سلطته واختصاصه، تطبيقاً لنص المادة 324 من ق م ج².

لهذا سوف نتطرق إلى الأشخاص المؤهلين قانوناً لإعداد المحررات الرسمية وشروط الواجب توفرها فيها .

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين قانوناً لأعداد المحررات الرسمية

أدى إنتشار العقود العرفية إلى صعوبات حقيقية أمام الإدارة والقضاء والسبب يعود من جهة إلى تهرب من دفع المستحقات التوثيقية المترتبة على عاتق صاحب السند، ومن جهة أخرى إحتكار الدولة للمعاملات بصدور قوانين خاصة في ظل نظام الإشتراك، مما ساعد على انتشار البناء الفوضوي وخلق سوق عقارية موازية وحرمان الخزينة العمومية من إيرادات هامة³، وحدثت نزاعات على مستوى القضاء بسبب تقليص من عمل بمبدأ القاعدة الرسمية خاصة الفترة السبعينات رغم صدور قانون التوثيق 70-91 الذي ألزم الشكل الرسمي في أي تصرف يتضمن نقل ملكية أو حق عيني عقاري مع دفع الثمن إلى الموثق تحت طائلة البطلان في مادته 12 من قانون التوثيق، والمادة 124 مكرر 1 من ق م ج.

وقد أحسن تدارك المشرع الجزائري فعلاً عندما أخضع جميع التصرفات القانونية العقارية للقاعدة الرسمية لما لها من مكانة في استقرار العلاقات خصوصاً في نظام الإثبات القائم أساساً على الكتابة، وأوكل المهام لأشخاص مؤهلين قانوناً لإعدادها

¹ - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 49.

² - تنص المادة 324 من القانون المدني على ما يلي: "بأن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، ويقابلها نص المادة 390 من القانون المصري والمادتين 1317 و1318 من القانون المدني الفرنسي.

³ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 71.

تحت طائلة البطلان، وطبقا للمادة 326 مكرر 2 من ق م ج فقد نصت ما يلي: " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عربي إذا كان موقعا من قبل الأطراف".

والأشخاص المؤهلين لتحرير هذه النصوص هم الموظف العمومي، الضابط العمومي، السلطات القضائية، الأشخاص المكلفون بالخدمة.

أولا: الموظف العمومي

يقصد به ذلك الشخص الذي تعينه الدولة في زمن معين للقيام بعمل من أعمالها، سواء أجرته أو لم تؤجره¹، كما عرفه القانون رقم 03-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية في مادته الرابعة " يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في السلم الإداري. الترسيم هو الاجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته".

وبهذا فان تعيين الموظف في المناصب العليا يكون بموجب مرسوم أو قرار وزاري تربطه بالإدارة أو المؤسسة علاقة تنظيمية وليست عقدية²، مثل تعيين مدير أملاك الدولة في الولاية يتم بموجب مرسوم تنفيذي³. وعليه يعتبر الموظف العمومي ممثل الإدارة في ممارسة نشاطها، ولا يعتبر موظفا إلا من عُيِّنَ بمرسوم أو بقرار من السلطة العامة في وظيفة عمومية بإحدى الإدارات المركزية أو المحلية أو في إحدى الهيئات الخاضعة للقانون العام، وكان يشغل منصبه بصفة دائمة ومصنفا في درجة بحسب السلم الإداري.

ثانيا: الضابط العمومي

يقصد بالضابط العمومي بالدرجة الأولى الموثقين والمحضرين وضابط الحالة المدنية والقناصل، كل في حدود اختصاصه، ففي الجزائر يعتبر الموثق ظابطا عموميا في المادة الخامسة من القانون 88-27 المؤرخ في 12-07-1988 والمتضمن قانون التوثيق، المادة الثالثة من قانون الجديد 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 بينما الأمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 كان يعتبره موظفا⁴. كما تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصلية بالخارج من العقود الرسمية خاصة إذا تعلق الامر باكتساب حق الملكية والحقوق العينية الاخرى. طبقا للمادة 28 من المرسوم الرئاسي 02-405 المتعلق بالوظيفة القنصلية.

¹ - أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري، ط2، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص15.

² - حكيمة كيجل، تحويل حق انتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، ط2، دار الهومة، الجزائر، 2014، صص 101-102.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 03-02-1991، المتضمن التنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1991.

⁴ - أحمد ميدي، المرجع السابق، صص 16-18.

ثالثا: السلطات القضائية والادارية

يعد القاضي موظفا عاماً وتعتبر الأحكام والقرارات القضائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون فيما يخص الدعاوى الرامية إلى نقل الملكية العقارية أو النطق بفسخها أو ابطالها أو الغائها التي تعد بمثابة سندات عقارية قضائية، وكتب الجلسة بالنسبة لمحاضر الجلسات التي يدونها، أما بالنسبة للعقود المبرمة لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فإن مديرية أملاك الدولة أو مفتشية أملاك عن طريق مدير أملاك الدولة هي التي تتدخل في تحرير العقود الإدارية العقارية باعتبارها موثقا للدولة¹.

رابعا: الأشخاص المكلفون بالخدمة العامة

لا يعتبر الأشخاص المكلفون بالخدمة العامة موظفون عموميون، لكن بنظر لأهمية الأعمال التي يكلفون بها، تعطى للأوراق التي يحررونها صفة الرسمية كالخبراء المقبولين والذين تعينهم المحكمة لتحرير محضر، أو تقرير عن مهمة معينة، أو رؤساء المجالس المنتخبون أو الحراس القضائيون².

الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب توفرها في السند الرسمي

يتطلب لإعداد سندات الرسمية المتعلقة بتصرفات عقارية، أن تتوفر فيها الشروط القانونية المتعلقة بتعيين الأطراف سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وكذلك الشروط المتعلقة بتعيين العقار.

أولا: الشروط المتعلقة بتعيين الاطراف

ويقصد بتعيين الأطراف تعيينا دقيقا، تحديد لأشخاص أصحاب الحقوق بدقة، وتختلف هذه العملية باختلاف أشخاص الحق (الشخص الطبيعي والشخص المعنوي)، فالتعيين شرط ضروري لتسهيل إتمام عملية التسجيل وفي حالة الاخلال به يرفض الاجراء³، وهذا ما أكدته المادة 138 من ق ت ج من الأمر 76-105 حيث نصت "يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسيتهم وذلك تحت طائلة رفض الاجراءات.

بالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فان البيان يكون متبوعا بذكر رقم هذه البطاقة ومكان تسليمها، فضلا عن ذلك فان المصرحين المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه ادارة الضرائب".

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 147-148.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار الهومة، الجزائر، 2013، ص 154.

³ - تنص المادة 15 مكرر/2 من قانون التسجيل المعدل والمتمم ما يلي: "يجب أن تبين، زيادة على الحالة المدنية، رقم شهادة ميلاد المسجل على السجل الخاص لبلدية الأطراف المعنيين أو رقم التعريف الجبائي لكل شخص مسجل في الفهرس الوطني للأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين، وفي حالة عدم توفر ذلك يرفض الإجراء".

1- البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين:

تمر الشخصية القانونية بمراحل تبدأ بالولادة وتنتهي بالوفاة¹، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من ق م ج على أنه: "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته"، وفيما بينهما، أي (الولادة والوفاة) يبقى لهذه الشخصية القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الواجبات، ومن سمات هذه الشخصية الاسم والحالة و الاهلية والذمة المالية والموطن، ويقصد بالأهلية البلوغ والعقل.

ومنه نستخلص من نص المادة 138 من ق م ج، أن الوثائق المقدمة للتسجيل يجب أن تشمل على أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف مع ذكر رقم بطاقة الهوية ومكان تسلمها.

أما بالنسبة للشهادات التي تعد بعد وفاة أحد الأطراف يجب الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفي وذلك بذكر إسم ولقب وتاريخ ومكان سكناه ومكان وتاريخ زواجه، ثم تحديد الأولاد الناجمين عن هذا الزواج وتاريخ ومكان إزديادهم ومقر سكنهم، وقد تكون عناصر التعيين مختلفة حسب مصدر الحق فقد يكون واقعة قانونية*، كالوفاة أو تصرفا قانونيا كعقد البيع الملزم للجانبين أو عقد ينشا بإرادة منفردة كعقد الهبة والوصية وبالتالي يختلف أطراف الحق فيستطيع أن يكون واحدا أو عدة أطراف.

2- البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية:

الشخصية القانونية هي صلاحية اكتساب حقوق وتحمل الالتزامات، فهي غير قاصرة على الشخص الطبيعي، بل إن الحاجات الاقتصادية والاجتماعية وتطور الحياة أدى إلى الاعتراف بالشخصية القانونية لمجموعة من الأشخاص أو الأموال التي يمكنها من تحقيق الأهداف التي لا يستطيع أن يحققها الإنسان بمفرده.

وفي هذا السياق تحدد المادة 49 من ق م ج، الأشخاص الاعتبارية بنصها على ما يلي: "الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية،
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،
- الشركات المدنية والتجارية،
- الجمعيات والمؤسسات، الوقف،
- مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون لشخصية قانونية".

¹ - محمد صغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون ونظرية الحق)، دار العلوم، عنابة، 2006، ص 134.

* الواقعة القانونية هي: "فعل أو حدث أو عمل مادي يرتب عليه القانون أثرا قانونيا معينا مجرد وجوده في ذاته، وبصرف النظر عن تخلف او وجود ارادة صاحبه". مثل الميلاد أو الوفاة وتنقسم الوقائع القانونية إلى وقائع غير اختيارية، وقائع اختيارية، أما التصرف القانوني هو "إتجاه الإرادة محضه نحو إحداث أثر قانوني قد يكون إيجابيا (حقا) أو سلبيا(التزاما).

وهذا الاعتراف يجعلها كيانا مستقلا وذمة مالية منفصلة عن ذمة الاشخاص الطبيعيين المكونين لها، وعليه يمكن تعريف الشخص المعنوي أو الاعتباري بأنه "مجموعة الاشخاص الطبيعية (الافراد) أو مجموعة أموال (الاشياء)، تتكاتف أو تتعاون وترصد لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب إكتساب شخصية قانونية"¹.

وتختلف الشخصية المعنوية من عامة إلى خاصة تطبيقا لنص المادة 49 سالفه الذكر، فالنسبة للشخصية المعنوية العامة المحلية كالولاية والبلدية والتي تعتبر جماعة اقليمية اساسية تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي²، يمكن أن تكون طرفا في التصرفات القانونية، لذلك يجب ذكر في عقد التصرف تسمية البلدية أو الولاية حتى يتم إجراء التسجيل، أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة منها الشركات المدنية أو التجارية فنص المادة 418 من ق م ج على ما يلي: "يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد". كما نصت المادة 50 من ق م ج على ما يلي: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون.

يكون لها خصوصا على ذمة مالية، وأهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون، وموطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، أما الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر، يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائر، ونائب يعين عن إدارتها، ولها حق التقاضي". وتبرم الشخصية القانونية الخاصة تصرفاتها القانونية عن طريق المدير والتي يستوجب ذكر بياناته الضرورية كاسم ومركزه وعنوانه ومقر تعيينه بهذه الصفة.

والجدير بالذكر أن قانون التسجيل لم يتضمن صراحة في مواده شروط التعيين بالنسبة للشخص المعنوي، وعلى المفتش التسجيل سوى التأكد من المعلومات والشروط تعيين الأطراف المذكورة في المحررات ويقوم بتسجيلها وأي تعديل يطرأ على التصرفات التي تنشأ من طرف الاشخاص الطبيعية والمعنوية فإنها تخضع لعملية التسجيل مرة ثانية وهذا اشارت إليه الفقرة الثالثة من المادة 58 من ق ت ج "يستوجب تسجيل كل العقود التي تتناول تكوين الشركة وتمديدتها أجلها ودمجها أو حلها أو زيادة أو استهلاكها وتخفيض رأس مال وكذلك التنازلات عن الأسهم والحصص في الشركة".

¹ - محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 159-160.

² - المادة 2 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 03-07-2011، ص 7. والمادة الأولى من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 29/02/2012، ص 9.

ثانيا: الشروط المتعلقة بتعيين العقار

محل الحق هو موضوع الذي ينصب عليه الحق الذي إما أن يكون شيئا أو عملا، والعقار من الأشياء القابلة للملك ويصلح تعامل فيها¹، حيث عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من ق م ج بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"، وتمثل أنواع العقارات في ثلاث أنواع هي: العقارات بطبيعتها والعقارات تبعا لموضوعها والعقارات بالتخصيص²، وهي كالآتي:

- العقار بالطبيعة: هي الأشياء المستقرة في حيزها بطبيعتها تقبل الانتقال منها.
- العقار بالموضوع: هذا ما نصت عليه المادة 684 من ق م ج على ما يلي: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".
- العقار بالتخصيص: إن العقارات بالتخصيص هي في الأصل منقولات بطبيعتها وقد منحها القانون الصيغة العقارية مجازا وتصورا لارتباطها بالعقار لأنها تعد من ملحقاته.

لتسهيل عملية التسجيل يتوجب تعيين العقار تعيينا دقيقا منافيا للجهالة من حيث موقعه إذا كان في منطقة ريفية أو حضرية بالإضافة إلى تحديد مساحته الحقيقية وطبيعته، إذا كانت الشقة يذكر فيها عدد الغرف وما يحتوي عليه، كما يمكن أن يكون العقار محلا تجاريا أو أرضا جرداء.

إن قانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل³، لكن بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، يتوجب ذكر كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار وإفراغها في قالب رسمي من قبل الموثق طبقا للمادة 324 مكرر 1 من ق م ج، مع تحديد نوع العقد إن كان عقد بيع أو هبة مثلا مع ذكر قيمة العقار (الثلث)، وعلى أساس هذه المعطيات يسمح لمفتش التسجيل تكيف وتحديد قيمة حقوق التسجيل الواجب أدائها لدى قبضة الضرائب الواقع في دائرتها موقع العقار، وفي حالة تصريحات مغلوطة وغير صحيحة بهدف التهرب والغش الضريبي وتخلص من دفع الضريبة، فقد نصت المادة 113 من ق م ج على أنه: "كل إخفاء ثمن بيع العقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وفي معدل مقايضة أو قسمة حيث يكون جزاء ذلك الإخفاء غرامة مالية يدفعها الأطراف متضامنين ماعدا توزيعها بينهم بالتساوي"، وعلى هذا أساس تستطيع الإدارة الضريبية مراجعة تصريحات المكلفين عبر مكتب إعادة تقويم التابع لمديرية الرقابة الجبائية إذا كان ثمن العقار يقل

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 171.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 15.

³ - العمري بوقرة، المرجع السابق، ص 18.

عن القيمة الحقيقية له، حيث نصت المادة 38 مكرر 2 من ق إ ج ج¹، ما يلي: "إذا كان الثمن أو التقدير، الذي أعتمد كأساس لتحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي، يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للأموال المنقولة أو المبنية، تستطيع الإدارة الجبائية أن تقدر أو تعيد تقدير هذه الأموال بالنسبة لجميع العقود أو التصريحات التي تثبت نقل أو بيان:

- الملكية أو حق الإنتفاع أو التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية؛

- الحق في الإيجار أو الأستيفادة من وعد بالإيجار لكل العقار أو جزء منه".

هذا ما يبين أن ذكر ثمن العقار ضمن المحرر الرسمي له بالغ الأهمية، بهدف تحصيل الرسوم و الضرائب بمختلف أنواعها لحساب الدولة من أطراف العقد الملزمين بتسديدها.

المطلب الثالث: الوثائق المودعة والمكاتب المختصة بعملية التسجيل

أوجب المشرع الجزائري احترام تشريع والتنظيم المعمول به بخصوص شروط عملية التسجيل ويتعلق الأمر بالوثائق المودعة لدى مصلحة التسجيل وتحديد المكاتب المختصة لذات العملية على مجمل العقود والمحركات الواردة على العقار.

الفرع الأول: الوثائق المودعة لدى مصلحة التسجيل

يستوجب على محرري الوثائق والعقود الرسمية الصادرة عن الموثق أو الجهات القضائية أو السلطات الإدارية وكافة العقود الأخرى بإيداعها لدى مصلحة التسجيل، على أن تحتوي على البيانات الضرورية لتسهيل إجراء على المفتش التسجيل وفي حال مخالفة ذلك، يرفض التسجيل، حسب مادة 09 من ق ت ج والتي تنص: "تسجل العقود المدنية والعقود الغير قضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتخضع أيضا إلى تسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية الجنحية والمخالفات. غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية والأحكام المشار إليها المقطعين السابقين، تلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف وتعطى الحق، عند الإقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين. تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات".

¹ - تنص المادة 40 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22-12-2001، المتضمن القانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية، العدد 79 المؤرخة في 23-12-2001، على ما يلي: "يؤسس قانون الإجراءات الجبائية، ويتضمن الأحكام الواردة في المواد من 41 الى 200 من هذا القانون".

أولاً: الكشوف الاجمالية والفهارس

نصت المادة 14 والمادة 153 من ق ت ج، على ضرورة تقديم الكشوف الإجمالية (الجداول)¹، التي يقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية وهذا بمصلحة التسجيل التابعة لدائرة الاختصاص الاقليمي طبقا للمادة 75 من ق ت ج²، بحيث تسلم لهم استمارات من ذات مصلحة مجاناً حيث نصت المادة 153 من ق ت ج على ما يلي: "إن الكشوف المشار إليها في المادة 09 من هذا القانون، يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، مع ضرورة ذكر البيانات التالية:

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس³.

- ألقاب وأسماء الأطراف وسكنهم.

- نوع العقود والأحكام.

- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.

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

وتودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الأجال المحددة بموجب هذا القانون...".

أما بخصوص الفهارس فقد نصت المادة 154 ق ت ج على ما يلي: "يمسك الموثقون والمحضرون ومحافظو البيع بالمزايدة وكتاب الضبط وأعاون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات، فهارس ذات أعمدة يكتبون فيها يوماً بعد يوم من ترك بياض ولا فصل بين السطور، وحسب الأرقام، ما يلي:

1- بالنسبة للموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص، جميع الوثائق والعقود التي يتلقونها في شكل نسخ أصلية أو براءات، تحت طائلة غرامة مالية تقدر بـ500 دج عن كل إغفال.

2- بالنسبة لكتاب الضبط، جميع العقود والأحكام التي يتعين تسجيل نسخها الأصلية بمقتضى أحكام هذا القانون.

¹ - تنص المادة 14 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يثبت تسديد الرسوم المترتبة على العقود المرمة في إطار قانون الأسرة، ويتم ضمن الشروط المحددة في المادتين 153 و188 من هذا القانون. تلخص هذه العقود في كشوف يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ المختصون".

² - تنص المادة 75 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يقوم الموثقون بتسجيل عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة و عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم؛

يسجل أعاون التنفيذ التابعون لكتاب الضبط عقودهم، اما في المصلحة التابعة محل اقامتهم واما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه اعداد هذه العقود؛ يسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية و المحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعهم لهذا الإجراء في المكتب التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم".

³ - أنظر الملحق رقم 02 المتمثل في نموذج خاص بالكشوف الإجمالية.

- 3- بالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط، جميع العقود والأوراق التي يتلقونها أو يبلغونها.
- 4- بالنسبة للكتاب، عقود الإدارات الواردة في المادتين 58 و61 أعلاه.
- 5- بالنسبة للمحضرين، كل العقود وأوراق التبليغ التي يتلقونها أو يبلغونها، تحت طائلة غرامة قدرها 500 دج عن كل إغفال.
- 6- بالنسبة لمحافظي البيع بالمزايدة، كل المحاضر المسلمة وكل العقود المسجلة حسب المبيعات، تحت طائلة غرامة قدرها 500 دج عن كل إغفال. تثبت كل مخالفة بموجب محضر.

ثانيا: النسخ الأصلية والملخصات

تنص للمادة 09 من الفقرة الأولى من ق ت ج على أنه: "تسجل العقود المدنية والعقود الغير قضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، وتخضع أيضا إلى تسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية الجنحية و المخالفات".

إضافة إلى النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية يلتزم محرر العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود والأحكام¹، وهذا ما نصت عليه المادة 3/09 من ق ت ج التي تنص على أنه: "تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات".

فالمملخصات هي عبارة عن موجز مختصر ينجز على إستمارة تسلمها الإدارة مجاناً²، 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 المحل التجاري وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل ملكية حق التمتع لهذه الأموال نفسها، وهذا تطبيقاً لنص المادة 153 من الفقرة الثانية³.

مما سبق تبين أنه: بعد أن يتم دراسة العقود ومطابقتها بالجداول والملخصات والمحررات الأصلية وتدقيق في مدى صحتها تتم تصفية الرسم على أساس الرسم الخاص يتم ذلك من خلال تكييف العقد (المواد من 208 إلى 212 أو المادة 213 من ق ت ج) ويعطى للخاضعين للحقوق التسجيل (وصل تسديد) يتم تسديده لدى قباضة الضرائب الخاصة بالإقليم الجغرافي وبعد تسديده يوضع علامة التسجيل في الزاوية العليا من الصفحة الأولى من الوثائق (العقود المدنية والغير القضائية أو الأحكام القضائية).

¹ - تنص المادة 2/09 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية والأحكام المشار إليها المقطعين السابقين، تلخص مسبقاً من قبل المحررين على كشف وتعطى الحق، عند الإقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين".

² - أنظر الملحق رقم 03 المتمثل في نموذج خاص بالملخص التحليلي.

³ - تنص المادة 2/153 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "بالنسبة لكل عقد عدا العقود القضائية أو الأحكام التي من طبيعتها أن تسجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجاناً تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم ويحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو انشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل ملكية حق التمتع بمهذ الأموال نفسها".

الفرع الثاني: المكاتب المختصة بعملية التسجيل

جميع المحررات العقارية تخضع لإجراءات التسجيل عن طريق مفتش التسجيل، وتختلف الجهات المختصة بالتسجيل باعتبار مكان إبرام التصرف وفق التشريع الجبائي المعمول به.

أولاً: التصرفات المبرمة داخل الوطن

حدد الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، في القسم الأول والثاني من الباب الرابع المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات، ضمن المادتين 75 و80 بالتصرفات التي تسجل داخل الوطن والمبرمة من قبل أشخاص مؤهلين قانوناً على النحو التالي:

- يقوم الموثقون بتسجيل عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة وعند الإقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم، حيث أنه لا يجوز للموثق أن يزاول عمله أو ينقل المكتب التوثيق خارج دائرة اختصاص المحكمة التي يتواجد بها مكتبه، ودائرة اختصاص الإقليمي لمفتشية التسجيل، وعند الإقتضاء يمكن للموثق أن يسجل العقود التي حررها بمكتبه لدى مفتشية التسجيل لمقر الولاية التي يوجد بها مكتبه¹.

- بالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط يسجلون عقودهم إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم، وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.

- ويسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في المكتب التابع للدائرة، أو عند الإقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم.

تطبيقاً لنص المادة 1/80 من ق ت ج تودع التصريحات المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفى مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها.

ثانياً: التصرفات المبرمة خارج الوطن

تسجل نقل الملكية في مكتب التابع لمحل سكن المتوفى، إذا كان المتوفى لا يقيم في الجزائر، وفي المكتب المعين من قبل الإدارة إذا حدثت الوفاة في الجزائر والمتوفى لا يقيم في الجزائر تطبيقاً لنص المادة 80 من ق ت ج²، وجاءت المادة 78 من ق ت ج على أنه: "تسجيل التصرفات التي تمت في الخارج في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز".

¹ - نسيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2014-2015، ص 34-35.
² - تنص المادة 80 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفى مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها. وعند عدم وجود محل سكن في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب الذي يتبع له مكان الوفاة وإذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر، يتم تصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب".

أما بالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج فقد نصت المادة 79 من ق ت ج على ما يلي: "الوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على أموال موجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكنى الموصي، وفي مكتب محل السكنى المعروف في الجزائر وفي ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر، فيجب فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يرتب على ذلك ازدواج في الرسوم".

فالقاعدة العامة اذا كان شخص متواجد بالخارج وله أموال بالجزائر، وأبرم عقد هبة بالخارج، فان ذلك العقد وعلى الرغم من أن العقود الرسمية الأجنبية هي تنفيذية متى استوفت شروطها قانونية وفقا للمادة 606 من ق إم إ ج¹، إلا أن المشرع قد اشترط ضرورة تسجيلها بأي مصلحة جبائية داخل الوطن من دون تمييز.

أما بخصوص تنفيذ وصية الواردة على العقار التي أبرمت في الخارج، فتعتبر استثناء من القاعدة، حيث حدد التسجيل بموطن وجود العقار أو آخر موطن للموصي، أما اذا كان تنفيذ وصية الواردة على العقار أبرمت في الجزائر فتسجيلها يكون في مكتب موقع تواجد العقار، من دون أن تخضع لازدواج في فرض الرسوم على المادة الخاضعة للضريبة، وعلى نفس الشخص المكلف بالضريبة خلال نفس المدة².

¹ - تنص المادة 606 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخ في 23-04-2008، على ما يلي: "لا يجوز تنفيذ العقود والسندات الرسمية المحررة في بلد أجنبي، في الإقليم الجزائري، إلا بعد منحها صيغة التنفيذ من احدى الجهات القضائية الجزائرية متى استوفت شروط الآتية:

- توافر الشروط المطلوبة لرسمية سند وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه؛
- توفره على صفة السند التنفيذي وقابليته للتنفيذ و وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه؛
- خلوه مما يخالف القوانين الجزائرية والنظام العام والآداب العامة في الجزائر".

² - محمد عباس محرزي، المرجع السابق، ص 145.

المبحث الثاني: الأحكام المنظمة لتسجيل العقاري

عرفت مصلحة التسجيل بعد الإستقلال عدة قوانين ومراسيم، تهدف إلى تنظيم عملية التسجيل على مستوى مصالحها يمكن، عرضها فيما يلي:

1- القانونون 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 المتضمن النص على تطبيق القوانين الفرنسية، حيث أكتفى المشرع بتمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية سن قوانين جزائرية، من بينها ما يتعلق بالتسجيل و كذلك الهيئة القائمة عليها.

2- المرسوم 71-259 المؤرخ في 19-10-1971 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية، فكانت مديرية التسجيل والطابع ضمن ثلاث مديريات جهوية: الجزائر وقسنطينة ووهران¹.

3- صدور القرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مصالح المالية التابعة للولاية، فأصبحت في شكل مديرية فرعية في كل من الجزائر وقسنطينة ووهران، أما باقي الولايات الأخرى فكانت تخضع لوصاية المديرية الفرعية للضرائب².

4- القانونون 91-60 المؤرخ في 23-09-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحيتها، حيث دججت مفتشية التسجيل ضمن مفتشيات متعددة الإختصاصات يشرف عليها رئيس مفتشية الضرائب³.

لهذا سوف يتم التطرق في هذا المبحث إلى دور مصلحة التسجيل و هيكلتها ثم نعرض في الأخير عن شروط عملية التسجيل.

المطلب الأول: طبيعة دور مصلحة التسجيل

أخضع المشرع التصرفات القانونية لعملية التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل من أجل اعطائها تاريخ ثابت⁴، بحيث تختلف الرسوم باختلاف العقود، وذلك حسب تكييف العقد وتصنيفته من طرف مفتش التسجيل مقابل دفع حقوق لصالح الخزينة الدولة.

وعليه سأقوم بتعريف مصلحة التسجيل وتحديد طبيعتها القانونية.

¹ - المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 9-10-1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 90 المؤرخ في 15-11-1971.

² - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/09/1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم و تسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، الجريدة الرسمية، العدد 87 المؤرخ في 31-10-1975، ص 59.

³ - أنظر الملحق رقم 04 المتمثل في رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-10-1991، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحيتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 09 المؤرخ في 27-02-1991.

الفرع الأول: تعريف بإدارة التسجيل وتحديد طبيعتها القانونية

أولاً: تعريف إدارة التسجيل

مصطلح مفتشية التسجيل مكونة من لفظين، يقصد بالمفتشية (*inspection*) تفتيش، مراقبة تفتيشية، معاينة، أما التسجيل (*enregistrement*) بمعنى سَجَل، دَوْن، تحقق من، شاهد، أما المسؤول عن عملية التسجيل هو (*inspecteur*) بمعنى مُفتش، مُراقب، مُلاحظ¹. فهي التفتيش والتدوين.

لذلك فإن مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية إدارية تابعة لوزارة المالية وتخضع لوصاية المديرية العامة للضرائب، تظهر إحدى مهامها في تسجيل العقود المدنية والغير قضائية والقضائية وحتى العقود العرفية التي أراد أصحابها إعطائها تاريخ ثابت، ويتولى هذه العملية مفتش التسجيل مقابل دفع حقوق التسجيل لصالح الخزينة العمومية².

ثانياً: تحديد طبيعة القانونية لمصلحة التسجيل

نظم المشرع الجزائري مصلحة التسجيل ضمن القرار 312 المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إنشاء مفتشيات التسجيل والطابع والتركات والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي³، واعتبرها أنها مصلحة محدثة على مستوى المديرية الولائية للضرائب طبقاً للمادة الأولى من القرار السالف الذكر، وتخضع للتبعية الإدارية لوزارة المالية وهي مصلحة عمومية إدارية. أما بالنسبة لمفتش التسجيل فهو يخضع للسلم الإداري وعلاقته مع المصلحة يحكمها المرسوم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة للإدارة المتعلقة بالمالية⁴، حيث حددت مواد قانون مجال التطبيق ومهام والواجبات والحقوق وشروط التوظيف في مجال شعبة المفتشين التابعين للضرائب.

الفرع الثاني: الهيكلة الداخلية لمصلحة التسجيل

تطورت مفتشية التسجيل منذ الاستقلال إلى وقتنا الحالي وشهدت الفترة ما بين 1962 إلى غاية 1991 نوعاً من التقصير نظراً لضمها ودمجها ضمن مفتشيات متعددة الإختصاصات، مما أثر سلباً على إيرادات الدولة وذلك في ظل النظام الإشتراكي، وبعد التحول نحو إقتصاد السوق قام المشرع بتدارك الأمر ورد الإعتبار لها فصدر القرار 312 المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إنشاء مفتشيات التسجيل والطابع والتركات والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي.

¹ - جورج سيمون و"آخرون"، القاموس فرنسي عربي، ط2، دار الكتب العلمية، لبنان، 2004، ص ص319-452.

² - العمري بوقرة، المرجع السابق، ص19.

³ - القرار رقم 312 المؤرخ في 14-07-1999، المتضمن إنشاء مفتشيات التسجيل والطابع والتركات والبطاقية وتحديد إختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخ في 11-08-1999، ص16.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 10-299 المؤرخ في 29-11-2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 74 المؤرخ في 05-12-2010، ص23.

أولاً: الهيكلة الداخلية لمصلحة التسجيل

بعد صدور القرار 312 السالف الذكر، أرفقت تعليمة رقمها 443 المؤرخة في 14-07-2001 المتضمنة هيكلية وتنظيم وصلاحيات مفتشية التسجيل والطابع، بحيث يختلف التنظيم الداخلي باختلاف المهام الموكلة لها ونطاقها الإقليمي.

1- التنظيم الهيكلي لمصلحة التسجيل

حدد القرار 312 تحديد إختصاص الإقليمي لمصالح التسجيل على الشكل الآتي:

أ- بالنسبة لولايات الجزائر وقسنطينة وهران:

تحتوي مصالح التسجيل في الولايات الثلاث الجزائر وقسنطينة وهران على مفتشيتين وهما: المفتشية الأولى هي مفتشية التسجيل والطابع بما مكتب التسجيل ومكتب الطابع¹، أما المفتشية الثانية فهي مفتشية التركات والبطاقية مكونة من مكتب التركات ومكتب البطاقية، بحيث يوجد رئيس مفتشية على رأس كل مفتشية يتولى المهام المنوطة به بإعتباره المسؤول الأول².

ب- بالنسبة لباقي الولايات الأخرى:

فتحتوي المفتشية على مكتبين، الأول خاص بمكتب التسجيل والبطاقيات والمكتب الثاني خاص بالطابع ويرأسه رئيس مفتشية التسجيل والطابع³، غير أنه إستثناء توجد في بعض ولايات الجنوب مصلحة التسجيل ضمن مفتشية متعدد الاختصاصات نظرا لبعده المسافة بين مقر محجري العقود ومقر الولاية⁴، حسب ما نصت عليه المادة 09 من القرار 312.

2- مسؤول مفتشية التسجيل والطابع:

أوكلت مهمة تسيير المفتشية التسجيل والطابع لمفتش التسجيل ويتجسد دوره في تسجيل التصرفات القانونية التي أخضعها القانون لذلك، ومن بينها التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، على أن يتوفر في المفتش الشروط القانونية التي حولها له القانون لمنحه الصفة القانونية للقيام بعملية التسجيل، وأن يتحمل المسؤولية أمام المكلف بالضريبة من جهة وأمام إدارته من جهة أخرى، دون الإخلال بالتزاماته وإن يتولى المهام المنوطة به على الوجه السليم.

¹ - تنص المادة 01 من القرار 312 على ما يلي: "تحدث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب لكل من الجزائر... وضمن المديريات لكل من وهران غرب وهران شرق وقسنطينة".

² - تنص المادة 03 من القرار 312 على ما يلي: "تحدث ضمن كل من مديرية الضرائب للجزائر الوسطى وهران غرب وقسنطينة مفتشية للموارث والبطاقية".

³ - تنص المادة 08 من القرار 312 على ما يلي: "يمارس الاختصاص الإقليمي لمفتشية التسجيل والطابع والموارث والبطاقية المذكورة في المادة 7 على كامل النطاق الإقليمي لمديرية الضرائب لولاية التابعة لها".

⁴ - أنظر الملحق رقم 05 المتمثل في التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع.

أ- شروط التعيين مفتش التسجيل:

- طبقا للمرسوم رقم 10-299 المؤرخ في 29-11-2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية المعدل والمتمم، حيث يحدد الشروط القانونية الواجبة في المفتش التسجيل، مع اعتبار أن هذا المنصب من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992 المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها¹، ويكون تعيين وفق المادة 04 كما يلي :
- مفتشو الضرائب الذين يثبتون خمس سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية.
 - مراقبي الضرائب الذين يثبتون ثمانية سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية.
 - ومن ضمن الشروط حتى يؤدي المفتش التسجيل لمهامه :
 - أن يقوم المفتش بتأدية اليمين القانونية من أجل القيام بمهمة التسجيل كشرط ضروري أمام المحكمة إقامته.
 - تمنح للمفتش بعد تأديته اليمين بطاقة تفويض الوظيفة من طرف الوزير المكلف بالمالية وستظهرها أثناء ممارسته لوظيفته.
 - لا يجدد اليمين ما لم ينقطع بصفة نهائية عن الوظيفة .
 - كما لا يطلب تجديد اليمين إذا استأنف العمل بعد توقف مؤقت بسبب عطلة طويلة المدة أو الانتداب أو الاستيداع.
 - تسحب بطاقة التفويض في حالة التوقف المؤقت وترجع له في حالة استئنافه لعمله.

ب- إجراءات تعيين مفتش التسجيل:

يتم إقتراح مفتش التسجيل من طرف المدير الولائي للضرائب وبعد موافقة المديرية الجهوية على هذا الإقتراح الذي يتم تقديمه إلى المفتشية العامة للمصالح الجبائية وذلك لأجل التحقيق حول سيرة وكفاءة المترشح نظرا لأهمية المنصب وحساسيته، و بعد موافقة هذه الأخيرة يتم إخطار المديرية الجهوية بالموافقة فتقوم هذه الأخيرة بإنجاز مقرر تكليف خاص بالمعين للقيام بمهامه في إنتظار إنجاز القرار من طرف المديرية الولائية التي تقدمه إلى المراقب المالي للتأشير عليه وبعدها يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضي عليه بتفويض رسمي من طرف وزير المالية².

ج- التزامات مفتش التسجيل:

حدد المشرع الجزائري ضمن قانون التسجيل الإلتزامات التي تكون على عاتق مفتش طبقا للمواد 180 إلى 188 يمكن حصرها في العناصر التالية:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخ في 18-03-1992.

² - العمري بوقرة، المرجع السابق، ص 22.

- يضع المفتش علامة التسجيل على العقود ويبين فيه بالأحرف تاريخ التسجيل وصفة السجل ورقم مبلغ الرسوم المدفوعة، طبقا للمادة 181 من ق ت ج.

- يراقب مفتش التسجيل الكشوف، ويعطي مخالصة عن التسجيل فيما يخص العقود المسلمة من دون الإحتفاظ بصورها والنسخ الأصلية، ويرسل الوثائق المقدمة من القضاء في ظرف يومين بعد تأشير التوقيع عليها، ما عدا المخالفة للتشريع وقانون التسجيل والطابع، طبقا للمادة 182 من ق ت ج.

- يثبت المفتش تسديد الرسوم المستحقة بواسطة تأشيرة توضع في الزاوية العليا من الصفحة الاولى من الوثائق، وتبين مبلغ الرسوم الواجبة الاداء متبوعة بالكلمات "رسوم مسددة عن طريق وضع طوابع منفصلة"، مع ذكر الرقم الذي سجل به العقد في الفهرس الطابق، طبقا للمادة 188 من ق ت ج.

- أن يقوم بتسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها في آجالها القانونية ولا يؤجلها بأي حال ولو تعلق الأمر بإجراء خيرة، طبقا للمادة 180 من ق ت ج.

د- مسؤولية مفتش التسجيل:

يتعرض مفتش التسجيل باعتباره موظفا عاما عند إرتكابه خطأ شخصي يسبب ضررا للآخرين، إلى عدة أنواع من المسؤوليات تقع على عاتقه شخصيا أثناء تأدية عمله الوظيفي، أو إذا ما باشر عملا أو نشاطا خارج مجال نشاطه الوظيفي، وهذه المسؤوليات تتمثل في: المسؤولية التأديبية والجنائية، والإدارية، والمدنية.

- المسؤولية المدنية لمفتش التسجيل:

المسؤولية هي تحمل الشخص نتائج وعواقب التقصير الصادرة منه أو من تولى رقبته والإشراف عليه¹، وتعتبر المسؤولية المدنية إحدى أنواع المسؤوليات التي تقع على الموظف العمومي فيلتزم بالتعويض عن الضرر على أساس الخطأ الشخصي. والمسؤولية المدنية تهدف إلى حماية المصلحة الخاصة وجبر الضرر الذي نسب فيه للمفتش التسجيل، ويكون الضرر الناتج عن إخلال بالتزام تعاقدى أو إتزام تقصيري، فالمسؤولية المدنية تعني إتزام مفتش بأداء التعويض للطرف المضرور في الحالات التي تتوفر فيها شروط المسؤولية².

والمسؤولية بشكل عام هي إتزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، فإذا كان مصدر الإلتزام الذي أحل به هو العقد فان المسؤولية هنا عقدية، أما إذا كان الإلتزام مصدره العمل الغير مشروع كانت المسؤولية تقصيرية،

¹ - عبد القادر العراري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الكتاب الثاني، مطبعة الكرامة، الرباط، 2011، ص 07.

² - عبد القادر العراري، المرجع السابق، ص 11.

وبالرجوع إلى التشريع و القضاء الجزائري نجد أنه قد عرف المسؤولية العقدية بأنها جزء الإخلال بالتزام عقدي، أما التقصيرية فقد عرفها أنها جزء الإنحراف عن تصرف سلوك الرجل العادي و لا علاقة له بالعقدية¹.

وبما أن الموظف العمومي وفي هذه الحالة هو مفتش التسجيل في طريقة تعيينه وعلاقته مع الإدارة العمومية تربطه معها علاقة تنظيمية لائحية قانونية وليس عقدية، حيث أن الإدارة صاحبة السلطة والإختصاص في إصدار قرار التعيين حسب القوانين واللوائح الموضوعة سابقا، كما أن الموظف العمومي في حالة قيامه بخطأ أثناء أو بمناسبة عمله لا يتعرض إلا لعقوبة تأديبية من قبل الإدارة عن طريق اللجنة متساوية الأعضاء، وهذه العقوبة تتكون من عدة درجات حددها القانون مسبقا وبالتالي فإن المشرع الجزائري لم يحدد العلاقة بين الموظف العمومي والإدارة إلا على أساس تنظيمي ولائحي، وهو ما يجعل الإدارة في مركز ممتاز تجاه الموظف العمومي².

أما علاقة مفتش التسجيل بالجمهور تحددها اللوائح والقوانين أيضا، حيث أنه يجب على الموظف العمومي الإلتزام بالمصلحة العامة و تحمل أعباء الوظيفة والمتمثلة في تقديم خدمات للجمهور من أجل إشباع حاجاته من خلال موظفيها العموميين، وحيث أن إرتكابهم لأخطاء أثناء قيامهم بعملهم الوظيفي أو بمناسبةه تقام مسؤولية الإدارة القانونية، ولكن في حالة حدوث ضرر للغير نتيجة هذا الخطأ فتقام المسؤولية المدنية للمفتش، وهو الأخير يخضع للوائح والقوانين الداخلية فقط في الوظيفة العامة، وبذلك لا تقام المسؤولية العقدية لمفتش التسجيل وإنما المسؤولية التقصيرية، ومنه يكون مسؤولا مدنيا أمام من تعرض إلى ضرر من الجمهور نتيجة خطاه الشخصي، وفي هذه الحالة لا ترتب أي مسؤولية للإدارة أو المصلحة³.

والأساس القانوني للمسؤولية المدنية هو الفعل الضار الذي يرتكبه مفتش التسجيل بخطئه المدني الذي يصيب الأشخاص العاديين والذي يظهر من إخلال مفتش بالتزام تعهد به مسبقا، أثناء قبوله الوظيفة العامة⁴.

- المسؤولية الإدارية على أعمال مفتش التسجيل:

يمكن إثارة مسؤولية الإدارة عن حدوث خطأ مرفقي، أي عندما يكون الفعل الضار، وفقا لنظرية الأستاذ "لافيرير" غير شخصي مرتبط بممارسة الوظيفة وبعبارة أخرى أن الفعل غير إرادي وغير مستقل عن الوظيفة⁵.

¹ - فيروز ضيف، جرائم الفساد الإداري التي يرتكها الموظف العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2013-2014، ص104

² - فاطمة الزهراء بلباي، المسؤولية الشخصية للموظف العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2013-2014، ص33.

³ - دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، برنت الجزائر، الجزائر، 2007، ص36.

⁴ - تنص المادة 124 من قانون المدني على ما يلي: "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

⁵ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية (نظرية تأصيلية، تحليلية ومقارنة)، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص24.

والمسؤولية الإدارية هي الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة ومؤسساتها والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع تعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت فيها للغير بفعل أعمالها الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة، وذلك على أساس الخطأ الإداري وعلى أساس نظرية المخاطر وفي نطاق النظام القانوني لمسؤولية الدولة¹.

الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية هو الخطأ المرفقي الذي يعرف على أنه الخطأ الذي ينسب إلى المرفق العام (مصلحة التسجيل) حتى ولو كان الذي قام به ماديا هو مفتش التسجيل، وبالتالي لا يتحمل المسؤولية الشخصية بمناسبة تأدية وظيفته إذا قام بتنفيذ أوامر صدرت إليه من رئيسه الإداري كالمدير الولائي للضرائب، طبقا للمادة 129 ق م ج²، كما عرفت مسؤولية الإدارية بأنه الخطأ الذي يشكل إخلالا بالالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال الذي ينسب إلى المرفق العام ذاته ويعقد المسؤولية الإدارية³، وإذا ما تبين إشتراك المفتش بارتكاب أخطاء وإهمال منه فأن الإدارة تحمله المسؤولية الشخصية في حدود نصيبه ويعد القضاء المختص في الفصل في المنازعات الإدارية هو القضاء الإداري⁴، طبقا للمادة 800 من ق م ج على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية".

- المسؤولية الجنائية لمفتش التسجيل:

تقوم المسؤولية الجنائية عندما يرتكب مفتش التسجيل مخالفات أو جنحا أو جنائية تبرر متابعتها أمام المحاكم الجزائية، والموظفون يخضعون كسائر المواطنين لهذا النوع من المسؤولية.

وتعريف المسؤولية الجنائية هي تلك المسؤولية الواقعة على الفرد الذي قام بفعل، أو الامتناع عن القيام به، وأن كلا التصرفين مجرم قانونا مما يستلزم توقيع العقوبة الجزائية عليه، وتعرف أيضا على أنها الجزاء على فعل موجه ضد المجتمع⁵.

ويعتبر مفتش التسجيل مسؤولا جنائيا عندما يقوم بارتكاب جنائية أو جنحة ينص ويعاقب عليها قانون العقوبات، ويلغى الإجراء الجنائي المتخذ تجاه العون آليا لإجراء التأديبي، وإذا كانت الأخطاء المرتكبة جسيمة وبنية مبيتة مما يجعل الشخص المعني غير مؤهل لممارسة عمله يتم فصله بإجراء جنائي⁶.

الأساس القانوني للمسؤولية الجنائية هو الفعل الضار "الخطأ الجنائي" الذي يصيب المجتمع ويظهر بالجريمة الجنائية.

¹ - سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 416.

² - تنص المادة 129 من قانون المدني على ما يلي: "لا يكون الموظفون والعمال العاملون مسؤولين شخصيا عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صدرت إليهم من رئيس متى كانت طاعة هذه الأوامر واجبة عليهم".

³ - فاطمة الزهراء بلباي، المرجع السابق، ص 36.

⁴ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 61.

⁵ - فيروز ضيف، المرجع السابق، ص 89.

⁶ - دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 36.

إذا ارتكب الموظف المخالفة داخل المصلحة أو لها علاقة وثيقة بالمصلحة ولو حدث ذلك خارج وقت العمل فان المسؤولية تحاط بقواعد خاصة: منها ما يتقل مسؤولية الموظف، ومنها ما يخففها، ومن قبيل المخالفات التي تثقل المسؤولية يوجد في معظم الدول نوع منها لا يرتكب إلا من الموظفين، مثل الرشوة، والتعسف في استعمال السلطة¹.

وقد خصص المشرع الجزائري قسما كاملا من قانون العقوبات لمعالجة الانحرافات التي تعرض الموظف للمساءلة الجنائية في (المواد 119 الى 143 من الامر 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المعدل 09-01 المؤرخ في 25 فيفري 2005 وكذلك قانون 06-01 المؤرخ 20 فيفري 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ومن أمثلة ذلك:-

- الرشوة واستغلال النفوذ: في إطار مكافحة الفساد ومن بينها الرشوة فانه كل عون جبائي يعاقب بالحبس من سنتين الى عشرة سنوات وغرامة مالية من 200.000 دج الى 1.000.000 دج في طلب مباشر أو غير مباشر لهدايا وعطايا أو مزايا أخرى يستفيد منها مكلف بالضريبة بطريقة غير مشروعة أو استغلال العون الجبائي لنفوده الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو سلطة عمومية على منافع غير مستحقة².

- التعسف في استعمال السلطة: طبقا لنص المادة 138 من ق ع ج³، كل موظف يستعمل القوة العمومية من أجل تحصيل الضريبة مقدرة قانونا فانه يعاقب لمدة سنتين الى عشرة سنوات. طبقا للمادة 33 من قانون مكافحة الفساد⁴.

- الغدر و اختلاس الأموال: كل عون جبائي يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشرة سنوات وغرامة مالية من 200.000 دج الى 1.000.000 دج يطلب أو يتلقى أو يأمر بتحصيل مبالغ مالية يعلم أنها غير مستحقة الأداء أو يختلس ويبدد أو يحتجز عمل وبدون وجه حق أي ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة عهد بها اليه بحكم وظيفته أو بسببها⁵.

- المسؤولية التأديبية لمفتش التسجيل:

يخضع مفتش التسجيل كغيره من الموظفين إلى النظام التأديبي تحدده الأنظمة القانونية السارية المفعول في قطاع الوظيفة العمومية، من قانون أساسي عام للموظفين و نصوصه التنظيمية الخاصة، فللسلطة التي لها صلاحية التعيين، إحالة الموظف الذي

¹ - هاشمي حربي، الوظيفة العمومية على ضوء التشريعات الجزائرية وبعض التجارب الأجنبية، دار الهومة، الجزائر، 2010، ص 368.

² - المادتين 25 و 32 من القانون 06-01 المؤرخ في 20-02-2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08-03-2006، ص 8-9.

³ - تنص المادة 138 من قانون العقوبات ما يلي: "كل قاض أو موظف يطلب تدخل القوة العمومية أو استعمالها ضد تنفيذ قانون أو تحصيل ضرائب مقررة قانونا أو ضد تنفيذ أمر أو قرار قضائي أو أي أمر آخر صادر من السلطة الشرعية أو يأمر بتدخلها أو باستعمالها أو يعمل على حصول هذا الطلب أو ذلك الأمر يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات".

⁴ - أنظر المادة 33 من القانون 06-01، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المرجع السابق، ص 10.

⁵ - أنظر المادتين 30 و 29 من القانون 06-01، قانون يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المرجع السابق، ص 9.

يرتكب خطأ مهنيا على المجلس التأديبي المختص¹.

والمسؤولية التأديبية هي اخلال الموظف بواجباته الوظيفية ويعتبر لموظف الذي يقوم بارتكاب خطأ مهني مسؤولا من الناحية التأديبية و يتعرض بالتالي للعقوبات المقررة في هذا الشأن.

الأساس القانوني للمسؤولية التأديبية هو الخطأ التأديبي للموظف العمومي المتمثل في الإخلال بالواجبات الوظيفية مما يعرقل السير الحسن للمرافق العامة، فهدفها هو ردع الموظف العمومي، ومنعه من مواصلة الخطأ عن طريق العقوبة التأديبية والمنصوص عليها في المواد 177 إلى 181 من الامر 03-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية بحيث تختلف العقوبة التأديبية باختلاف درجة الخطأ طبقا للمادة 163 من الامر 03-06، وفي حالة الخطأ المهني الحسيم يؤدي الى تسريح الموظف من الوظيفة حسب المادة 173 من نفس القانون².

كما يتوفر للموظف طريقين رئيسين للطعن³:

- فالطعن الإداري: فيمكن للموظف المعاقب تقديم تظلم أمام متخذ قرار العقوبة أو الطعن سلمي أمام السلطات العليا بحيث يلتزم منها تأكيد أو إلغاء العقوبة.

- الطعن القضائي: ويتعلق الأمر بالطعن القاضي بإلغاء العقوبة، بسبب التعسف في استعمال السلطة.

الفرع الثالث: صلاحيات مفتشية التسجيل وعلاقتها ببقية المصالح الجبائية

أولا: صلاحيات مفتشية التسجيل

حددت صلاحيات مكتب التسجيل الذي يتولى تسجيل العقود والمحركات تحت رقابة مفتش التسجيل بما يلي⁴:

- 1- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.
- 2- تحديد الوعاء الجبائي وتصنيفه حقوق التسجيل.
- 3- وضع علامة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات وذلك بعد إتمام دفع الحقوق التسجيل لدى قبضة الضرائب.
- 4- حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها إما إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.
- 5- مسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد والبيع المبرمة تحت شرط واقف، وكذلك عقود الإكتسابات المستفيدة

¹ - سعيد مقدم، المرجع السابق، ص ص 421-422.

² - دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص ص 40-43.

³ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 63.

⁴ - المرجع نفسه، ص ص 63-64.

من إجراءات المادة 259 من ق ت ج (العقارات المبنية المخصصة للهدم أو الغير المبنية)¹.

6- إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية نهاية كل شهر لأجل استغلالها في إعادة التقويم.

7- دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل.

كما تخضع مصلحة التسجيل الى مديرية الولاية للضرائب التي تحتوي على خمس نيابات منها نيابة العمليات الجبائية التي تحتوي على مكتب التسجيل الذي استحدث بموجب المادة 43 مكرر من القرار المؤرخ في 10 أكتوبر 1999، المتضمن تحديد النطاق الاقليمي وتنظيم الاختصاصات المديرية الجهوية، والمديرية الولاية للضرائب الصادر في 06 ديسمبر 1999 المعدل والمتمم للقرار 484، حيث تقوم النيابة بمراقبة اعمال المصلحة وتقديم اقتراحات من أجل تحسين مهام وكذا السهر على مسك بطاقة الأملاك العقارية وأحزمة الملخصات العقود ناقلة للملكية وجداول الوفيات من المجلس الشعبي البلدي وتلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة بالعقارات والمنقولات، ووفق نظام التدرج السلمي تخضع المديرية الولاية الى المديرية الجهوية المتواجدة في النطاق الاقليمي، وهذه الأخيرة تخضع للمديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية وبالتالي مصلحة التسجيل تحت وصايتها.

ثانيا: علاقة مصلحة التسجيل بغيرها من المصالح الجبائية

ترتبط مفتشية التسجيل مع غيرها من المصالح الجبائية، وهذا في إطار تسديد حقوق التسجيل الواجبة الدفع لدى قباضة الضرائب، وفي إطار تنظيمي وتقييمي مع مديرية الفرعية للرقابة الجبائية، من خلال مراقبة القيمة المصرح بها عند إبرام عقود المتعلقة بالعقارات، كما تظهر علاقتها كذلك مع المديرية الفرعية للمنازعات بخصوص الإعفاء أو التخفيض في مجال التسجيل وذلك عن طريق مكتب الشكاوي.

1- علاقة مصلحة التسجيل مع قباضة الضرائب:

تقوم قباضات الضرائب على مستوى مديريات الضرائب بتحصيل الحقوق من المفتشيات سواء تعلق الأمر بالضرائب المباشرة والرسوم المماثلة أو الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال كذلك، كذلك تقبض حقوق التسجيل بموجب أمر بالدفع الذي يسمح للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل فيمكن القباضات من تحصيل هذه الحقوق والتكفل بها طبقا لمخطط المحاسبة الوطني²، والعلاقة بين مصلحة التسجيل والطابع وقباضات الضرائب تظهر من خلال ما نصت عليه المادة 82 من ق ت ج التي تنص على ما يلي: " رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات... ".

¹ - تنص المادة 259 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " تعفى من رسم نقل الملكية لقاء عوض الذي هو على عاتق الممتلك، الإكسابات التالية:

- العقارات المبنية والمقر هدمها؛

- البناءات المستعملة للسكن غير المتممة أو المخصصة لأن تكون صالحة للسكن... "

² - العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 23-24.

2- علاقة مصلحة التسجيل مع المديرية الفرعية للرقابة الجبائية:

حسب القرار 484 المؤرخ في 12-07-1998 المحدد للنطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديرية الجهوية والمديرية الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها¹، من خلال المواد 53 و54 و55 تظهر العلاقة الجلية بين مصلحة التسجيل بالرقابة الجبائية:

- طبقا للمادة 53 الفقرة 4 "تقوم مديرية الرقابة بتقييم أنشطة مفتشية التسجيل و الطابع وتقدم لها الاقتراحات التي من شأنها تحسين طرق البحث من المادة الخاضعة للضريبة وذلك عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية".

- طبقا للمادة 54 الفقرة 2 "تقوم بحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل وتسليم المستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليه في التشريع الجبائي".

- كما تقوم أيضا طبقا للمادة 55 الفقرة 5 "برمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية والأسهم أو حصص الشركة وكذا التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل".

تبرز علاقة التسجيل بمديرية الفرعية للرقابة الجبائية من خلال قيام الإدارة الضريبة بإجراء فحص شامل للوثائق والمستندات والعقود وتصريحات الجبائية المقدمة من طرف المكلفين بالضريبة لتأكد من صحة ومصداقية هذه التصريحات كنوع من أنواع الرقابة الجبائية، لغرض تدارك الأمر وفرض الضريبة وفق مقتضيات التشريع الضريبي، في حالة اكتشاف الغش والتهرب الضريبي مثلاً.

3- علاقة مصلحة التسجيل مع المديرية الفرعية للمنازعات:

حسب القرار 484 المحدد للنطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديرية الجهوية والمديرية الولائية للضرائب ففي المواد 49 و50 و51 تظهر العلاقة بين مصلحة التسجيل والمديرية الفرعية للمنازعات :

- طبقا للمادة 49 الفقرة 1: "تقوم مديرية الفرعية للمنازعات بتلقي ودراسة والبث في الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعائها مفتشية التسجيل و الطابع أو ضرر تحقيق والمحاسبة ومراقبة الأسعار والتقييمات في مجال التسجيل وذلك عن طريق مكتب الشكاوي".

- وفق المادة 50 الفقرة 1: "تقوم بتلقي ودراسة الطعون المشكلة ضد قرارات مدير الولائي في مجال المنازعات و عرضها على لجنة المنازعات المختصة".

- وطبقا للمادة 50 الفقرة 2: "تقوم بتلقي ودراسة طلبات الإحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار أو التهريبات المصرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة قصد البت والحكم فيها".

¹ - القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998، يحدد الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية والمديرية الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 79 المؤرخ في 25-10-1998، ص 12.

- طبقا للمادة 50 الفقرة 3: "تقوم بتلقي ودراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المفروضة من طرف مفتشية التسجيل".
- تطبيقا لنص المادة 50 الفقرة 5: "الدفاع عن مفتشية التسجيل أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالإحتجاجات الخاصة بالضرائب أو الإجراءات المتعلقة بمصلحة التسجيل".
- تقوم مديرية المنازعات بتبليغ المكلفين بالضريبة بالقرارات الصادرة عن المدير الولائي في مجال المنازعات وكذا القرارات الصادرة في مجال الطعون الولائية والقرارات الصادرة عن لجان الطعن وهذا وفق المادة 51 الفقرة 1، كما تبلغهم كذلك عن الاحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس التي بتت وفصلت في المجال الجبائي وفي اطار الاجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية وفق المادة 51 الفقرة 3، وتقوم بالمراقبة والتأشير على شهادات الإلغاء والتخفيض التي تسلمها مصلحة التسجيل، ولها دور إعداد وتبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مصلحة التسجيل وهذا عن طريق مكتب التبليغ والأمر بالتخفيض طبقا للمادة 51 الفقرة 6.

المطلب الثاني: الآجال القانونية لتسجيل السندات المثبتة للملكية العقارية

حدد المشرع الآجال القانونية لإيداع العقود والمحركات لدى مصلحة التسجيل وإلا فرضت عقوبات جبائية جراء التأخير في تسجيلها يتحملها الأشخاص المكلفين قانونا بتحريرها، اضافة إلى العقوبات تأديبية.

الفرع الأول: المحركات الرسمية

تشمل العقود الموثقة كل من السندات التوثيقية والعرفية المحررة قبل 01-01-1971 والسندات الادارية والقضائية، والتي يقوم بتحريرها ضابط عمومي.

أولا: الآجال الخاصة بتسجيل السندات العرفية والتوثيقية

تحرر العقود العرفية الناقلة للملكية العقارية قبل صدور قانون التوثيق سنة 1970، في شكل محررات يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي من أجل إثبات التصرف القانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص ولم يشترط فيها الشكل الرسمي وتكرس فيها مبدأ الرضائية الذي كان يسود ويطبغ المعاملات العقارية في تلك الحقبة¹.

حيث أكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل أول جانفي 1971 صيغتها الرسمية، دون حاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، أما بالنسبة

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، ط10، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص 15-16.

للعقود العرفية غير ثابتة التاريخ فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء¹، وهو ما أكدته المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية بتاريخ 1994/03/29.

وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد أول جانفي 1971 تعتبر في حكم القانون باطلة بطلانا مطلقا، حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتمشية الضرائب، فإنه لا يكسبها الرسمية بل يمنح لها إثبات التاريخ فقط، لأن مفتش التسجيل يمنع عليه تسجيل العقود العرفية الواردة على العقارات حسب المادة 351 من ق ت ج، بموجب الأمر 76-105 المعدل والمتمم والمادة 63 من القانون 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية 1992².

أما بالنسبة للسندات التوثيقية الرسمية فقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للعقود المتعلقة بالنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية بإخضاعها إلى الشكلية وإلا أعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا طبقا للمادة 324/مكرر 1 ق م ج، ودفع الثمن بين يدي الموثق أو الإدارة المتصرفة في العقار، وفيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية³، فيمكن تصنيف السندات المحررة إلى ما يلي:

1- العقود الرسمية:

هي تلك العقود التي تصدر من الموثق كضابط عمومي، وسنقتصر على تلك المنصبة على إثبات الملكية العقارية، كما يلي:

- عقد البيع: يعد من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار إلى المشتري مقابل ثمن نقدي⁴.

- عقد المقايضة: يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه، ويخضع عقد المقايضة للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان⁵.

2- العقود الاحتفالية:

تعد من العقود الرسمية، لكن ليس كل العقود التوثيقية على عمومها عقودا احتفالية، إذ لم يرق المشرع بتحديد تسميتها بل عمل القضاء على إدراج هذا المصطلح لكل من عقد الهبة، الوصية، الوقف.

¹ - القرار رقم 198674 المؤرخ في 26-04-2000، الغرفة العقارية بالحكمة العليا، "غير منشور": (إن قضاة المجلس بقضائهم بإلزام الطاعنين بالحضور أمام الموثق لتحريه عقد رسمي عن البيع المنعقد بموجب عقد عرفي مؤرخ في 01-07-1963 طبقوا صحيح القانون)، مشار إلى هذا القرار في مؤلف حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 22.

² - القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16-12-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد 65 المؤرخة في 18-12-1991.

³ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 29-30.

⁴ - تنص المادة 351 من القانون المدني على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه، أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

⁵ - تنص المادة 415 من القانون المدني على ما يلي: "تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه".

- عقد الهبة: يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية العقارية من شخص لآخر، أي من الواهب إلى الموهوب له دون مقابل مالي أو ما يقوم مقامه، ويجر وفق الشكل الرسمي وإلا اعتبر باطلا¹.

- الوصية: هي عقد إحتفالي ورسمي، لذا أخضعه المشرع للشكل الرسمي فهو تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع وفي حدود الثلث وما زاد عليه يتوقف على إجازة الورثة².

- الوقف: طبقا للمادة 03 من القانون 10-02 المتعلق بالأوقاف على ما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على الوجه التأييد والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"³، ولم يشترط المشرع الرسمية في تحريره، وهو ما نصت عليه المحكمة العليا في القرار رقم 234655 المؤرخ في 16-11-1999: "من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا...".

3- العقود التصريحية:

هي تلك العقود التي يقتصر دور الموثق فيها على إستقبال التصريح من الطالب، ويجرر بشأنه محررا في قالب رسمي، ومن بين العقود التوثيقية التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية، ما يلي:

- عقد الشهرة: لم يعرف المشرع الجزائري عقد الشهرة، تارك ذلك لدور الفقه، وقد جاء تحديد مفهومه على أنه: "محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصاته إذ يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"⁴، أي في حالة عدم الإعتراض في آجال 04 أشهر من طرف المواطنين والجهات العمومية، يقوم الموثق بتحرير العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع ومن ثم شهره لدى الجهات المختصة ليسلمه في الأخير للمعني بالأمر.

- الشهادة التوثيقية: هي الوسيلة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من طرف الموثق، تفيد بانتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم، ويستند الموثق في ذلك إلى العقود الرسمية بالإضافة إلى تقويم

¹ - تنص المادة 206 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12-06-1984، ص 923، على ما يلي: "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة، ومراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

² - تنص المادة 184 من قانون الأسرة المعدل والمتمم على ما يلي: "الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع".

كما تنص المادة 185 من نفس القانون على ما يلي: "تكون الوصية في حدود ثلث التركة، وما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة".

³ - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08-05-1991، ص 690.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 33.

العقار بهدف تحديد المصاريف والرسوم وذكر أصل الملكية، ثم يرسل الموثق الشهادة التوثيقية إلى مصلحة التسجيل، ومن ثم شهره لدى المحافظة العقارية، وهكذا تسلم في الأخير إلى الورثة بعد شهرها¹.

ويشترط لصحة عملية التسجيل بأن يسجل العقد في أجل شهر ابتداء من تحريرها²، بالنسبة للسندات الخاضعة لرسم نسبي، وإذا صادف آخر الآجال يوم عطلة فإنه يمتد إلى أول يوم عمل يليه وذلك طبقاً لنص المادة 74 من ق ت ج "إن الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها أو من أجل إيداع التصريحات الخاصة بها تمدد إلى غاية يوم العمل الذي يلي، عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه".

حيث أن المادة 73 من ق ت ج حددت الأيام والأوقات التي لا يفتح فيها مكاتب التسجيل، إذ جاء فيها ما يلي: "تفتح مكاتب التسجيل للجمهور حسب الساعة التي تحددها الإدارة كل يوم ماعدا:

- أيام الجمعة والسبت؛

- أيام الأعياد المحددة بموجب القانون؛

- عند الإقتضاء بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسائية؛

- وتعلق الأيام وساعة الإفتتاح والغلق على باب كل مصلحة".

أما بالنسبة لعقد الوصية الذي يجب أن يسجل خلال الأشهر الثلاثة من وفاة الموصي بناء على طلب الورثة الموصى لهم أو منقدي الوصايا، ذلك وفق المادة 64 من ق ت ج قبل التعديل، ولكن بحكم أن هذه المادة الأخيرة قد ألغيت بموجب المادة 15 من قانون 22-03 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، فإنه لم تعد كاستثناء من المادة 58 من ق ت ج، بالتالي كان على المشرع الجبائي حذف الفقرة "...باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه"، وذلك تماشياً مع التعديل وكذلك لعدم وجود المادة 64 أصلاً من قانون التسجيل ومن ثم تصبح آجال تحرير عقد الوصية تخضع لآجال تحرير العقود التوثيقية الأخرى وهي شهر من تاريخها طبقاً للأحكام المادة 58 من ق ت ج.

وقد نصت المادة 59 من ق ت ج³، على أن العقود التوثيقية إذا كانت تخضع لرسم ثابت حسب المادة 208 من ق ت ج، فإنه يتم تسجيلها خلال شهر الذي يلي إعدادها، مثل عقد تحويل ملكية مجانا المتمم من قبل الولايات أو المجالس الشعبية

¹ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 65.

² - تنص المادة 58 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها...".

³ - تنص المادة 59 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على أن: "العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود...".

البلدية باسم هيئات السكن المعتدل الكراء، طبقاً للمادة 2/209 من ق ت ج التي تنص على ما يلي: "تسجل أيضا بالرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 أعلاه، ما يلي: "تحويل الملكية مجاناً، المتمم من قبل الولايات أو المجالس الشعبية البلدية باسم هيئات السكن المعتدل الكراء".

ثانياً: الآجال الخاصة بالمحركات الادارية

العقود الإدارية هي كل العقود المحررة من طرف الجهات الإدارية، بمعنى هيئة إدارية عمومية كالدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، لأن القانون حول للجهات الإدارية التصرف في مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، ومجموعتها الإقليمية ضمن الأطر القانونية المعترف بها¹، وأهم العقود الإدارية المتعلقة بنقل الملكية العقارية أو الانتفاع بها، هي عقد البيع والإيجار والتنازل والمبادلة، ويشترط في تسجيلها أن تكون في شهر من تاريخ تحرير العقد، ونذكر من بين هذه السندات الإدارية ما يلي:

- شهادة الملكية: هي سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائر، تضمنها المرسوم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتضمن إثبات الملكية، يحرر من طرف مدير أملاك الدولة، بعد توفر الشروط وإتمام الإجراءات القانونية ويكون محل التسجيل في مصلحة التسجيل، وفي مجموعة البطاقات العقارية البلدية².

- عقد التنازل: يكون في صيغة عقد بيع إداري والذي تضمنه القانون 81-01 المؤرخ في 07-08-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية بعد تقويم قيمة الأملاك المتنازل عنها وهو معفي من كل الحقوق والرسوم³، غير أن المشرع قام بإلغائه بموجب القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، بعد أن بيعت الأملاك العقارية بأثمان زهيدة وفقدت الخزينة العمومية مداخيل دائمة⁴.

- العقد الاداري المتضمن منح امتياز لفائدة المستفيد في إطار المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁵، فهو يدفع حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري حسب المادة 7 و8 من دفتر الشروط المتعلقة به.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 45.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2003، ص ص 127-130.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص ص 31-32.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 49.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 الذي يحدد شروط التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58 المؤرخة في 04-11-2015، ص 6.

- عقد الاستصلاح: تنص المادة 08 على ما يلي: "يقصد باستصلاح جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"¹، وهو ذلك العقد الذي يبرم في ظل قانون رقم 83-18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة، حيث أن نقل الملكية معلق بشرط فاسخ وهو إنجاز برنامج الاستصلاح خلال خمس سنوات، إلا إذا كانت هناك قوة القاهرة².

- شهادة الحيازة: هو سند حيازي إداري يثبت حيازة على ملكية خاصة يسلم من قبل رئيس مجلس الشعبي البلدي الذي لا تقل مدة حيازته عن سنة طبقا للإجراءات التي يحددها القانون³، ويختتم تحقيق رئيس البلدية بتحرير وتسليم شهادة الحيازة وفق النموذج المرفق بالمرسوم لها وتخضع لإجراءات التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع والشهر بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 15 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁴.

- العقود الصادرة من البلدية بخصوص إيجارات أملاكها أو تلك المتعلقة بتصفية العقارات الاحتياطية عن الوكالة العقارية التي هي مختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية للبلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، بحيث تلجأ إلى الموثق في إبرام عقودها⁵.

الفرع الثاني: المحررات القضائية

تعد الأحكام والقرارات القضائية التي تتم أمام الجهات القضائية والمتعلقة بنقل ملكية أو حقوق عينية عقارية أو تعديل لهذه الحقوق، أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية أو الرهون العقارية والحجوز العقارية ومحاضر المزادات بمثابة سند ملكية حسب المادة 762 من ق م ج إ ج، وحكم القاضي بقسمة مال مشاع حسب المادة 727 من ق م ج أو الحكم الذي يصرح بالشغور وإلحاق التركة لأموال الدولة الخاصة طبقا للمواد 48-51-52 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون أملاك الدولة والحكم الذي يقوم مقام العقد في حالة نكول الواعد عن إتمام إجراءات البيع، والحكم

¹ - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983، يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 16-07-1983، ص 2046.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 119.

³ - أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد محكمة العليا ومجلس الدولة، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص 297.

⁴ - تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 31-07-1991، على ما يلي: "يسلم رئيس مجلس اشعي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة".

⁵ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 52.

الصادر بشييت حق الشفعة المادة 808 من ق م ج¹، وغيرها من الإجراءات التي يقوم بها القاضي وكتاب الضبط والمحضرين ومخافطي البيع بالمراد العلني والمتصلة بالحقوق العينية العقارية فهي خاضعة للتسجيل والشهر العقاري².

أما بخصوص ميعاد تسجيلها هو خلال الشهر الذي يلي إعدادها حيث نصت المادة 1/60 من ق ت ج على ما يلي: "يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال شهر الذي يلي شهر إعدادها".

يتبين مما سبق أن عملية التسجيل تخضع إلى المراقبة في الآجال المحددة، وتكون مرفقة بجدول يعد من نسختين فتودع أحدهما لدى مفتشية الضرائب والأخرى ترجع للمودع³، الذي يلزم عليه عند إنقضاء كل ثلاثة أشهر أي خلال عشرة أيام الأولى من الشهر (جانفي، أفريل، جويلية، أكتوبر) من كل سنة أن يقدم إلى تأشير الفهارس لدى مفتش التسجيل⁴، ليؤشر عليها و يذكر في تأشيرته عدد العقود المسجلة، توقع هذه الفهارس قبل إفتتاحها من طرف رئيس المحكمة أو رئيس المجلس القضائي حسب المادة 160 من ق ت ج، هذه الفهارس هي التي خضعت عقودها و أحكامها إلى رسم التسجيل القضائي، أي أن المكلف بالصندوق قد قبض مبلغا ماليا من كل إجراء، هذا إذا كانت تخضع لرسم القضائي.

أما إذا كانت تخضع للرسم النسبي فإنه يتم تسجيلها في شهر من تاريخها ومتى ثبت دفع الرسوم فإنه توضع على العقود عناوين وختم يحمل عبارة "رسم الطابع محصل لصالح الخزينة".

كما ورتبت عقوبات تأديبية دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، على كتابات الضبط و أعوان تنفيذ كتابات الضبط من طرف سلطة المختصة التي ينتمون إليها (وزارة العدل)، عند عدم التسجيل أو تأخير تسجيل العقود والأحكام والقرارات القضائية⁵، حيث يتم إخطار هذه الأخيرة من طرف مصلحة التسجيل شهريا، عن تسجيل المحررات خارج آجالها القانونية.

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 68.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 68-69.

³ - كريمة بلقاضي، المرجع السابق، ص 94.

⁴ - تنص المادة 158 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يقدم الموثقون وكتاب الضبط وكتاب الإدارات خلال الأيام العشرة الأولى من شهر يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر من كل سنة إلى مفتشي التسجيل التابعين لمقر إقامتهم، فهارسهم ليؤشروا عليها، ويذكروا في تأشيراتهم عدد العقود المسجلة. يثبت بمحضر عدم القيام بهذا التقديم في الآجال المحددة، مع تطبيق غرامة مالة موحدة قدرها 500 دج على الموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص مهما كانت مدة التأخير".

⁵ - تنص المادة 3/93 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "غير أن الموثقين الموظفين وكتابات الضبط و أعوان تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في آجال المقررة، يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي تنتمون إليها، دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

المطلب الثالث: تحديد حقوق التسجيل وتحصيلها

يجب على مفتش التسجيل بعد أن يقوم بنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العربي المحتفظ به في مكتب التسجيل، ويبين فيه المعلومات بالسجل المخصص لذلك مثل كتابة التاريخ والرقم مع مبلغ الرسوم المدفوعة بالأحرف والأرقام.

الفرع الأول: تحديد حقوق التسجيل

يعتبر مفتش التسجيل الشخص الوحيد الذي يقوم بتسجيل العقود، وعليه أن يراقب الكشوف الإجمالية للعقود المقدمة من طرف الموثقين في وقتها المحدد والتأكد من صحة جميع المعلومات والبيانات المذكورة فيها كتاريخ وأنواع العقود مع المبالغ أو القيم الخاضعة للرسم وكذلك ألقاب وأسماء أطراف العقد ومساكنهم، حيث تكون هذه البيانات مطابقة للنسخ الأصلية والبراءات الخاصة بالعقود والمسجلة فيها مع دفع الرسوم المستحقة¹، سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة والتي يخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية والمراد من أصحابها إعطائها تاريخ ثابت عند تسجيلها.

وعليه نجد من بين التزامات مفتش التسجيل عدم الإمتناع أو التأخير في تسجيل العقود الرسمية الناقلة للملكية في آجال محددة، ويظهر من خلال المادة 180 من ق ت ج، ينبغي أن يقوم المفتش بتسجيل العقود في المواعيد، وفي حالة الرفض يمكن لمفتش التسجيل الإحتفاظ بالعقد طيلة 24 ساعة فقط لكي يتمكن من مراجعته من حيث الشكل ويطبق هذا مع العقود العرفية التي تقدم للتسجيل².

وعليه يمكن تحديد رسوم التسجيل حسب طبيعة العقود المقدمة للتسجيل والتي نجد منها الرسوم الثابتة والرسوم النسبية، كما تخضع هذه الرسوم إلى مراقبة من طرف مفتش التسجيل، وتحصيل هذه الحقوق عن طريق الأمر بالدفع المقدم إلى الموثقين، على أن يلتزم مفتش التسجيل بتطبيق أحكام التسجيل المتعلقة بتحديد الرسوم المختلفة حسب طبيعة العقود المقدمة للتسجيل، ولا يمكن التخفيض أو الزيادة في رسم التسجيل تطبيقاً لنص المادة 1/184 من ق ت ج التي تنص على أنه: "لا يمكن لأي سلطة عمومية أن تمنح تخفيضاً في الرسوم المؤسسة بموجب أحكام هذا القانون"، كما تنص نفس المادة في الفقرة الثانية على: "غير أنه فيما عدا حالة الغش وبناء على طلب المكلفين بالضريبة، تستطيع إدارة التسجيل أن تمنح تخفيضاً في العقوبات الجبائية المرتبة في

¹ - خيرة لعبيدي، الإطار التنظيمي لتسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون والأعمال، العدد العاشر، جامعة حسن الأول، المغرب، أكتوبر 2016، ص 154.

² - تنص المادة 180 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال ولو كان الأمر يتعلق بإجراء خيرة، أن يؤجلوا تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تدفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة بموجب هذا القانون. ولا يمكنهم كذلك أن يوقفوا أو يعطلوا الإجراءات عن طريق احتجاز عقود أو أوراق، غير أنه، إذا كان عقد ليست له نسخة أصلية أو ورقة، يتضمن معلومات من الممكن أن تفيد في اكتشاف رسوم المستحقة، فإن المفتش له الحق أن يستخرج نسخة عنها وأن يصدقها طبقاً للأصل من قبل الموظف الذي يقدمها، في حالة الرفض، يمكنهم الإحتفاظ بالعقد طيلة أربع وعشرين ساعة فقط لكي يتمكنوا من مراجعته من حيث شكل، ماعدا التكرار عند الاقتضاء، ويطبق هذا التدبير على العقود العرفية التي تقدم إلى التسجيل".

رسوم التسجيل"، وأن السلطة التي لها البت في طلبات المكلفين بالضريبة تعود إلى المدير الجهوي للضرائب بعد أخذ رأي اللجنة المشكلة لهذا الغرض عندما يتجاوز مبلغ الغرامة 5.000.000 دج وما يساويها¹.

الفرع الثاني: تحصيل المستحقات عن طريق الأمر بالدفع

يتم تحصيل حقوق التسجيل بعد تحديد مجموعة الديون الواجبة لإتمام عملية التسجيل، وأن مفتش التسجيل هو الشخص الوحيد الذي يصادق ويأشر على وثيقة أمر بالدفع²، بعد مراقبة محتوياتها من جميع الجوانب كإسم الموثق، المدين بهذا الرسم، وكذلك قيمة الرسم المستحقة مع تحديد طبيعة العقود (عقود عرفية، عقود مدنية عامة...) ثم يقوم الموثق بدفع المستحقات مقابل حصوله على وصل مخالصة، يثبت به براءة المدين لدى مصلحة التسجيل، وفي هذه الحالة يلتزم مفتش التسجيل بإثبات التسديد على صفحات العقود، وهذا ما أكدته المادة 188 من ق ت ج حيث تنص على ما يلي " إن تسديد الرسوم الواجبة الآداء على العقود المحددة في المادة 207 أدناه يشته الموثقون العموميون على نسخ ومسودات العقود بواسطة تأشيرة توضع في الزاوية العليا من الصفحة الأولى من هذه الوثائق، تبين مبلغ الرسوم الواجبة متبوعة بالكلمات: رسوم مسددة عن طريق وضع طابع منفصلة وكذلك الرقم الذي يسجل به العقد في الفهرس المطابق، وبالنسبة للعقود المسلمة من دون الإحتفاظ بصورها وخاضعة للرسوم فإن التأشيرة توضع على العقد نفسه ضمن نفس الشروط"³.

¹ - تنص المادة 3/93 من قانون الاجراءات الجبائية على ما يلي: " للمدير الجهوي المختص إقليميا، بعد أخذ رأي اللجنة التي يتم احداثها لهذا الغرض على المستوى الجهوي، عندما يفوق المبلغ المطلوب للتخفيض أو للتخفيف 5.000.000 دج. لمدير الضرائب بالولاية، بعد أخذ رأي اللجنة التي يتم احداثها لهذا الغرض على المستوى الولاية، عندما يكون المبلغ المطلوب للتخفيض أو للتخفيف أقل أو يساوي 5.000.000 دج".

² - أنظر الملحق رقم 06 المتمثل في نموذج الأمر بالدفع.

³ - خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 155-156.

خلاصة الفصل الأول:

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعملية التسجيل، حيث أفرد له نصوص تشريعية من خلال قانون التسجيل المعدل والمتمم الصادر سنة 1976، غير أنه لم يعطي تعريفا جامعاً لإجراء التسجيل بل أقتصر دوره على تبيان إجراءاته أمام الجهات المختصة. ونظراً لوجود علاقة وطيدة بين التسجيل وبين بعض المفاهيم الأخرى، فإن التسجيل يختلف دوره عن الشهر العقاري، ذلك أن التسجيل يعتبر مرحلة أساسية تمر بها المحررات والعقود المتعلقة بالعقار، من أجل إتمام عملية الشهر العقاري، خاصة تلك المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية، ذلك أن الحقوق العينية التبعية تقيد مباشرة لدى المحافظة العقارية.

ويتميز التسجيل عن الضريبة في كون مقابل إجراء التسجيل تقبض حقوق، أما الضريبة تفرض من السلطة على المكلفين بها وبشكل نهائي وبدون مقابل، نحو تحقيق أهداف محددة من طرف السلطة العمومية، وتكمن العلاقة التسجيل بالتوثيق، حيث يقوم الموثق بعملية جبائية نيابة عن زبائنه، فيحصل على رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها لدى صندوق الضرائب المختص إقليمياً. وفي حالة مخالفة لإجراء التسجيل من طرف الموثق تطبق عليه عقوبات جزائية وحبسية ومدنية وتأديبية.

وعليه فإن التسجيل هو ذلك لإجراء الإداري الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه العقود والمحررات القانونية الواردة على العقار. وكما تظهر أن للتسجيل أهمية جبائية وقانونية، ولتحقيقها فقد حدد المشرع الضريبي مجموعة من المبادئ والشروط التي من شأنها أن تجعل التسجيل إجراء صحيحاً ومكتملاً.

ويشترط أن تكون العقود والمحررات المتعلقة بالملكية العقارية أن تتم في شكل الرسمي من قبل أشخاص مؤهلين قانوناً، وأن تودع الوثائق لدى المصلحة التسجيل في خلال آجالها القانونية، و يمكن للمفتش رفض التسجيل في حالة عدم احترام الشروط والإجراءات، حيث تخضع العقود والمحررات لرسوم مختلفة تتنوع بين الرسم الثابت أو النسبي أو القضائي.

حيث يتم تسجيل العقود الثابتة في أجل شهر الذي يلي شهر إعدادها، أما تسجيل العقود النسبية فيتم ذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ تحريرها، أما تسجيل العقود والقرارات القضائية فإنه يجب أن تسجل خلال شهر الذي يلي شهر إعدادها. كما أن إجراءات التسجيل العقاري يشرف عليها مفتش التسجيل، تتم على مستوى مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية تابعة لوزارة المالية وهي مفتشية التسجيل والطابع.

وعليه فقد أوجب المشرع الجزائري أن تسجل السندات المثبتة للملكية العقارية في آجالها القانونية سواء كان نقل الملكية العقارية بعوض أو بدون عوض، وكذلك ما تعلق بتسجيل الشركات، وفي حالة عدم تطبيق أحكام التسجيل تطبق عقوبات جبائية، كما قد تشور نزاعات ضريبية بين المكلف بالضريبة والإدارة الجبائية في مجال التسجيل، وهذا ما سوف نتطرق له في الفصل الثاني.

الفصل الثاني: إجراءات التسجيل العقاري

الفصل الثاني: إجراءات التسجيل العقاري

تقام إجراءات التسجيل العقاري على مستوى مفتشية التسجيل والطابع تحت إشراف مسؤول مكتب التسجيل، حين يتلقى العقود والمحركات الواردة على العقار، من الآجال المحددة قانوناً سواء تعلق الأمر بالعقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض، بعد أن يقوم مفتش التسجيل بتحليلها وتكييفها من أجل استيفاء الحقوق اللازمة، وعند عملية التسجيل يجب أن تدفع رسوم التسجيل المستحقة.

سوف يخصص هذا الفصل لإجراءات التسجيل العقاري وذلك من خلال مبحثين، يعالج في المبحث الأول أحكام نقل الملكية العقارية بعوض وبدون عوض، وفي المبحث الثاني يتناول جزاء الإخلال بأحكام التسجيل والمنازعات المتعلقة بها.

المبحث الأول: نقل الملكية العقارية بعوض وبدون عوض

تخضع التصرفات الواردة على الملكية العقارية وجوباً لعملية التسجيل سواء كانت بعوض كعقد البيع وعقد المقايضة وعقد الإيجار، أو التصرفات الواردة على الملكية العقارية بدون عوض كعقد الهبة والوصية والميراث، وفي كلا الحالتين يجب بعد عملية الإيداع أن يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل، كما يمكن أن يفرض الإيداع وعدم القيام بالتسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته، لذلك سوف يتم التطرق لكيفية تنفيذ عملية إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية بعوض وبدون عوض، ثم عرض حقوق التسجيل المطبقة على الشركات.

المطلب الأول: نقل الملكية العقارية بعوض

يقصد بنقل الملكية بعوض تلك العمليات المنجزة عن طريق تقديم مقابل الملكية للمالك من طرف المالك الجديد، وهي من بين التصرفات الملزمة للجانبين، فيقع الالتزام بنقل الملكية العقارية على عاتق الطرف الآخر التزام بإعطاء أو فعل شيء ما، طبقاً لما نصت عليه المادة 58 من ق م ج¹.

الفرع الأول: حالة نقل كل الملكية العقارية

إن انتقال كل الملكية العقارية من شخص إلى آخر، بجميع عناصرها الثلاثة حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، يتم عن طريق عقد البيع وعقد المقايضة².

¹ - تنص المادة 58 من القانون المدني على ما يلي: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء، أو فعل شيء ما".

² - أمينة لبوخ، ليلي طهراوي، تسجيل العقارات كإجراء جبائي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013-2014، ص 53.

أولاً: عقد البيع

إن البيع لم يكن في القدم عقداً ناقلاً للملكية، فقد كان البيع في القانون الروماني لا يرتب في ذمة البائع التزاماً بنقل الملكية، بل إلتزاماً بنقل حيازة المبيع إلى المشتري، إلا إذا اشترط المشتري على البائع أن ينقل الملكية، وكذلك كان الحكم في القانون الفرنسي القديم فكانت الملكية لا تنقل فيه إلا بالقبض¹.

أما في التشريع الجزائري فقد أوردت المادة 351 من ق م ج، تعريفاً لعقد البيع على الوجه الآتي: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"، ويقابل هذا النص من القانون المدني المصري المادة 418، ويستخلص من هذا التعريف أن البيع عقد ملزم للجانبين، إذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلاً لذلك ثمناً نقدياً.

فيما يخص البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها سواء المبنية أو غير المبنية يشترط فيها ركن الشكلية، وبالتالي يعتبر من أهم مجالات تدخل الموثق كضابط عمومي²، حيث يتعين على الموثقين إلتزاماً أن يدونوا على عقد البيع الذي يقومون بتحريره عبارة "الدفع على مرأى وبين يدي الموثق"، وإلزام المقتني بدفع خمس (5/1) سعر النقل في حساب مفتوح لدى الخزينة بإسم الموثق³، وعليه فلا تنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري إلا بالتسجيل عقد البيع بإحترام الإجراءات الشكلية طبقاً لنص المادة 793 من ق م ج⁴، وعليه يقدم لمفتشية التسجيل والطابع لتسجيله.

1-تسجيل البيع العقاري:

يلتزم مفتش التسجيل بعد أن يتلقى العقود أو الأحكام المتعلقة بالبيع العقاري بعملية التسجيل بعد تفحص معلومات العقد والوثائق المرفقة معه، فيقوم بتحليل العقد أو الحكم الذي ينقل أو يؤكد نقل الملكية من أجل استيفاء حقوق التسجيل، بحيث هناك حقوق تقع على عاتق البائع وأخرى يتحملها المشتري والتي تكون على الثمن المصرح به في العقد، حيث تستوفي حقوق البيع علماً أساساً المادة 252 من ق م ج⁵، فتخضع عمليات البيع العقاري إلى حق التسجيل النسبي المقدر بـ5%،

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، ج4، دار احياء التراث العربي، بيروت، (ب،س،ط)، ص23.

² عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص31.

³ تنص المادة 1/256 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " يجب أن يدفع لزوماً خمس (5/1) ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموثقة المتضمنة نقل كامل الملكية لقاء عوض أو للملكية الرقبة أو حق الانتفاع لعقارات أو حقوق عقارية وكذا المحلات التجارية أو الزبائن."

⁴ تنص المادة 793 من القانون المدني على ما يلي: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

⁵ تنص المادة 1/252 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " تخضع لرسم قدره 5%، مع مراعاة الاحكام المادتين 255 و258 أدناه، الزيادات والبيوع وإعادة البيوع و التنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقد البيع مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل ملكية وحق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي."

ويتحملها كل من البائع والمشتري ويقي ملتزمان بالتضامن بدفع هذه الرسوم لمدة أربع سنوات من تاريخ علم الإدارة المعنية بالبيع، حيث يسقط التقادم الرسوم المستحقة من طرف الخزينة الدولة لمدة أربع سنوات بداية من علم إدارة الضرائب بعملية البيع¹.

كما يقوم مفتش التسجيل باحتساب الحقوق المستحقة استناداً إلى أعلى ثمن مصرح به في العقد وكذا مبلغ الأعباء التي يمكن إضافتها والتي يفرضها البائع على المشتري في إطار العملية المنجزة، والرقابة اللاحقة تسمح للإدارة عند الاقتضاء بإرساء الحقوق على القيمة الحقيقية للعقار إذا كانت قيمته تفوق القيمة المصرح بها في العقد²، تطبيقاً لنص المادة 181 من ق ت ج على ما يلي: "تنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العربي المحتفظ به في مكتب التسجيل. ويبين فيه مفتش التسجيل بالأحرف وتاريخ وصفة السجل ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة".

2- الإعفاءات:

بالرجوع للأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل ومن خلال المواد 258-271-272 هناك إعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة للبيوع العقارية نذكر منها ما يلي:

- تعفى من الرسم الاقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب قصد إنشاء نشاطات صناعية جديدة وتعفى أيضاً المشتريات العقارية التي تقتنيها الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العمرانية، وهذا طبقاً للمادة 1/258 من ق ت ج.

- تعفى من الرسم كل ما تقتنيه الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية التي تهدف إلى تقديم المساعدة أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية من عقارات لازمة لسير خدماتها الاجتماعية، وهذا طبقاً للمادة 2/258 من ق ت ج.

- تعفى من الرسم عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتعميرها حسب الأولوية، وهذا طبقاً للمادة 3-258 من ق ت ج.

- تعفى من الرسم العقود التي تتضمن البناءات أو أجزاء البناءات ذات الاستعمال السكني المنجزة بعنوان الترقية العقارية ولا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة، وهذا طبقاً للمادة 4/258 و 5 من ق ت ج.

- تعفى من الرسم كل من عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة أو المهيأة أو الصالحة للبناء مساكن خصيصاً، وهذا طبقاً للمادة 6/258 من ق ت ج.

¹ - أمينه لبوخ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص 54.

² - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 82.

- تعفى الدولة والجماعات المحلية من رسوم التسجيل، فيما يخص العقود المتعلقة بشراء العقارات وهذا طبقا للمادة 270 من ق ت.

- تعفى المؤسسات المعتمدة في إطار القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها وذلك عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها، وهذا طبقا للمادة 272 مكرر 3 من ق ت ج.

أما بيع عقارات في حالة الشيوخ وهي تلك العقارات التي تعذر قسمتها بين الشركاء فيعمد بيعها بالمزاد العلني حسب المادة 728 من ق م ج¹، وطبقا لنص المادة 230 من ق ت على أن: "تخضع لحق قدره 3%، الحصاص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار بالمزاد، يحدد هذا الحق بمعدل 1.5% إذا حصل الشراء من أحد المشتركين في الشيوخ"، وبالنسبة للوعد بالبيع فحدد برسم نسبي قدره 5% أي إعتباره بيعا عاديا إذا أشتمل العقد على جميع البيانات الضرورية التي نصت عليها المادة 72 من ق م ج فإنه يقوم مقام العقد².

3-المثال التطبيقي³:

قرر بائع (س) بيع عقار لـ (ع) متمثل في شقة من أربع غرق مساحتها 80م² بمبلغ 1.800.000 دج الواقع ببلدية دالي إبراهيم بالجزائر العاصمة، فالأصل أن المشتري يتحمل تكاليف نفقات التسجيل والإعلان عقاري وتوثيق وغيرها وفقا للمادة 393 من ق م ج، إلا أنه وفق المادة 91 من ق ت ج، يمكن التضامن في تحمل الرسوم بين البائع والمشتري وفق توزيع عادل ومنصف.

فتتم العملية وفق الشكل التالي من أجل إحساب الرسوم:

المبلغ المستحق للإدارة التسجيل:

$$\text{حسب العملية الحسابية التالية: } \frac{X \times 100}{5 \times 100}$$

النسبة المطبقة هي: 5%

X: هو ثمن البيع بعد خصم الحقوق والرسوم

التكاليف والشروط: يلتزم كل الأطراف بأن تحترم بنود وشروط عقد البيع الواجب إطلاع عليه.

1- يتكفل المشتري بالنفقات التالية :

¹ - تنص المادة 728 من القانون المدني على ما يلي: "إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة قس قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع".

² - تنص المادة 72 من القانون المدني على ما يلي: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة، قام الحكم مقام العقد".

³ - الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، 2016، ص ص 12-14.

-الأشغال الخاصة بشبكة الطرقات 2.000دج

-الضريبة العقارية لسنة 2013 1.200دج

2-أما بالنسبة للبايع فيحمل التكاليف التالية:

-أتعاب الموثق 15.000دج

- العمولة المدفوعة لوكالة الاشهار 8.000دج

بالنسبة لأجل التسجيل فحدد شهر من تاريخ تحرير العقد ويسجل بمصلحة التسجيل المختصة.

تصفية الرسوم:

$$1.786.200 = 15.000 - (1200 + 1.800.00) \text{ دج}$$

الضريبة المستحقة هي:

$$89.310 = 5\% \times 1.786.200 \text{ دج}$$

ثانيا: عقد المقايضة

أورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد المقايضة في المادة 413 من ق م ج على الوجه التالي: " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، وعليه لا بد أن تكون المقايضة مبادلة حق بحق فإذا بودل حق بعمل أو بإمتناع عن عمل أو بودل عمل بعمل أو عمل بإمتناع عن عمل كما إذا أعطى شخص لآخر في نظير أن يقوم له بعمل أو نظير أن يمتنع عن عمل معين فهذا العقد ليس مقايضة بل هو عقد غير مسمى¹.

وترد المقايضة على مبادلة عقار بعقار أو عقار بمنقول أو منقول بمنقول ونستهل موضوعنا بخصوص مقايضة الواقعة على العقار.

1-تسجيل عقد المقايضة

نصت المادة 226 من ق ت ج على أن " يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5%، ويحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة. وإذا كان الفارق أو الفائض بين حصة وأخرى، يحصل أيضا حق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض".

وعليه يتم تسجيل عقد المقايضة بعد أن يتلقى المفتش المسؤول عن عملية التسجيل الوثائق اللازمة بحيث يقوم بتحليل العقد من أجل إستيفاء الحقوق، وبالنسبة للمقايضة نميز بين حالتين فيما يخص مبادلة عقارات فيما بينها أو مبادلة عقار بمنقول.

¹ -عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، ج4، المرجع السابق، ص857.

أ-مقايضة عقار بعقار:

الحالة الأولى: حق المقايضة

إذا تم مبادلة عقارات فيما بينها وكانت متساوية القيمة تخضع في هذه الحالة لرسم حدد بموجب المادة 226 من ق ت ج ويحصل هذا الرسم على قيمة حصة واحدة والتي تقدر بـ 2.5%، ويستطيع المفتش التسجيل تقدير الحصتين المتبادلتين حسب إجراءات محددة قانونا، والعقارات التي تم نقل ملكيتها خلال الستين اللتين سبقت أو صاحبت عقد المبادلة فالحقوق المستحقة لا يمكن أن تحسب بمبلغ يقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع الأعباء النقدية، ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغيرات خلال فترة قابلة أن تعدل فيها القيمة، وهذا تطبيقا لنص المادة 2/19 من ق ت ج¹.

الحالة الثانية: الفرق أو الفائض في المقايضة

إذا تمت مبادلة عقارات غير متساوية القيمة أي هناك فائض في القيمة بين حصة وأخرى، فيقوم مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل كبيع وفي حدود الفرق بين قيمتي الحصتين طبقا لنص المادة 226 من ق ت ج، فيطبق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين 2.5% ويطبق رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين 5%، وإذا تم مبادلة عقارات يوجد إحداها في خارج التراب الوطني تحلل كبيع حسب القانون الجزائري ويطبق رسم البيع وليس مقايضة².

ب-مبادلة عقار بمنقول:

وفقا لقانون التسجيل يعتبر مبادلة عقار بمنقول يباع أي يخضع لحق تحويل بعوض³، ففي هذه الحالة يمكن اعتبار العقار هو المال موضوع البيع والمنقول ثمن له، وإذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة الرسم.

2-الإعفاءات:

بالرجوع للأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، فإن بعض المبادلات العقارية الخاضعة لرسم 2.5% معفية من دفع الرسوم وهي كالاتي:

- تعفى من رسوم التسجيل مبادلة العقارات الريفية بشرط أن تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة، وهذا طبقا للمادة 305 من ق ت ج.

¹ - تنص المادة 2/19 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "غير أنه إذا كانت العقارات التي تم نقل ملكيتها(خلال الستين اللتين سبقتنا أو صاحبتنا عقد المبادلة) موضوع المزايدة إما من قبل سلطة العدالة و إما طواعية مع قبول الغير، فان الرسوم المستحقة لا يمكن أن تحسب على مبلغ يقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغيرات خلال فترة قابلة أن تعدل القيمة".

² - أمينة لبوخ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص 57.

³ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 37.

- تسجل أيضا مجانا المبادلات المنجزة من طرف الدولة فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة وشراء الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة بإقتسام هذه الأموال مع الخواص، وهذا طبقا للمادة 271 من ق ت ج.

وفي حالة فسخ عقد البيع أو مقايضة فيتم إعادة كتابة العقد كاملا وبنفس المعلومات ويسجل بالرسم الثابت والمقدر 1500 دج حسب المادة 209 من ق ت ج¹، ويكون مرفقا بالكشوف الإجمالية والملخصات على أن لا تسترد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على العقود ثم إبطالها أو فسخها أو إلغائها، إلا إذا كان الإبطال أو إلغاء أو الفسخ بموجب حكم أو قرار حاز قوة شيء المقضي فيه، وهذا ما نصت عليه المادة 1/190 من ق ت ج: "لا يمكن إسترداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم ابطالها أو فسخها فيما بعد".

3-المثال التطبيقي²:

1-مقايضة عقار بمنقول

المثال الأول: قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" عقار يقدر بـ 2.000.000 دج مقابل مال منقول يقدر بـ 1.800.000 دج

حق التسجيل المستحق على هذه العملية يحدد بـ:

$$2.000.000 \times 5\% = 100.000 \text{ دج.}$$

2-مقايضة عقار بعقار آخر

المثال الثاني: قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" عقار قيمته 200.000 دج مقابل عقار مقدر بـ 150.000 دج.

حساب الفرق لفائض المقايضة:

$$200.000 - 150.000 = 50.000 \text{ دج}$$

الحقوق المطبقة على الفرقين العقاريين هي: 5%.

$$50.000 \times 5\% = 2.500 \text{ دج}$$

حقوق المقايضة المستحقة: 2.5%.

$$150.000 \times 2.5\% = 3.750 \text{ دج}$$

¹ - تنص المادة 209 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "تسجل أيضا بالرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 أعلاه، ما يلي:

- التنازل والحلول واعادة البيع والغاء إيجارات الأموال من كل نوع، باستثناء الأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون والمطبقة فيما يخص المحلات التجارية.

- تحويل الملكية مجانا، المتمم من قبل الولايات أو المجالس الشعبية البلدية باسم هيئات السكن المعتدل الكراء.

-تحويل الأموال من كل نوع الذي يتم بين هيئات السكن المعتدل الكراء".

² - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص ص 39-40.

$$6.250 = 2.500 + 3.750 \text{ دج}$$

الفرع الثاني: حالة نقل جزء من الملكية العقارية

أولاً: عقد الإيجار

أوردت المادة 1/467 من ق م ج تعريفا لعقد الإيجار على الوجه الآتي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل معلوم". وعليه فإن المؤجر يترك المستأجر ينتفع بالشيء المؤجر ومرافقه، فالإيجار فهو من ضمن العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء، من انتقلتاليه العين المؤجرة فإن الإلتزامات والحقوق التي تنشأ من عقد الإيجار تنتقل مع العين المؤجرة إلى من انتقلتاليه العين، فيصبح الإيجار نافذا في حقه، ويحل محل المؤجر في مواجهة المستأجر¹، ويخضع قانون التسجيل للإيجارات العقارية والمحلات التجارية لعملية التسجيل.

1- تسجيل عقد الإيجار:

طبقا للمادة 138 من ق ت ج، فإن عقد الإيجار يتضمن البيانات اللازمة من هوية الأطراف وتعين المحل وأصل الملكية وبدل الإيجار ومدة الإيجار، ويتوجب على مفتش التسجيل تحليل العقد والتأكد من كل المعلومات اللازمة المقيدة فيه، بناء على ذلك يتم تحديد حقوق التسجيل الواجب استيفائها، فيقوم مفتش التسجيل بعملية ضرب ثمن الإيجار في مدة الإيجار والحاصل يضرب في النسبة المئوية المحددة والتي تكون حسب نوع الإيجار²، حيث أنه طبقا للمادة 220 من ق ت ج، فإن رسوم التسجيل إيجار العقارات غير محددة المدة فإنه تخضع لنفس حقوق التسجيل المطبقة على نقل الملكية بعوض³، أي يكون نسبته 5% من قيمة العقار، ويستثنى من تطبيق هذه القاعدة تسجيل عقد إيجار المحلات المعدة للسكن وكذلك المحلات التي تزاوّل فيها التجارة والمهن، حيث ألزم المشرع طبقا للمادة 02/220 بأن تخضع عقود الإيجار المحلات ذات الاستعمال السكني وكذا العقود من الباطن المتصلة بها للتسجيل الإيجاري، غير أنه لم يحدد قيمة الرسم وطبقا للمادة 03/220، فإن تسجيل العقد يحيلنا للنص المادة 208 والتي تطبق في شأنها الرسم الثابت المقدر بـ 1500 دج، أما تنازل في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار يتعلق بكل أو جزء من العقار، سواء كان موصوفا بثمان العتبة أو بتعويض المغادرة أو بصورة أخرى، فيخضع لرسم قدره 5% من قيمة العقار⁴.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار"، ج 6، المرجع السابق، ص 815-816.

² - أنظر الملحق رقم 07 المتمثل في نموذج خاص بشهادة الإيجار.

³ - تنص المادة 220 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "إن الإيجارات العمرية أو ذات المدة غير المحدودة لأموال عقارية تخضع لنفس الحقوق والرسوم المطبقة على نقل ملكية الأملاك المتعلقة بها بعوض. تخضع إجباريا لإجراء التسجيل عقود إيجار المحلات ذات الإستعمال السكني وكذا العقود من الباطن المتصلة بها وبصفة عامة إيجار الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني بالإضافة للعقود من الباطن المتصلة بها. يترتب على تسجيل العقد، دفع الرسم المنصوص عليه في المادة 208 من قانون التسجيل".

⁴ - تنص المادة 221 من قانون التسجيل المعدل والمتمم ما يلي: "تخضع لحق تسجيل قدره 5%، كل تنازل عن حق في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار...".

أما إذا كانت الإيجارات محددة المدة، فهي تخضع لرسم قدره 2%، ويتعلق الأمر بعقود المتضمنة للإيجار أو الإيجار من الباطن لمحل التجاري، بحيث يحسب على أساس الثمن الكلي للإيجار مع زيادة التكاليف¹، لا يمكن أن تقل عن الرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 من ق ت ج.

وبخصوص العقد الإيجار المنشئ لإجارة طويلة المدة، أي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل و 99 سنة على الأكثر²، فلا تخضع إلا للرسم المعدة للإيجارات ذات الكراء لمدة محددة وهذا طبقا للمادة 350 من ق ت ج.

2- الإعفاءات:

لم يتضمن الأمر 76-105 المتعلق بقانون التسجيل إعفاءات أو تخفيضات بخصوص عقود إيجار.

3-المثال التطبيقي³:

المثال الأول: ليكن المكلف بالضريبة "س" قد أبرم مع "ع" عقد إيجار لمحل ذات استعمال تجاري بمبلغ تجاري قدره 360.000 لمدة ثلاث سنوات، أحكام العقد تلزم المستأجر القيام بتصليحات تقدر بـ72.000دج. تصفية الحقوق :

$$8.640 = 2\% \times (72.000 + 360.000) \text{ دج}$$

المثال الثاني: ليكن المكلف بالضريبة "أ" قد أبرم مع "ب" عقد إيجار مسكن ذات استعمال سكني بمبلغ قدره 180.000دج لمدة ثلاث سنوات.

يخضع هذا العقد لرسم ثابت قدره 1500دج. مهما كان مبلغ الإيجار، لأن العقار عبارة سكن للاستعمال السكني.

ثانيا: حق الانتفاع وملكية الرقبة

يتفرع حق الملكية إلى نوعين حق الانتفاع وحق ملكية الرقبة، فحق الانتفاع هو حق عيني أصلي، ويشمل الاستعمال والاستغلال دون التصرف فيه، وهو يتميز بكونه حق مؤقت بما أنه ينقضي بوفاة صاحبه ليعود إلى مالك الرقبة الذي يصبح من جديد المالك المطلق للشئ، ويكتسب حق الانتفاع بالعقد أو الوصية أو الشفعة أو بالتقادم أو بالقانون، طبقا للمادة

¹ - تنص المادة 222 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "...تخضع العقود المتضمنة للإيجار أو الإيجار من الباطن لمحل تجاري أو محل ذي إستعمال مهني أو تجاري ومحاضر المناقصات حول صفقات البلديات، التي تكون مدتها محدودة صراحة، لحق قدره 2%، يحسب على أساس ثمن الكلي للإيجار أو المناقصة مع زيادة التكاليف".

² - حسين طاهري، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص82.

³ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص23.

844 من ق م ج، ماعدا الأسباب التي لا تتفق مع طبيعة حق الانتفاع كالاستيلاء و الالتصاق وكذا الميراث لأنه يعد حقا ينتهي بموت المنتفع¹، أما سلطة التصرف فيحتفظ بها المالك الذي يسمى في هذه الحالة بمالك الرقبة².

1- تسجيل حق الانتفاع وملكية الرقبة:

طبقا لنص المادة 53 من ق ت³، فإن نقل حق الانتفاع وملكية الرقبة يخضعان لحقوق التسجيل حيث تحسب الرسوم على أساس الثمن المصرح به مع إضافة جميع الأعباء النقدية أو على أساس القيمة التجارية لهذه الحقوق. ومنه يطبق عليها المعدل المطبق على بيع العقارات والمقدر بـ 5% طبقا 252 من ق ت ج، ولا يترتب أي حق عند اتحاد حق الانتفاع بملكية الرقبة وهذا عندما يتم الاتحاد في حالة وفاة المنتفع أو انقضت المدة المحددة فيما يخص مدة الانتفاع، أما عند اتحاد ملكية الرقبة وحق الانتفاع في حالة تنازل أحد المنتفعين عن حقه لآخر بعوض أو تنازل كلاهما عن حقه لصالح الغير، يعتبر نقل ملكية لقاء عوض ويرتب التسجيل⁴.

2- الإعفاءات:

لم ينص قانون التسجيل عن الإعفاءات المتعلقة بنقل حق الانتفاع وملكية الرقبة.

3- المثل التطبيقي:

بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجانا أو بالنسبة لنقل الملكية الذي يتم عن طريق الوفاة فإن الأملاك تقدر حسب السن⁵:

¹ - راضية عليوان، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 11.

² - محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 106.

³ - تنص المادة 2/53 من قانون التسجيل على ما يلي: "إن قيمة الرقبة وحق الانتفاع للأموال المنقولة والعقارية تحدد من أجل تصفية الرسوم على نحو التالي:

- بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجانا أو بالنسبة لنقل الملكية الذي يتم عن طريق الوفاة، فإن الأموال المشار إليها أعلاه تقدر على نحو الطريقة التالية: إذا كان عمر المنتفع أقل من عشرين سنة كاملة، فإن حق الانتفاع يقدر بسبعة أعشار ملكية الرقبة مقابل ثلاثة أعشار الملكية التامة، ومثلما يجب أن تقدر حسب قواعد التسجيل، وزيادة عن هذا العمر فإن هذه النسبة تنقص من أجل حق الانتفاع وتزداد من أجل ملكية الرقبة بعشر عن كل فترة 10 سنوات دون تجزئة، وابتداء من سبعين عاما كاملا من عمر المنتفع، تحدد النسبة بعشر واحد فيما يخص الانتفاع وتسعة أعشار فيما يخص ملكية الرقبة، ومن أجل تحديد قيمة ملكية الرقبة فإنه تأخذ بعين الاعتبار إلا الحقوق الانتفاع المفتوحة يوم نقل الملكية الرقبة".

⁴ - أمينة لبوخ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص ص 59-60.

⁵ - حسين طاهري، دليل الموثق، المرجع السابق، ص 81.

عمر المنتفع	قيمة الإنتفاع	قيمة ملكية الرقبة
أقل من 20 سنة كاملة	10/7 من الملكية التامة	10/3 من الملكية التامة
أقل من 30 سنة كاملة	10/6 من الملكية التامة	10/4 من الملكية التامة
أقل من 40 سنة كاملة	10/5 من الملكية التامة	10/5 من الملكية التامة
أقل من 50 سنة كاملة	10/4 من الملكية التامة	10/6 من الملكية التامة
أقل من 60 سنة كاملة	10/3 من الملكية التامة	10/7 من الملكية التامة
أقل من 70 سنة كاملة	10/2 من الملكية التامة	10/8 من الملكية التامة
أكثر من 70 سنة كاملة	10/1 من الملكية التامة	10/9 من الملكية التامة

وتخضع التحويلات بعوض للملكية أو حق الانتفاع للرسوم المطبقة على الأملاك بـ 5% مثال ذلك:

سيد عمره 60 سنة أصبح منتفعا لمقهي بعد إبرام عقد انتفاع بقيمة 2.400.000 دج لمدة 10 سنوات فيتم حساب قاعدة

الفرض الضريبي للانتفاع كما يلي:

$$2.400.000 \text{ دج} \times \frac{2}{10} = 480.000 \text{ دج}$$

ورسم التسجيل المستحق هو:

$$480.000 \times 5\% = 2400.000 \text{ دج}$$

المطلب الثاني: نقل الملكية العقارية بدون عوض

يمكن نقل الملكية العقارية بدون عوض بين الأحياء في شكل هبة حسب المادة 202 من قانون الأسرة، كما يمكن أن ينتج

بعد الوفاة كالوصية والميراث، وتعد هذه التصرفات ناقلة للملكية العقارية.

الفرع الأول: حالة نقل ملكية بين الأحياء

أولاً: عقد الهبة

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية، والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل،

فهذا العقد بدوره يخضع لقاعدة الشكلية الرسمية عندما يكون محل العقد عقار، حيث نص المشرع صراحة على شكلية عقد الهبة

الواردة على العقار¹، وذلك بموجب المادة 206 من قانون الأسرة حيث نصت على أنه: "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة، ومراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا احتل أحد القیود السابقة بطلت الهبة". وهذا ما أكدته غرفة الأحوال الشخصية والموارث للمحكمة العليا في القرار رقم 103056 المؤرخ في 1994/11/09 "يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر في الشكل الرسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان"، وتخضع الهبة فيما يخص أحكام التسجيل لنفس الإجراءات والنسب المطبقة في نقل الملكية عن طريق الوفاة².

1- تسجيل عقد الهبة:

تضمنت المادة 231 من ق ت ج الرسوم المستحقة على نقل الهبات بين الأحياء، حيث نصت على مايلي: "يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5%"، ويجب على مفتش التسجيل أن يتحقق من بيانات العقد الذي يحرره الموثق عند تقديمه للتسجيل³، وهذا من خلال⁴:-

أ- اسم الموثق وعنوان مكتبه وتاريخ عقد الهبة، وكذا اسم ولقب وتاريخ ومكان المهنة ومقر السكن كل من الواهب والموهوب له.
ب- يجب تعيين المحل الموهوب الذي يمكن أن يكون عقارا أو محلا تجاريا، وأن يكون التعيين دقيقا نافيا للجهالة من حيث محتوياته، عنوانه، مساحته، تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بالجلد والرقم.
ج- أصل الملكية، أن يعطي الواهب كل المعلومات التي تثبت أن الملك الموهوب هو ملكه حقيقي كما يراقب مفتش التسجيل إن كان المحل الموهوب ثم تسجيله وأنه ليس ملك الغير، وأيضا لا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على أساسه يتم إقتطاع حقوق التسجيل.

وعلى المفتش كذلك التأكد من المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية للمخصصات العقود وكذا الكشف الإجمالية ثم يقوم بإقتطاع حقوق التسجيل.

وتجدر الإشارة إلى أنه يكون التقادم المسقط بالنسبة لطلب الحقوق بعد أجل أربع سنوات ومن يوم تسجيل العقد أو

الوثيقة أخرى طبقا للمادة 311 من ق م ج⁵، والمادة 118 من ق إ ج ج⁶.

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 36-37.

² - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 60.

³ - أنظر الملحق رقم 08 المتمثل في نموذج خاص بشهادة الهبة.

⁴ - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 88.

⁵ - تنص المادة 311 من القانون المدني على ما يلي: "تتقادم بأربع (4) سنوات الضرائب، والرسوم المستحقة للدولة".

⁶ - تنص المادة 118 من قانون الإجراءات الجبائية على ما يلي: "يكون التقادم بالنسبة لطلب الحقوق التسجيل، بعد أجل أربع سنوات، ابتداء من يوم تسجيل العقد أو وثيقة أخرى أو تصريح...".

2-الإعفاءات:

بالرجوع للامر 76-105 المتضمن قانون التسجيل ومن خلال المواد 301-303-304 مكرر هناك إعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة لعقد الهبة الوارد على العقار نذكر منها ما يلي:

- تعفى الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج.
- تعفى الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الإستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية من دفع رسوم نقل ملكية مجاناً فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة أو الإرث.
- تعفى من رسم التسجيل الهبات بين الأحياء، الهبات والوصايا للأشياء الفنية والمعالم الأثرية.
- تعفى الهبات التي لا تتجاوز قيمتها مليون دينار، المقدمة من قبل أشخاص طبيعيين مقيمين لصالح مؤسسات مقيمة ومعتمدة للبحث العلمي أو جمعيات خيرية مصرح بمنفعتها العمومية.

الفرع الثاني: حالة نقل ملكية عن طريق الوفاة

أولاً: الوصية

إن الوصية من التصرفات القانونية انتشاراً بإعتبارها من أهم التبرعات بالأموال بعد الموت بدون مقابل، ونضمها المشرع الجزائري في قانون الأسرة 84-11 المعدل والمتمم وذلك في المواد 184 إلى 201 في الكتاب الرابع بعنوان التبرعات في الفصل الأول الخاص بالوصية.

لقد عرّف قانون الأسرة الوصية في المادة 184 على أنها: "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريقة التبرع"، وتكون في حدود الثلث من التركة، إلا إذا اجاز الورثة ما زاد عن ذلك".

فإذا تعلق الوصية بنقل ملكية عقار، فهنا يستلزم تحريرها في الشكل الرسمي طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من ق م ج، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 160350 المؤرخ في 23 ديسمبر 1997 " تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم وتؤشر على هامش أصل الملكية ومن ثم فإن قضاة الموضوع بقضائهم بإستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون"¹.

ثانياً: الميراث

يعد الميراث سبباً لكسب وانتقال الملكية، وذلك إستناداً لواقعة مادية هي حالة الوفاة، فقد نصت المادة 774 من ق م ج على أنه: "تسري أحكام القانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى إنتقال أموال التركة"، وقد نص قانون الأسرة في الكتاب الثالث والمتعلق بالميراث، في مادته 127 " يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو بإعتباره ميتاً

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 32.

بحكم قاضي"، بمعنى أن الموت الحقيقي يثبت بتاريخ ومكان معين بناء على ما هو مسجل في سجلات الحالة المدنية أو شهادة الوفاة، أما الموت الحكمي فهو المفقود الذي طالت مدة غيابه، فإن القاضي يحدد مدة معينة (أربع سنوات) فإذا أنقضت المدة حكم القاضي بموته¹.

1- تسجيل الوصية والميراث:

يخضع حق نقل ملكية بسبب الوفاة لرسم قدره 5%، حسب كل حصة صافية عائدة إلى كل ذي حق، وهذا حسب المادة 236 من ق ت ج جاء نصها كما يلي: "حيث فرض قانون التسجيل التزامات التي تم نقل الملكية عن طريق الوفاة، حيث تسجل التصرفات التي على عاتق الورثة أو الموصى لهم في أجل سنة واحد ابتداء من يوم الوفاة"، وطبقا للمادة 171 من ق ت ج حيث جاء نصها كالاتي: "يقدم الورثة أو الموصى لهم وأوصيائهم تصريحاً مفصلاً يوقعونه على إستمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب مجاناً.

وفيما يخص العقارات التي توجد في دائرة مكاتب أخرى غير المكتب الذي قدم فيه التصريح، فإن التعيين والشمول أو المساحة وكذلك القيمة يكون مفصلاً بصفة متميزة بالنسبة لكل مكتب توجد في نطاقه هذه الأملاك".

ولمفتش التسجيل طبقاً للمادة 171 مكرر من ق ت ج التي نصت على ما يلي: "في حالة عدم تقديم التصريح، المشار إليه في المادة 171 أعلاه، يكون المفتش مؤهلاً ليطالب برسم نقل الملكية عن طريق الوفاة التي تمت تصفيتها تلقائياً على أساس عناصر التركة الموجوده في حوزته وليس برفعها أو تخفيضها حسب التصريح الواجب تقديمه"، بحيث يجب أن يذكر في التصريح طبقاً للمادة 172 من ق ت ج على ما يلي: "اسم ولقب كل واحد من الورثة أو الموصى لهم وتاريخ ومكان ولادتهم"، كما يستطيع أعوان مصلحة التسجيل أن يطلبوا من الورثة وذوي الحقوق التوضيحات وكل الإثباتات فيما يخص السندات والقيم العقارية غير المذكورة في التصريح، طبقاً للمادة 174 من ق ت ج²، وتجدد الإشارة إلى أن تنفيذ الوصية المتعلقة بنقل ملكية عقارية يخضع لرسم قدره 5%، أما عقد الوصية فيخضع لرسم ثابت.

ويتم التصريح عن طريق الورثة متضامنين حسب المادة 85 من ق ت ج³، وذلك بتقديم تصريح مفصل لكل التركة⁴، بالإضافة إلى عقد "الفريضة" محرر من طرف الموثق لدى مفتشية التسجيل حيث يحدد العقد الحصة الصافية لكل وريث، وتسلم على إثرها

¹ - عبد القادر بن عزوز، سليمان ولد خسال، أحكام الميراث والهبة والوصية والوقف، ط2، قرطبة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص16.

² - تنص المادة 1/174 من قانون التسجيل على ما يلي: "يستطيع أعوان مصلحة التسجيل الذين لهم على الأقل رتبة مراقب، أن يطلبوا من الورثة وذوي الحقوق التوضيحات وكل الإثباتات فيما يخص السندات والقيم العقارية غير المذكورة في التصريح...".

³ - تنص المادة 80 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يدفع الورثة أو الموصى لهم سوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، ويكون الورثة الشركاء متضامنين".

⁴ - أنظر الملحق رقم 09 المتمثل في نموذج الإقرار بالتركة.

شهادة التصريح بالتركة المعفاة من جميع الحقوق¹، ويخرج من مبدأ التضامن الموصى لهم، فلهم الانضمام إلى مجموعة الورثة أو التصرف بصفة فردية.

ويستوفي مفتش التسجيل الحقوق على أساس تصريحات الورثة أو الموصى لهم وتخضع لرسم نقل الملكية عن طريق الوفاة كل الأموال الموجودة في الجزائر مهما كانت جنسيته أو إقامة أو موطن المتوفي أو الورثة، ولا تخضع لرسم نقل الملكية عن طريق الوفاة، الأموال الموجودة في الخارج حتى وإن كان المالك جزائري ويقوم في الجزائر²، ويكون التقادم بالنسبة لطلب الرسوم بعد عشرة سنوات ابتداء من يوم تسجيل التصريح بالتركة حسب المادة 118 من ق إ ج ج.

2- الإعفاءات وتخفيضات:

- يُخفّض رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة إلى رسم قدره 3%، بالنسبة للأصول والفروع والأزواج.
- يُخفّض رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة إلى رسم قدره 3%، إذا تعلق الإرث بأصول عقارية لمؤسسة، عندما يلتزم الورثة بمواصلة الإستغلال.
- يعفى الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله الهالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا.
- تعفى الأموال المودعة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو حسابات التوفير والاحتياط - السكن - العائد للورثة أو الزوج على قيد الحياة من دفع حقوق التسجيل.
- يستفيد من تخفيض كل وارث على ضريبة محددة مقدرة بـ 10%، لكل طفل تحت إعالته من الأولاد القصر للمتوفي.
- تخصص الديون التي هي على عاتق المتوفي بالنسبة لتصفية ورفع الرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة والتي تثبت بصفة قانونية يوم فتح التركة.
- تخصص من أصول التركة نفقات المرض الأخير للمتوفي ومصاريف الجنائز والمقدرة بـ 50.000 دج.

3- المثل التطبيقي:

- توفى السيد (س) البالغ من العمر 79 سنة بمحل إقامته بالعاصمة يوم 04-02-2014 تاركا ذمة مالية لورثته وهم: زوجة وإبن متكفل بطفلين وابنته أم كذلك لطفلين. يوم الوفاة كانت الذمة المالية للمورث تتكون من³:
- نقود 180.000 دج
- إيداع لدى صندوق الادخار المسجل بإسم الزوجة 95.000 دج (المبلغ المودع + فوائد).

¹ - أنظر الملحق رقم 10 المتمثل في نموذج خاص بشهادة التصريح بالتركة المعفاة من جميع حقوق.

² - خالد رمول، أسيا دوة، المرجع السابق، ص 90.

³ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص ص 28-30.

-100 سهم قيمة كل سهم 100 دج مودع لدى بورصة القيم العقارية (سعر السهم يوم الوفاة كان يقدر بـ300 دج)

-عقار بولاية تيبازة مقدر بـ2100.000 دج

-فيلا في فرنسا قيمتها 10.000.000 دج

يطالب الورثة بمخصم مبلغ يقدر بـ7000 دج يمثل الضريبة المستحقة لعام 2013 الواجبة التحصيل لسنة 2014.

المكتب المختص هو مصلحة التسجيل لمكان إقامة المتوفى.

المبلغ	الحقوق الإرثية القابلة للمخصم	المبلغ	الأصول الإرثية الخاضعة للرسوم
7000	2013	180.000	-النقد
		30.000	-القيم العقارية (100 سهم بـ300 دج)
		2100.000	-عقار
7000 دج		2310.000 دج	المجموع

بجضافة قيمة جزافية تقدر بـ10% من قيمة الأصول لأن الأثاث لم يتم تقديره أي: $2310.000 \times 10\% = 231.000$ دج

الأصول الصافية الخاضعة للرسم:

$(231.000 + 2310.000) - (50.000 + 7000) = 2484000$ دج

تحديد الحصص الأثرية: حيث يلتزم الورثة بالإضافة إلى التصريح تقلص عقد "الفريضة" محرر من طرف الموثق لدى مفتشية

التسجيل حيث يحدد العقد الحصة الصافية لكل وريث.

-الزوجة: $\frac{1}{8}$

-يتقاسم الابن والبنت $\left(\frac{7}{8}\right)$ حسب المبدأ التالي "حصة الولد تعادل حصة بنتين" مما يعطي:

حصة الزوجة: $\frac{3}{24} = \frac{3}{8} \times \frac{1}{3}$

حصة البنت: $\frac{7}{24}$

حصة الابن: $\frac{14}{24}$

تطبيق النسب: حسب المادة 2/236 ق ت نطبق نسبة 3%.

-الزوجة: $9.315 = 3\% \times \frac{3}{24} \times 2484000$ دج

-البنت: $21.735 = 3\% \times \frac{7}{24} \times 2484000$ دج

-الابن: $43.470 = 3\% \times \frac{14}{24} \times 2484000$ دج

تطبيقات التخفيضات الضريبية لأعباء العائلة: المادة 238 ق ت

الأبن: $43.470 - (43.740 \times 10\%) = 39.123$ دج

البنات: $21.735 - (21.735 \times 10\%) = 19.561.5$ دج

الرسم المستحق على العائلة :

$68000 = 19561.5 + 39.123 + 9.315$ دج

* ملاحظات :

-الإيداع لدى صندوق الإدخار هو معفي من الرسم لأنه مسجل بإسم الزوجة.

-الفيلا الواقعة في فرنسا هي خارج مجال تطبيق حقوق نقل ملكية بسبب الوفاة حسب مبدأ اقليمية الضريبة.

-الورثة الذين لديهم أطفال قصر تحت كفالتهم يستفيدون من تخفيضات 10%.

ثالثا: القسمة

القسمة هي عقد يقرر بموجبه مالكو الأموال الشائعة إزالة حالة الشيوع بينهم وتخصيص حصة مميزة لكل مالك نسبة ما كان يملكه في عموم الأموال المقسومة¹، وحسب المادة 181 من قانون الأسرة "يراعي في قسمة التركات أحكام المادتين (109 و 173) من هذا القانون، وما ورد في القانون المدني فيما يتعلق بالملكية الشائعة، وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء"، وهذا ما نتطرق إليه كذلك القانون المدني في المادة 724 ق م ج².

1- تسجيل عقد القسمة:

تخضع قسمة الأموال العقارية لرسم قدره 1.5%، وهذا ما نصت عليه المادة 244 من ق ت ج³، وهنا نميز بين حالتين:

الحالة الأولى: القسمة التامة

وتكون عندما يتلقى الشريك حصة تساوي قيمة حقوقه في المال الشائع موضوع القسمة، وتصفى حقوق التسجيل على مبلغ الأصول الصافية المقسمة طبقا للمادة 20 من ق ت ج حيث نصت كما يلي: " يصفى الرسم على مبلغ الأصول الصافية

¹ - حسين طاهري، دليل الموثق، المرجع السابق، ص 88.

² - تنص المادة 724 من قانون المدني على ما يلي: "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة".

³ - نصت المادة 244 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " تخضع لحق قدره 1.5% قسمة الأموال المنقولة والعقارية بين الشركاء في الملك والشركاء في الإرث والشركاء مع الغير، بأي صفة كانت، مادامت لها ميراث. وإذا كان هناك رجوع في الحق على موضوع الرجوع، يحصل حسب المعدل المقرر بالنسبة للبيع، طبقا لأحكام المادتين 245 و 246 من قانون التسجيل.

المقسمة بالنسبة لقسمة الأموال المنقولة والعقارية بين الشركاء في الملك أو الشركاء في الإرث والشركاء مع الغير"، وتصفى الأموال الأخرى على أساس قيمتها التجارية الحقيقية¹.

الحالة الثانية: القسمة غير متساوية

الغرض هنا المعادلة بين الأقسام إذا كان أحد الشركاء تحصل على أموال مشاعة تفوق قيمتها لقيمة حصصه، في هذه الحالة يقوم هذا الشريك بتعويض الشركاء الآخرين لتحقيق التوازن إما بدفع مبلغ مالي وإما بتحمل نصيب من خصوم زائد على التي كان عليه من الواجب تحملها، ونصت المادة 246 من ق ت ج على أنه: " أن الرجوع عن قسمة الأموال العقارية وحددت الرسم بـ 5%".

2- الإعفاءات:

- تعفى من رسوم التعديل عند قسمة التركة تتضمن منح أحد الشركاء في القسمة كل الأموال العقارية المشتملة على مستثمرة فلاحية وحيدة، قيمة الحصص والأنصبة من هذه الأملاك التي يكتسبها الشريك المستفيد حتى مبلغ 500.000 دج، ويطبق ذلك لدى فتح التركة، إذا كان المستفيد يسكن المستثمرة، ويساهم في فلاحتها فعلا، وهذا حسب المادة 247 من ق ت.

3- المثال التطبيقي:

إشترى السيد (أ) والسيد (ب) عقارا بـ 1.000.000 دج، وبعد سنة قررا قسمة قيمته كما يلي:

لـ (أ) = 400.000 دج.

لـ (ب) = 600.000 دج.

حصة كل واحد مرتبطة بحقوقه المعتقد أنها مساوية في الأصول الصافية المقسمة بالتساوي هي :

$$500.000 = 2/1.000.000 \text{ دج}$$

النظام الجبائي المطبق:

1- حق القسمة المستحقة: نطبق الرسم 1.5% حسب المادة 244 ق ت ج

$$7500 = 1.5\% \times (500.000 - 1.000.000)$$

2- حق التحويل المطبق على الفرق: نطبق الرسم 5% حسب المادة 246 ق ت ج الرجوع في قسمة عقار

$$5000 = 5\% \times (500.000 - 600.000)$$

¹ - أمينة لبوخ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص 64.

المطلب الثالث: رسوم التسجيل المطبقة على الشركات

يتم تأسيس الشركة من أموال عقارية وأموال منقولة أو حصة عمل، وما يهمنا في بحثنا هو أموال عقارية للشركة، وإن كانت ليست محل دراسة المتعلقة بدور التسجيل والطابع في اثبات الملكية العقارية، إلا أنني ارتأيت توضيح رسوم المطبقة على الشركات.

وطبقا للمادة 416 من ق م ج: "إن الشركة هي عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف إقتسام الربح الذي ينتج أو تحقيق إقتصاد أو بلوغ هدف إقتصادي ذي منفعة مشتركة. كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك".

يمكن للشركة أن تتضمن شخص واحد كشريك وحيد. ويطلق عليها تسمية "مؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة". طبقا للمادة 546 من القانون التجاري. ويشترط في عقد الشركة أن يكون مكتوبا وإلا كان باطلا حسب المادة 418 من ق م ج.

الفرع الأول: عقود إنشاء الشركات والتعديلات المدخلة على رأسمالها

تخضع لحقوق التسجيل العقود التي تتناول تكوين شركة أو حلها أو زيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها.

أولاً: عقود إنشاء الشركات

إن تكوين شركة يتطلب المساهمة بذمة مالية متميزة عن الذمة المالية للشركاء والتي تكون بطبيعة الحال أساس فرض الضريبة، هذه الذمة المالية تتكون من:

1- الحصص العادية:

هي الحصص التي تحول للمساهم، في مقابل مساهمته بالحصص العادية الإجتماعية (حصص الفوائد أو الأسهم) حقوقا عادية معرضة لجميع الأخطار التي من شأنها أن تصيب الشركة¹.

تخضع عقود إنشاء الشركات لحق قدره 0.5% على المبلغ الإجمالي للحصص العقارية والمنقولة المنحزة بصفة عادية، دون أن يقل هذا الحق عن 1000 دج، طبقا للمادة 248 من ق ت ج.

غير أنه في الحالة الخاصة بشركات الأسهم، يجب أن لا يقل هذا الحق عن 10.000 دج وأن لا يتعدى 300.000 دج، ويصنف الحق من رأسمال الشركة، طبقا للمادة 248 من ق ت ج².

¹ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 41.

² - تنص المادة 248 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "تخضع عقود التكوين أو التمديد أو التحويل أو دمج الشركات، التي لا تتضمن نقل أموال منقولة أو عقارية بين الشركاء أو أشخاص آخرين أو تكفل بديون، لحق قدره 0.5%، دون أن يقل هذا الحق عن 1000 دج. غير أنه يمكن في الحالة الخاصة بشركات الأسهم، يجب ألا يقل هذا الحق عن 10.000 دج، ولا يتعدى 300.000 دج، ويصنف الحق من رأسمال الشركة".

وحتى يستحق هذا الرسم، يجب أن يكون هناك :

- حصة عادية محضة.

- شركة حقيقية.

- عقد رسمي.

ويتم تصفية حق الحصة على المبلغ الكلي للحصص المنقولة والعقارية بعد طرح الخصوم، طبقا للمادة 24 من ق ت ج.

2- حصص بعوض:

تكتيف الحصص المقدمة لقاء عوض على أنها عملية بيع حقيقي مخولة من طرف مقدم الحصة لفائدة الشركة وبالتالي فهي خاضعة لحق التحويل حسب طبيعة الممتلكات. نسبة رسم نقل الملكيات فقد حدد حق التحويل تبعا لنفس الكيفيات المطبقة على المبيعات، أما وعاء حساب الرسم فيحصل حق التحويل لقاء عوض على السعر مضاف إليه الأعباء أو على القيمة التجارية الحقيقية للممتلكات إذا كانت أعلى¹.

3- الحصص المختلطة:

تعتبر الحصة مختلطة إذا كانت عادية الجزء وبعوض على الجزء الإضافي، وعلى الأطراف القيام بالتصريح بعوض في العقد على الممتلكات المنقولة.

إذا كان موضوع هذا التصريح يتعلق بمنقولات أو عقارات فتطبق التعريف المتعلقة بالعقارات فقط بشرط أن تكون المنقولات مقدرة مادة بمادة في العقد.

يتعين على أطراف عقد تأسيس الشركات، بما في ذلك الشركات ذات رأسمال أجنبي، دفع لزوما بمرأى وبين أيدي الموثق (5/1) المبلغ، طبقا للمادة 256 من ق ت ج.

ثانيا: التعديلات المدخلة على رأسمالها

خلال مدة تواجد الشركة، تخضع لحقوق التسجيل التعديلات التي تمس رأس المال.

¹ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص ص 41-42.

1- الزيادة في رأس المال:

يكون هناك زيادة في رأس المال لما يتم دمج الأرباح أو الاحتياطات أو الأرصدة بمختلف أنواعها في رأسمال الشركة، فيما يخص الزيادة في رأسمال الشركات ذات رأسمال متغير، لا يصفى الرسم النسبي إلا على جزء من رأسمال الشركة الذي يتجاوز رأسمال الشركة المفروض عليه الرسم سابقاً عند إقفال السنة المالية للشركة، المادة 249 من ق ت ج¹.

يحصل حق الحصة على القيمة الحقيقية للحصص الجديدة. وتخضع العقود المتضمنة الزيادة عن طريق دمج الأرباح أو الاحتياطات أو المؤونات بكل أنواعها من رأسمال الشركات أو الجمعيات المؤسسة قانوناً لرسم بمعدل 1%².

لا تطبق إلزامية الدفع بمرأى وبين يدي الموثق المبلغ (5/1) على العقود أو العمليات المتضمنة الزيادة في رأسمال شركة عن طريق دمج الاحتياطات والأرباح، طبقاً للمادة 249 من ق ت ج.

2- تخفيض رأسمال:

تخفيض رأسمال هو التخفيض المضاد لمديني الشركة السابقين، نميز بين³:

- التخفيض الناتج عن الخسارة المسجلة والخاضع لرسم ثابت قدره 1500 دج والخاص بالعقود التي لم تحدد تعريفاتها بشرط أن يتم التعويض لصالح الشركاء، طبقاً للمادة 208 من ق ت ج.

- التخفيض الناتج عن توزيع القيم الاجتماعية الخاضع لحق القسمة المقدر بـ 1.5% على القيم المقدمة لكل شريك (يعتبر هذا التخفيض قسمة جزئية)، طبقاً للمادة 244 من ق ت ج.

3- اهتلاك رأسمال

اهتلاك رأسمال هو التعويض الكلي أو الجزئي للحصص عن طريق اقتطاعاً احتياطات والأرباح.

الحق الثابت للعقود غير محددة الرسوم في قانون التسجيل، هو الوحيد المستحق على العقد المتضمن اهتلاك رأسمال الشركة بـ 1500 دج⁴.

4- التغيير في الطبيعة القانونية

إذا لم يؤدي تغيير الطبيعة القانونية للشركة إلى إنشاء شركة جديدة فإن العقد المعائن لها يخضع للحق الثابت الخاص بالعقود غير محددة تعريفاتها (1500 دج).

¹ - تنص المادة 1/250 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "يحصل الرسم المؤسس بموجب المادة 248 أعلاه، بمعدل 1% عندما يطبق على العقود

المتضمنة الزيادة عن طريق دمج الأرباح أو الاحتياطات أو الأرصدة بمختلف أنواعه من رأسمال الشركات أو الجمعيات المؤسسة بصفة قانونية".

² - تنص المادة 249 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "إن الرسم النسبي المؤسس بموجب المادة 248 أعلاه، لا يتم تصفيته إلا بالنسبة لجزء من رأسمال

الشركة الذي يتجاوز رأسمال الشركة المفروض عليه الرسم سابقاً عند إقفال السنة المالية للشركة وذلك فيما يخص الزيادة في رأسمال الشركة ذات رأسمال المتغير".

³ - حسين طاهري، دليل الموثق، المرجع السابق، ص 92.

⁴ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 44.

في حالة العكس، أي عندما يتضمن التغيير حل الشركة مع إنشاء شركة جديدة، فإن الحقوق المنصوص عليها لإنشاء الشركات تكون مستحقة بـ :

- للحصص العادية 0.5%؛

- أما الحصص بعوض، فتختلف النسبة المطبقة حسب طبيعة الملك المقدم (محل تجاري، عقار، حق الإيجار).

5- تمديد أجل الشركة:

هو تمديد مدة وجود الشركة والتي تخضع لنظام جبائي مختلف حسب ما إذا تمت هذه العملية قبل أو بعد انتهاء أجل وجودها :

- إذا كان التمديد سابقا لانقضاء أجل الشركة، يخضع العقد لرسم قدره 0.5% محل على الأصول المكونة للشركة ؛

- إذا كان التمديد لاحقا لانقضاء أجل الشركة فإنه يؤدي إلى إنشاء شركة جديدة وبالتالي يخضع لحق الحصص العادية المطبقة على أصول الأموال الاجتماعية الصافية وأيضا لحق التحويل بعوض المطبق على المبلغ المخصص¹.

6- دمج الشركة

يمكن أن يتم دمج الشركة:

- إما عن طريق اندماج شركة أو عدة شركات في شركة موجودة سابقا ؛

- وإما عن طريق حل شركة أو عدة شركات واندماجهم في شركة منشأة خصيصا لإدماجهم.

في الحالتين: هناك حصة بعوض بحيث أن الشركة المنشأة تأخذ على عاتقها خصوم الشركات المنحلة.

يصفح حق الحصص قدره 0.5% على القيمة الحقيقية للحصص المخصصة من الأصول الحقيقية المتكفل بها ويحصل حق التحويل بعوض بتطبيق القواعد التي تمت دراستها فيما يخص الحصص المختلطة².

الفرع الثاني: العقود المتعلقة بحل وقسمة الشركات وآجال تسجيلها

أولا: العقود المتعلقة بحل وقسمة الشركات

يتم تسجيل عقود حل الشركة إجباريا، وتخضع لرسم ثابت قدره 3000 دج عندما لا يتضمن العقد أي نقل للأموال بين الشركاء أو أشخاص آخرين، وتخضع قسمة الشركات بصفة عامة للقواعد العادية لفرض الضريبة على القسمة³.

تجدر الإشارة إلى أن العقود التي تتضمن التنازل عن أسهم وحصص في الشركات تخضع لرسم قدره 2.5%، ويصفي هذا الرسم كما هو منصوص عليه في المادة 25 من ق ت ج، أما عقود التنازل عن سندات الإستحقاق القابلة للتداول في الشركات لرسم

¹ - حسين طاهري، دليل الموثق، المرجع السابق، ص 93.

² - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص ص 44 - 45.

³ - حسين طاهري، دليل الموثق، المرجع السابق، ص 94.

قدره 1% ويتم تصفية هذا الرسم عن طريق السعر المضاف إليه الأعباء أو على القيمة الحقيقية إذا كانت مرتفعة، طبقاً للمادتين 218 و 25 من ق ت ج¹.

ثانياً: آجال التسجيل

يجب أن تسجل العقود التي تتناول تكوين، تمديد، حل الشركات، زيادة أو إهلاك أو تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات عن الأسهم والحصص في الشركة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إبرامها وذلك حسب المادة 58 من ق ت ج. إن رسوم العقود وعقود نقل الملكية تدفع قبل التسجيل، حسب المادة 81 من ق ت ج، غير أنه يمكن أن تسدد الحقوق على ثلاثة دفعات متساوية بناء على الطلب الصريح من الشركة المدينة، المقدم والموقع في أسفل العقد المثبت لإنجاز العملية. تسدد الدفعة الأولى عند تسجيل العقد، أما الدفعتان الأخيرتان فتستحقان من سنة إلى أخرى ويجب دفعها خلال العشرون (20) يوماً الموالية لكل إستحقاق سنوي، مع زيادة فائدة محددة بـ 5%.

المثال التطبيقي: تم إنشاء شركة وقدم الشركاء الثلاثة العناصر التالية²:

الشريك 1: معدات وأدوات تقدر بـ: 1.646.000 دج منها: معدات بـ 1.500.000 دج بصفة عادية، وأدوات بـ 146.000 دج بعوض.

الشريك 2: محل تجاري يقدر بـ 700.000 دج، والنقد بـ: 160.000 دج.

الشريك 3: 300.000 دج بصفة عادية ولتكن 1.000 سهم.

بعد سنتين من تاريخ الانشاء، تنازل الشريك 3 عن 200 سهم بقيمة 80 دج لكل واحد. ونظر للوضعية السيئة للشركة، قرر مجلس الإدارة حل الشركة من دون أي نقل للممتلكات (تم تحرير عقد حل الشركة لاحقاً).

حساب حقوق التسجيل المستحقة:

¹ - تنص المادة 218 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " تخضع العقود التي تتضمن التنازل عن أسهم وحصص في شركات إلى رسم قدره 25%، ويصنف هذا الرسم كما هو منصوص عليه في المادة 25 من هذا القانون"

- كما تنص المادة 25 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: " بالنسبة للبيع وأنواع نقل الملكية الأخرى لأموال منقولة لقاء عوض، فإن القيمة المشار إليها في المادة 16 أعلاه تحدد بالثمن المصرح به ومبلغ الأعباء التي يمكن إضافتها إلى الثمن أو تحدد بتقدير من الأطراف إذا كانت القيمة الحقيقية تفوق الثمن المضاف إليه الأعباء."

² - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 48.

الشركاء	الحصص	القيمة	عادية/ بعوض	النسب المطبقة	الحق الواجب
الشريك 1	معدات	1.500.000	عادية	% 0.5	7.500
	وأدوات	146.000	بعوض	% 5	7.300
الشريك 2	محل تجاري	700.000	عادية	% 0.5	3.500
	نقد	160.000	عادية	% 0.5	800
الشريك 3	أسهم	300.000	عادية	% 0.5	1.500
المجموع					20.600

رسم التسجيل المتعلق بالتنازل عن 200 سهم:

$$(80 \times 200) \times 5\% = 800 \text{ دج.}$$

يخضع عقد حل الشركة لرسم ثابت يقدر بـ 3.000 دج.

المبحث الثاني : جزاء الإخلال بأحكام التسجيل والمنازعات المتعلقة بها

إن الإخلال بأحكام التسجيل من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً لعملية تحرير سندات رسمية وتسجيلها، إلى تسليط عقوبات جبائية، وأن عدم دفع الحقوق التسجيل المترتبة على التصرفات القانونية خاصة الواردة على العقار إلى إثارة منازعات على مستوى الإدارة أو على مستوى القضاء.

المطلب الأول: جزاء الإخلال بأحكام التسجيل

يترتب على الإخلال بأحكام التسجيل بصفة عامة وتسجيل العقارات بصفة خاصة مجموعة من العقوبات، قد تطبق هذه العقوبات الجبائية على الموثق المتأخر في التسجيل العقود، وقد تخص أطراف العقد باقتراهم بعض المخالفات لقانون التسجيل مثل التصريحات الخاطئة أو إخفاء الثمن أو الغش الجبائي أو في حالة عدم كفاية الثمن أو التقديرات، ويمكن للدولة أن تستفيد من حق الشفعة والرهن.

الفرع الأول: العقوبات الجبائية

تتمثل العقوبات الجبائية التي تضمنها قانون التسجيل فيما يلي :

أولاً- عدم التسجيل أو التأخير في التسجيل

يتعين على الموثقين، المحضرين ومحافظي البيع المزداد العلني الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن يدفعوا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي¹:

- غرامة بـ 10%، من قيمة حقوق التسجيل إذا كان التأخير في تسجيل يتراوح ما بين يوم واحد إلى ثلاثين يوماً.

- غرامة مقدرة بـ 3%، من قيمة حقوق التسجيل عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقاً مستوى 25 %، سواء تعلق الأمر بعقود ثابتة أو نسبية.

- على الورثة أو الموصى لهم الذين لم يقدموا خلال الآجال المنصوص عليها التصريحات بأموالهم المنقولة عن طريق الوفاة أن يقوموا بإيداع تعويضاً يحدد معدله بـ 1% عن كل شهر أو جزء من الشهر الذي يلي تاريخ استحقاقية الرسوم التي تتعلق بها، ولا يمكن أن يقل هذا التعويض عن 5000 دج.

غير أنه إذا لم يسمح بتحصيل أي حق، فيجب على الورثة أو الموصى لهم دفع تلجئة قدرها 100 دج عن كل شهر أو جزء من الشهر دون أن تقل عن 500 دج.

¹ - الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 57.

ثانيا- التصريحات الخاطئة

تدفع غرامة تساوي ضعف المبلغ الإضافي للرسوم المستحقة من دون أن تقل هذه الغرامة عن 5000 دج عن كل تصريح خاطئ، كل شخص شريك في المناورات من أجل التملص من دفع الضريبة، يدفع غرامة تساوي ضعف الحقوق و الرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج.

ثالثا- عدم كفاية الثمن أو التقديرات

إذا كان الثمن أو التقدير الذي كان أساسا لتحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي عن القيمة التجارية للأموال المنقولة أو المبينة فإن حقوق التسجيل ترفع إلى¹:

10- %، إذا كان مبلغ الحقوق يساوي 50.000 دج أو يقل عنه،

15- %، إذا كان مبلغ الحقوق أكثر من 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج،

25- %، إذا كان مبلغ الحقوق يفوق 200.000 دج، في حالة تحرير سند التحصيل فإن العقوبة تقدر بـ 25 %، المنصوص عليه في المادتين 38 مكرر 2 من قانون الاجراءات الجبائية، والمادة 356 من ق ت ج.

رابعا- إخفاء الثمن

يعتبر إخفاء الثمن الحقيقيتهرب جبائي، ويتمثل في إنقاص الثمن المعبر والمصرح عنه باتفاق الاطراف المتعاقدة، فيالتصريحات والعقود المقدمة للإجراء التسجيل²، حيث يحق للإدارة التسجيل مراقبة الميدانية لمكاتب التوثيق، حيث يعاقب القانون الموثقين بعقوبات تأديبية وأخرى مالية، وبغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج، اذا تأكد بأنه شريك بأي طريقة كانت في ممارسات تهدف إلى تملص من دفع الضريبة³.

¹ - تنص المادة 38 مكرر 2 من قانون الاجراءات الجبائية على ما يلي: " في حالة نقصان في الثمن أو التقدير، تضاف إلى مبلغ الحقوق المتملص منها النسب التالية :

10- %، إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 50.000 دج أو يقل عنه؛

15- %، إذا كان مبلغ الحقوق أكثر المتملص من 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج؛

25- %، إذا كان مبلغ الحقوق المتملص يفوق 200.000 دج."

² - تنص المادة 3/113 من قانون التسجيل المعدل والمتمم علما يلي: "كل إخفاء في ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل التجاري أو الزبائن او الفارق الناتج عن التبادل أو القسمة، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج ويدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي".

³ - تنص المادة 5/113 من قانون التسجيل المعدل والمتمم علما يلي: "كل شخص تأكد بأنه شريكا بأي طريقة كانت في ممارسات تهدف إلى تملص من دفع الضريبة يخضع شخصيا زيادة عن العقوبات تأديبية إذا كان موظفا مؤهلا لتلقي العقود إلى غرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج ويدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي".

خامسا- الغش الجبائي

كل من خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش، تطبق عليه وعلى شريكه غرامة جزائية تتراوح بين 5000 دج و 20.000 دج وسجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين فقط، طبقا للمادة 1/119 من ق ت ج.

وتطبق هذه الغرامة أيضا إذا كان الإخفاء يفوق عشر مبلغ الخاضع للضريبة أو المبلغ الرسوم يساوي أو يفوق 1000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامات سواء كانت الغرامات جبائية أو جنائية.

فيما يتعلق بالحقوق المتملص منها فإن الغرامة المطبقة تكون مساوية لأربعة أضعاف هذه الحقوق من دون أن تقل عن 5000 دج¹.

سادسا- منع المراقبة الجبائية

كل شخص يمنع الأعوان المؤهلين لإثبات مخالفة التشريعات الجبائية غير قادرين على إتمام مهامهم على معاقبته بغرامة جبائية، فقد نصت المادة 62 ق إ ج على مايلي: " يعاقب بغرامة جبائية يتراوح مبلغها من 5000 دج إلى 50.000 دج..."، وفي حالة العود تستطيع المحكمة فضلا عن هذا الحكم بإصدار عقوبة سجن تتراوح من ستة (06) أيام إلى ستة (06) أشهر².

الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة

منح قانون التسجيل وقانون الإجراءات الجبائية الحق للدولة في تطبيق امتيازات خاصة في حالة عدم دفع حقوق التسجيل لصالح لخزينة العمومية وهي كما يلي:

أولا- حق الشفعة

أقر المشرع الجبائي ضمن المادة 38 مكرر 2 من ق إ ج ج من حق الإدارة الجبائية إعادة تقويم العمليات الواردة على الأموال العقارية والمحلات التجارية، وذلك حالة إثبات التهرب الجبائي بعدم التصريح بالمبلغ الحقيقي من طرف المكلفين بالضريبة، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 38 مكرر 3 ق إ ج ج، عن إجراءات حق ممارسة الشفعة كما يلي: " يبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب..."، وبهذا تحتفظ الدولة حق الشفعة وتقوم بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة

¹ - تنص المادة 1/119 من قانون التسجيل المعدل والمتمم على ما يلي: "فضلا عن العقوبات الجبائية المطبقة، يعاقب كل من يتملص أو حاول التملص كليا أو جزئيا من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله طرق تدليسية، بغرامة جبائية تتراوح من 5.000 دج إلى 20.000 دج، وحبس من سنة إلى خمس (05) سنوات، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط. غير أنه، لا يطبق هذا التدبير في حالة الإخفاء إلا إذا كان هذا الإخفاء يفوق عشر المبلغ الخاضع للضريبة أو مبلغ الرسم يساوي أو يفوق 1.000 دج...".

² - حسين طاهري، دليل الموثق، المرجع السابق، ص 98.

في الثمن مقدر بال عشر، حيث نصت المادة 38 مكرر3 من ق إ ج ج على أنه: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة العمومية حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار والذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو قيمة غير كاف من دفع مبلغ هذا الثمن مزايده فيه العشر(10/1) لذوي الحقوق..."، وهذا ضمن أجل سنة واحد وإلا سقط حقها في استعمال الشفعة، ويبقى لصاحب الحق ومالك الأموال العقارية حق الطعن أمام لجنة المصالحة طبقا للمادة 38 مكرر2.

كما يمكن للدولة أن تتنازل عن حق الشفعة في حالة كانت الأموال العقارية ذات غير منفعة لصالح المؤسسات والهيئات العمومية الذين يشتون صفة المستأجر الدائم، طبقا لنص المادة 38 مكرر3، ويتم التنازل بشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 38 مكرر3 من ق إ ج ج: "لا يمكن أن يتم التنازل إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية وبثمن لا يقل عن القيمة التجارية للملك، والتي تحددها إدارة الأملاك الوطنية للعقارات".

ثانيا- الرهن القانوني

يحق لإدارة الضرائب من خلال الصلاحيات المخولة لها في قانون التسجيل، ومن أجل تحصيل الضريبة أن تستفيد من حق الرهن القانوني الذي يرد العقار فقط من أجل الوفاء بالدين لفائدة الدائن من ثمن العقار المرهون¹، بمقتضى عقد رسمي بالتالي تصبح مصلحة التسجيل في مركز الدائن والمكلف بالضريبة في مرتبة المدين، أما الأموال العقارية فتصبح ضمان من أجل تحصيل مختلف الحقوق والغرامات المقررة في قانون التسجيل².

حيث تنص المادة 2/366 ق ت ج على ما يلي: "وللخزينة، فضلا عن الامتياز المشار إليه أعلاه، أن تستعمل الرهن القانوني على عقارات التركة لتحصيل رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، ويسري أثر هذا الرهن من يوم تسجيله في المحافظة العقارية ضمن شكل والطريقة المحددين بموجب هذا القانون".

كما تنص أيضا المادة 367 من ق ت ج على ما يلي: "للخزينة رهن القانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدينين بالضريبة، وذلك من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات الجبائية المشار إليها في هذا القانون، ويسري أثر هذا الرهن من تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين بالضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع".

¹ - تنص المادة 882 من القانون المدني الرهن الرسمي على أنه: "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

تنص المادة 886 الفقرة الأولى من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

² - تنص المادة 991 من القانون المدني على أنه: "المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن، وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي، ما عدا المصاريف القضائية".

المطلب الثاني: المنازعات الضريبية المتعلقة بالتسجيل

المنازعة الضريبية هي مجموعة القواعد المطبقة على المنازعات التي تطرأ بين مصالح الضرائب والمكلفين بها، والناجمة عن نزاعات حول مسائل قانونية تتعلق بتحديد وتصفية الضريبة من جهة وتحصيلها من جهة أخرى¹، وما يهمننا في هذه الدراسة هو ما يتعلق بالمنازعات الضريبية الناجمة عن الإخلال بأحكام التسجيل والتي تمر على مرحلتين على مستوى الإدارة وأمام الجهات القضائية.

الفرع الأول: المنازعات الضريبية أمام الجهات الإدارية

تثار المنازعة في مجال التسجيل في حالة امتناع المكلف بالتسجيل عن تسديد حقوق أو حالة تهرب وهو ما يعرف بالمنازعات المتعلقة بالوعاء، والتي تكون على مستوى مفتشية التسجيل، ومنازعات تتعلق بإعادة التقويم والتي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويمات.

أولاً: المنازعات المتعلقة بالوعاء

تقوم هذه المنازعات بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل، وتكون في حالة وقوع خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق من طرف مفتش التسجيل، وتخضع إجراءاتها إلى قانون الإجراءات الجبائية، حيث يلتزم المكلف بالضريبة كإجراء إلزامي بالقيام بها قبل اللجوء إلى القضاء، وفي حالة عدم احترامها ترفض الدعوى شكلاً، وهي على شكل التالي:

1- تقديم شكوى ضريبية: حيث يقوم المكلف بالضريبة بتقديم شكوى ضريبية (تظلم إداري) إلى مدير الولائي للضرائب أو رئيس المركز الضرائب أو رئيس المركز الجواربي للضرائب التابع له مكان فرض الضريبة، وهذا بهدف إعادة النظر في الضريبة المفروضة على صاحب الشكاية، فالشكوى الضريبية كما ورد تعريفها من طرف فقهاء القانون بالجزائر " فهي وسيلة حوار بين المكلف بالضريبة وإدارة الضرائب ضمنها المشرع قصد تحقيق غايتين وهما: تجنب إغراق الجهات القضائية بكمية كبيرة من النزاعات التي تجد حلاً لها لدى إدارة الضرائب، السماح باستمرار الحوار بين الإدارة والمكلف².

2- أجل تقديم الشكوى: فطبقاً لنص المادة 1/72 من ق إ ج ج على أنه: "...تقبل الشكاوى الى غاية 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي سنة إدراج الجدول في التحصيل أو حصول الأحداث الموجبة لهذه الشكاوي"، وحسب المادة 2/72 من نفس القانون فإنه " ينقضي أجل الشكوى في:

- 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي أستلم خلالها المكلف بالضريبة إنذارات جديدة في حالة أو إثر وقوع أخطاء في الإرسال، حيث توجه له مثل هذه الإنذارات من طرف مصلحة الضرائب التي يتبعها.

¹ - العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 42.

² - عزيز أمزيان، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 10.

31- ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي تأكد فيها المكلف بالضريبة من وجود ضرائب مطالب بها بغير أساس قانوني جراء خطأ أو تكرار..."

3- شكل الشكوى: أوجب المشرع أن تقدم الشكوى في شكل معين وأن تحتوي على البيانات اللازمة من أجل أن تتمكن الإدارة من الإطلاع عليها وهذا طبقاً للمادة 73 من ق إ ج ج على أنه: " يجب أن تقدم الشكاوى فردية. غير أنه يجوز للمكلفين الذين تفرض عليهم الضريبة جماعياً، أن يقدموا شكوى جماعية، لا تخضع الشكاوى لحقوق الطابع، وتحت طائلة عدم القبول، يجب أن تتضمن كل شكوى ذكر الضريبة المعترض عليها؛ بيان رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها هذه الضريبة؛ وتوقيع صاحبها باليد."

4- التحقيق في الشكوى: يتم البث في الشكوى في أجل أربعة أشهر من تاريخ استلام الشكوى بالنسبة لرئيس المركز الضرائبي رئيس المركز الجوازي للضرائب و ستة أشهر بالنسبة للمدير الولائي للضرائب¹.
ولصاحب الشكاية أجل 30 يوماً لدعم نزاعه بالوثائق الثبوتية وفي حالة عدم استحابة يبلغ بقرار الرفض لعدم القبول، وله في هذه الحالة الطعن في القرار إما امام لجنة الطعن أو امام المحكمة الادارية².

5- قرار المدير الولائي للضرائب: يصدر المدير الولائي قراره في الموضوع، إما رفض الكلي لطلبات الشاكي أو تخفيض جزء أو كل الضريبة محل النزاع، وقبل إتخاذ القرار ووفقاً للإجراءات القانونية يتوجب على المفتش المختص تقديم اقتراح كتابي يعرض على رئيس مكتب المنازعات لإبداء الراي كتابياً على نفس الوثيقة التي يجب أن تقدم للمدير الولائي بعد تأشير عليها من طرف المدير الفرعي للمنازعات³.

وطبقاً للمادة 2/77 من ق إ ج ج على ما يلي: "يمارس رئيس مركز الضرائب سلطته من أجل إصدار قرارات نزاعية في القضايا التي يقل مبلغها عن خمسة ملايين دينار (5.000.000 دج)، أما الفقرة الثالثة تنص ما يلي " يمارس رئيس المركز الجوازي للضرائب صلاحياته من اجل إصدار قرارات نزاعية في القضايا التي يقل او يساوي مبلغها عشرون مليون دينار (20.000.000 دج)"، وطبقاً للمادة 79 من ق إ ج ج على ما يلي: " يتعين على المدير الولائي للضرائب التماس الراي المطابق للإدارة المركزية، بالنسبة لكل شكوى نزاعية يتجاوز مبلغها مائة وخمسين مليون دينار (150.000.000 دج) "، كما يجب إرسال القرار النزاعي إلى مكلف بالضريبة مقابل إشعار بالإستلام.

¹ - تنص المادة 2/76 من قانون الإجراءات الجبائية على ما يلي: " يبت رؤساء مراكز الضرائب ورؤساء المراكز الجوازية للضرائب في الشكاوى التابعة لاختصاص كل منهم في أجل أربعة (04) أشهر، اعتباراً من تاريخ استلام الشكوى. يحدد هذا الأجل بستة (06) أشهر، عندما تكون الشكوى تابعة لاختصاص المدير الولائي للضرائب، ويحدد الأجل الى ثمانية (08) أشهر بالنسبة للقضايا محل نزاع التي تتطلب الراي الموافقة للإدارة المركزية".

² - أنظر المادة 2/73 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ - عزيز أمزيان، المرجع السابق، ص 20-21.

كما يجوز للمشتكي كإجراء اختياري أن يطعن أمام لجان الطعن المتمثلة في لجنة الطعن للدائرة التي غيرت بلجنة الطعن الجهوية، أو الولائية أو المركزية، حيث تبدي رأيها حول طلبات المكلفين بالضرائب الرامية إما إلى تصليح الأخطاء المرتكبة في الوعاء أو حساب الضريبة، واما الاستفادة من الحق الناجم عن حكم تشريعي أو تنظيمي، وهذا في أجل أربعة أشهر، وإذا لم تبدي رأيها ضمن الآجال القانونية يعتبر ذلك رفضا ضمنيا ويجوز للمكلف بالضريبة أن يرفع شكواه إلى المحكمة الادارية في أجل أربعة أشهر من تاريخ إنقضاء الآجال الممنوحة للجنة للبت في الطعن¹.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم

تخضع كل عملية تسجيل عقد أو تصريح خاضع لرسم نسبي، إلى عملية مراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف، ويقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات ومراقبة التقويمات على مستوى نيابة مديرية الرقابة الجبائية، وتكون الإجراءات على مستوى مكتب التحقيقات واعادة التقويم كما يلي²:

- يقوم المكتب المختص باستدعاء المالك الأخير الذي بجوزته الأموال العقارية³، وتحديد موعد من أجل الانتقال لمعاينة العقار.
- تحرير نسخة تدوين⁴، فمن خلال هذه الوثيقة يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار، ممضاة من طرف رئيس مكتب التحقيقات، ويرسل إلى مديرية الرقابة الجبائية من أجل المصادقة على تقرير ثم تدوينه في سجل اكتشافات.
- تبليغ المكلف عن طريق اشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار وحقوق الواجبة الدفع، ففي حالة التوافق بمضي المكلف بالضريبة تعهد قانوني⁵، ويجزر التعهد من ثلاث نسخ في كل نسخة طابع جبائي، ويقدم له كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية⁶، أما في حالة عدم الموافقة لإعادة التقويم يمكن للمكلف بالضريبة سوى الطعن أمام لجنة التوفيق.

وفقا لنص المادة 38 مكرر 2 من ق إ ج ج على أنه: "تؤسس لدى مديريات الضرائب على مستوى الولايات لجنة التوفيق..."⁷، حيث يتمثل دور هذه الهيئة في محاولة التوفيق بين مصالح الخزينة العامة من جهة ومصالح المكلف من جهة

¹ - يمكن للمكلفين بالضريبة أن يقدموا شكاويهم محل رفض كلي أو جزئي من قبل الإدارة الجبائية، أمام لجان الطعن الثلاثة المنصوص عليها في المادة 81 مكرر من قانون الاجراءات الجبائية، غير أن تعليمة الصادرة عن المديرية العامة للضرائب رقم 01 المؤرخة في 02-01-2017، المتضمنة تدابير متعلقة بلجان الطعن، لم تمنح المنازعات المتعلقة بحقوق التسجيل ضمن اختصاص لجان الطعن، وفق النص التالي: "المنازعات المتعلقة بحقوق الطابع وحقوق التسجيل والحقوق غير المباشرة، لا تدخل من اختصاص لجان الطعن"، ص 4.

² - أمينة لبوخ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص ص 77-78.

³ - أنظر الملحق رقم 11 المتمثل في نموذج خاص بإشعار تقويم (يعتبر بمثابة استدعاء وتبليغ بالقيمة الحقيقية للعقار).

⁴ - أنظر الملحق رقم 12 المتمثل في نموذج خاص بنسخة التدوين.

⁵ - أنظر الملحق رقم 13 المتمثل في نموذج خاص بالتعهد القانوني.

⁶ - أنظر الملحق رقم 14 المتمثل في نموذج خاص بكشف بالدفع.

⁷ - تنص المادة 38 مكرر 2 من قانون الاجراءات الجبائية على ما يلي: "تؤسس لدى مديريات الضرائب على مستوى الولايات لجنة التوفيق تتشكل من:

- مدير الضرائب على مستوى الولاية، رئيسا؛ - مفتش التسجيل؛ - مفتش الشؤون خاصة بالأموال الوطنية والعقارية؛ - قابض الضرائب المختلفة؛ - مفتش الضرائب مباشرة؛ - موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية؛ - ممثل عن إدارة الولاية".

أخرى في مجال حقوق التسجيل، واللجوء إليها يعد طريف إجباري بالنسبة للإدارة لكي تتمكن من إصدار أمر تحصيل الرسوم المستحقة عن الأموال المسجلة¹، وطبقا للمادة 38 مكرر 2 الفقرة الثانية من ق إ ج ج على أن: "يقوم مفتش التسجيل الجلسات بصوت استشاري، وتجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون مداولاتها صحيحة شريطة أن يحضر خمسة أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس"، ويتم الطعن أمامها في حالة رفض المدين التقويم، فيحضر شكوى، ويكلف بالحضور أمام اللجنة التوفيق الولاية الواقعة في نطاقها الأملاك أو المسجلة بها عن طريق إعلام موسى عليه مع إشعار بالاستلام².

طبقا للمادة 38 مكرر 2 الفقرة الثانية من ق إ ج ج على مايلي: "وإذا كانت الأملاك التي تشكل استغلال واحد توجد في عدة ولايات، فإن اللجنة المختصة هي لجنة الولاية التي توجد على ترابها مقر الاستغلال، وفي حالة عدم وجود مقر الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك".

وفي حالة عدم توافق بين الإدارة الجبائية والمدين الذي لم يقدم اعتراضه مكتوبا ضمن آجال المحددة، أو لم يحضر الاجتماع، فيمكن للجنة المصالحة أن تصدر رايًا إلى المعني عن طريق رسالة موسى عليها مع الإشعار بالاستلام، وهذا حسب المادة 38 مكرر 2 من ق إ ج ج على أنه: "إذا لم يتم الاتفاق بين الإدارة والأطراف أو إذا لم يحضر هؤلاء الآخرون أو لم يرسلوا ملاحظاتهم مكتوبة، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موسى عليها مع الإشعار بالاستلام"³.

وطبقا للمادة 38 مكرر 2 من ق إ ج ج على ما يلي: "...يمكن أن يكون موضوع زيادة تلقائيا، وذلك في أجل عشرون يوما ابتداء من تبليغ رأي لجنة التوفيق"⁴. وتقدر الزيادة طبقا لنص المادة 38 مكرر 2 من ق إ ج ج مايلي: "في حالة نقصان في الثمن الثمن أو في التقدير، تضاف إلى مبلغ الحقوق التملص منها النسب التالية:

- 10%، إذا كان مبلغ الحقوق التملص منها يساوي 50.000 دج أو يقل عنه،

- 15%، إذا كان مبلغ الحقوق التملص منها أكثر من 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج،

- 25%، إذا كان مبلغ الحقوق التملص منها يفوق 200.000 دج، تكون نسبة العقوبة 25% في حالة تحرير سند التحصيل"⁵.

ففي حالة قبوله التسديد يمكنه تخفيض الغرامة المقدرة بـ 25%، أما في حالة رفض فليده أجل أربعة أشهر من يوم تبليغ

سند التحصيل⁶، اللجوء إلى الجهات القضائية كمرحلة ثانية لتسوية المنازعات الضريبية.

¹ - عزيز أمزيان، المرجع السابق، ص 55.

² - أنظر الملحق رقم 15 المتمثل في نموذج خاص باستدعاء أمام لجنة المصالحة الولاية (لجنة التوفيق).

³ - أنظر الملحق رقم 16 المتمثل في نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق الولاية.

⁴ - أنظر الملحق رقم 17 المتمثل في نموذج خاص بتبليغ الزيادة التلقائية.

⁵ - أنظر الملحق رقم 18 المتمثل في نموذج خاص بتحرير سند التحصيل.

⁶ - أنظر الملحق رقم 19 المتمثل في نموذج خاص بتبليغ سند التحصيل.

الفرع الثاني: المنازعات الضريبية أمام الجهات القضائية

يجوز لصاحب الشكاية أن يرفع دعواه أمام المحكمة الادارية في حالة رفضها من طرف المصالح الجبائية، وأن يطعن بالاستئناف أمام المجلس الدولة، وتنصب الدعوى الضريبية إلى إلغاء الضريبة أو تخفيضها أو رد المصاريف التي تكبدها المكلف في سبيل ربط الضريبة، بشرط أن تكون مستوفية الشروط العامة والخاصة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية والقانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

أولاً: المحكمة الإدارية

نصت المادة 02 من القانون العضوي رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية²، على أن: "أحكام المحاكم الإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة ما لم تنص القوانين على خلاف ذلك"، يحق للمكلف بالضريبة الذي رفضت شكواه أمام المصالح إدارة الضرائب، أن يرفع دعواه أمام المحاكم الادارية، بحيث أن الوثيقة التي تشكل قرار إداريا قابلا للطعن فيه أمام المحكمة الإدارية، تتمثل في سند التحصيل³، ويقوم المدعي برفع عريضة إلى قلم كتابة ضبط بمحكمة الإدارية في أجل أربعة أشهر الموالية لتاريخ استلام سند التحصيل، وهذا طبقاً للمادة 82 من ق ج، فقد نصت ما يلي: "يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الادارية في أجل أربعة أشهر..."، وأن تحرر الدعوى في ورق مدموغ طبقاً للمادة 14 من قانون الطابع⁴، فقد ذهب مجلس الدولة في قراره رقم 001903 الصادر بتاريخ 2001/07/30 إلى وجوب دمج العريضة وإلا رفضت شكلاً⁵، ويرسل الملف إلى رئيس المحكمة الإدارية للفصل فيه، بحيث يحيل الملف الدعوى الى مدير الضرائب بالولاية لإبداء رأيه في طلبات المكلف بالضريبة، ويمكن للمكلف بالضريبة صاحب الدعوى أن يطلب استيفيد من تحقيقات خاصة تتمثل في تحقيق الإضافي ومراجعة التحقيق والخبرة، حيث نصت المادة 86-1 من قانون الاجراءات الجبائية ما يلي: "يمكن أن تأمر المحكمة الإدارية بالخبرة، وذلك إما تلقائياً وإما بناءً على طلب من المكلف بالضريبة..."، حيث تبث المحكمة الإدارية بأمر وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة 836 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يكون قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة في أجل 15 يوماً من تاريخ تبليغه⁶، طبقاً للمادة 82 من ق ج ج.

¹ - حسين طاهري، المنازعات الضريبية (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، ط2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 18-19.

² - قانون عضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 01-06-1998، ص 3.

³ - عزيز أمزيان، المرجع السابق، ص 64.

⁴ - الأمر رقم 73-103 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون الطابع، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18-12-1977.

⁵ - حسين طاهري، المنازعات الضريبية (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، المرجع السابق، ص 22.

⁶ - ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، منشورات 2013، ص 43.

كما أن الاحتكام إلى سلطات القضائية ليس حكراً على المكلف بالضريبة فحسب، بل يجوز حتى للإدارة كذلك أن تعرض الأمر على هذه الهيئة صاحبة الإختصاص، للنظر في منازعات الضرائب في ميعاد أربعة أشهر الممنوحة للمدير الولائي الضرائب¹.

تقرر المحكمة الإدارية في النزاع المعروض أمامها في أجل شهر، بعد أن يقوم المقرر بإيداع تقريره مكتوباً وإحالة ملف للبنائية العامة للإطلاع عليه، وبعدها يقوم العضو المقرر بالاتفاق مع الرئيس المحكمة بتحديد الجلسة التي من خلالها صدور قرار المحكمة في موضوع النزاع، على أن تحظر كتابة الضبط النيابة العامة والأطراف المتنازعة بتاريخ الجلسة قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ الانعقاد²، ويبلغ الحكم إلى جميع الأطراف بواسطة كاتب الضبط للمحكمة الإدارية أو المحضر القضائي ويجب أن ينفذ القرار سواء من المكلف أو إدارة الضرائب، وبهذا يجوز القرار قوة الشيء المقضي فيه إن لم يطعن فيه الميعاد القانوني³.

ثانياً: مجلس الدولة

تنص المادة 02 من القانون العضوي رقم 11-13 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وعمله⁴، على أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية"، وطبقاً للمادة 90 من ق إ ج ج فقد نصت مايلي: "يمكن الطعن في الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية أمام مجلس الدولة عن طريق الاستئناف ضمن الشروط وفقاً للإجراءات المنصوص عليها بموجب أحكام القانون المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، وبالرجوع للقانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، فإنه يمكن الاستئناف في الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية، في أجل شهرين (02) بالنسبة للأحكام التي تبث في المضمون، وفي أجل خمسة عشر (15) يوماً بالنسبة للأوامر الاستعجالية، طبقاً للمادة 950 ق إ م إ ج، كما أن طلبات الاستئناف لا توقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، غير أنه يمكن للأطراف (الإدارة والمكلف بالضريبة) أمام مجلس الدولة طلب تأجيل تنفيذها⁵، طبقاً للمادة 913 ق إ م إ ج.

إن إجراءات التحقيق المتبعة في مجلس الدولة تشابه مع إجراءات المحكمة الإدارية، فخلال ثمانية أيام من ايداع عريضة الطعن، يقوم الكاتب بعرضها على الرئيس الأول لمجلس الدولة الذي يرسلها إلى رئيس الغرفة المختصة لتعيين عضو مقرر لإجراء عملية التحقيق، وبعد عن يتخذ الإجراءات القانونية يقوم العضو المقرر بإيداع ملف التحقيق لدى رئاسة مجلس الدولة لأجل اتخاذ القرار المناسب فيه، على أن يقوم بتبليغ الجهات الوزارة المالية عن طريق كتاب الضبط، وتبليغ أطراف النزاع بواسطة البريد

¹ - عزيز أمزيان، المرجع السابق، ص 64.

² - المرجع نفسه، ص 84.

³ - حسين طاهري، المنازعات الضريبية (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، المرجع السابق، ص 32.

⁴ - قانون عضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26-06-2011، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيم وعمله المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 43 المؤرخة في 03-08-2011، ص 8.

⁵ - ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة، المرجع السابق، ص 44.

المسجل مع إشعار بالاستلام¹، وتبلغ هذه القرارات بنصها الكامل إلى الجهة التي أصدرت الحكم بواسطة النائب العام لدى المحكمة العليا، والشيء الملاحظ انه لا المشرع في القانون المدني ولا في قوانين الجبائية حدد المدة التي يجب ان تبلغ فيها القرارات الصادرة عن المجلس الدولة².

المطلب الثالث: النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمنازعات التسجيل

يتميز النزاع الضريبي بخصائص ومميزات تحلوا عن باقي النزاعات الأخرى، فهذا النزاع له مرحلتين أساسيتين، قمنا بتقسيمها إلى النزاع في المرحلة الأولى أمام المصالح الإدارية، أما المرحلة الثانية أمام المصالح القضائية، فالنزاع الضريبي له العديد من أسباب والأوجه، فهو مرتبط بكل ما يخص الضريبة ابتداء من تحديد الوعاء إلى غاية نقل قينتها إلى خزينة الدولة، في هذا الاطار نظم المشرع النزاع في نصوص قانونية وأخرى تنظيمية بغية حماية صاحب الحق.

الفرع الأول: النصوص القانونية

أتاح المشرع الجزائري لصاحب الحق حماية حقه، حيث كفل ضمن قانون التسجيل حق الإدارة بمطالبة رسوم التسجيل وتحصيلها، أما في قانون الاجراءات الجبائية وقانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد حُدِدَت الإجراءات المتخذة لكل من الإدارة والمكلف بالضريبة على مستوى الجهات الإدارية والقضائية.

أولاً: قانون التسجيل

تضمن قانون التسجيل في القسم الأول المتابعات والدعاوي من الباب الرابع عشر حول تحصيل الرسوم، حيث جاء نص المادة 354 من ق ت ج على ما يلي: "إن المتابعات والدعاوي فيما يخص الحقوق والأتاوى وبصفة عامة جميع الضرائب والمبالغ يعود تحصيلها عادة إلى إدارة التسجيل، مهما كان المحاسب المكلف بها، إلى القواعد المبينة في المواد 355 الى 365 من هذا القانون، وذلك مع مراعاة أحكام المواد 43 ومن 101 إلى 107 و113 و115 و119 و168 (المقطع الرابع) من هذا القانون، والمتعلقة بالتصريحات الخاطئة أو شهادات الدين وبالإخفاء..."، ونصت المادة 355 من نفس القانون على: "إن النزاع في تحصيل رسوم التسجيل، يسوي من قبل إدارة الضرائب، عندما لا يكون موضوع طعن قضائي".

أما المادة 356 من ق ت ج فنصت ما يلي: "إن الديون المشار إليها في المادة 354 أعلاه، تكون عند عدم دفعها، موضوع سند تحصيل شخصي أو جماعي يعده مفتش إدارة التسجيل وينفذه مدير الضرائب بالولاية".

¹ - العمري بوقرة، المرجع السابق، ص 52.

² - عزيز أمزيان، المرجع السابق، ص ص 98-99.

ثانيا: قانون الاجراءات الجبائية

لقد سبق التطرق إلى الإجراءات الأولية بخصوص الشكوى الموجهة إلى إدارة الضرائب في المادة 71 من ق إ ج ج باعتبارها شرطا إلزاميا لقبول الدعوى بإستثناء حالات استعجال، وعن آجال رفعها وشكل ومحتوى الشكاوي في المادتين 72 و73 من نفس القانون، وفي حالة عدم استجابة للتظلم يجب على إدارة الضرائب أن تعلق قرار رفضها بتضمينه الأسباب التي أستند عليها ذلك¹، ويترتب في حال رفض شكوى حق المكلف بالضريبة أن يسلك طريق القضاء، وهو ما تضمنه القسم الأول من الفصل الثالث من قانون الاجراءات الجبائية حول الأحكام العامة المنظمة لإجراءات المنازعة الضريبية أمام المحكمة الإدارية، حيث تنص المادة 82 من ق إ ج ج مايلي: "1- يمكن أن ترفع القرارات الصادرة عن المدير الولائي للضرائب ورئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الحوارى للضرائب والمتعلقة بالشكاوي موضوع النزاع والتي لا ترضي بصفة كاملة المعنيين بالأمر، وكذلك القرارات المتخذة بصفة تلقائية فيما يخص نقل الحصص، طبقا للأحكام المادة 95 أذناه، أمام المحكمة الإدارية.

يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية في أجل أربعة (4) أشهر ابتداء من يوم استلام الإشعار الذي يبلغ من خلاله مدير الضرائب بالولاية المكلف بالضريبة بالقرار المتخذ بشأن شكواه، سواء أكان هذا التبليغ قد تم قبل أو بعد انتهاء الآجال المنصوص عليها في المادتين 76-2 و77 من ق إ ج ج.

كما يمكن الطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال نفس الآجال المذكورة أعلاه في القرارات المبلغة من طرف الإدارة، بعد اخذ رأي لجان الطعن على مستوى الدائرة والولاية واللجنة المركزية المنصوص عليها في المادة 81 مكرر من ق إ ج ج. 2- يمكن لكل مشتك لم يتحصل على الإشعار بقرار مدير الضرائب بالولاية في الآجال المنصوص عليها في المادتين 76-2 و77 أعلاه، أن يرفع النزاع إلى المحكمة الإدارية خلال الأشهر الأربعة الموالية للأجل المذكور أعلاه.

3- لا يوقف الطعن تسديد الحقوق المحتج عليها، وعلى العكس من ذلك يبقى تحصيل الغرامات المستحقة معلقا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

غير أنه يمكن للمدين بالضريبة أن يرجئ دفع المبلغ الرئيسي المحتج عليه شريطة تقديم ضمانات حقيقية لضمان تحصيل الضريبة. يجب أن يقدم طلب تأجيل الدفع وفقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 834 من ق إ م إ ج.

تثبت المحكمة الإدارية بأمر وفقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 836 من ق إ م إ ج.

يكون الأمر المذكور أعلاه قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه".

¹ - عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية (طبقا للأحكام 08-09 المتضمن ق إ م إ)، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص ص 90-91.

أما بخصوص شروط المتعلقة بالشكل العريضة والتي تضمنها القسم الثاني في المادة 83 من نفس القانون، فقد جاء نصها كما يلي:

1- يجب توقيع عريضة الدعوى من قبل صاحبها، عند تقديم هذه العريضة من قبل وكيل وتطبق في هذه الحالة، أحكام المادة 75 أعلاه.

2- يجب أن تتضمن كل عريضة دعوى عرضا صريحا للوسائل، وإذا جاءت على إثر قرار صادر عن مدير الضرائب بالولاية، فيجب أن ترفع بالإشعار المتضمن تبليغ القرار المعارض عليه.

3- لا يجوز للمدعي الاعتراض أمام المحكمة الإدارية على حصص الضريبة غير تلك الواردة في شكواه الموجهة إلى مدير الضرائب بالولاية. ولكن يجوز له في حدود التخفيض الملتزم في البداية ان يقدم طلبات جديدة، أيا كانت، شريطة أن يعبر عنها صراحة في عريضته الافتتاحية للدعوى.

4- باستثناء عدم التوقيع على الشكوى الأولية، يمكن أن تغطي العيوب الشكلية، المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه، في العريضة الموجهة إلى المحكمة الإدارية، وذلك عندما تكون قد تسببت في رفض الشكوى من قبل مدير الضرائب بالولاية".

وفي حالة طعن بالاستئناف في القرار الصادر عن المحكمة الإدارية أمام مجلس الدولة فقد نصت المادة 90 من الفصل الرابع من ق ج ج على ما يلي: "يمكن الطعن في الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية أمام مجلس الدولة عن طريق الاستئناف ضمن الشروط وفقا للإجراءات المنصوص عليها بموجب أحكام القانون المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية". حيث أتاح المشرع الجزائري للإدارة الجبائية حق الاستئناف أمام مجلس الدولة من يوم تبليغها، طبقا للمادة 2/91 من ق ج ج التي نصت ما يلي: "يسري الأجل المتاح لرفع الاستئناف أمام مجلس الدولة، بالنسبة للإدارة الجبائية، اعتبارا من اليوم الذي يتم فيه تبليغ المصلحة الجبائية المعنية".

ثالثا: قانون الاجراءات المدنية والإدارية

منح المشرع الجزائري للمكلف بالضريبة حق اللجوء للقضاء لكي يحصل على حماية حقه عن طريق تطبيق القانون، وأشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من أجل رفع الدعوى الصفة والمصلحة وذلك في المادة 13 ق إ م ج حيث نصت كما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة..."، وحدد قانون ذاته في المادة 15 البيانات الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى القضائية، كما حددت المادتين 32-33 ق إ م ج الاختصاص النوعي للمحاكم، ونص في المادة 36 على: "أن عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، تقتضي به الجهة القضائية تلقائيا في أية مرحلة كانت عليها الدعوى". أما الاختصاص الاقليمي فقد حددت المواد 37-40 من نفس القانون عن الحيز الجغرافي الذي تختص فيه كل محكمة للنظر والفصل في المنازعات التي تنور فيه والذي يتم تحديده عن طريق التنظيم، غير أنه هناك استثناء بخصوص بعض

حالات منها ما تعلق بالقضايا العقارية حيث حددت المادة 518 من نفس القانون الاختصاص الاقليمي بنصها" يؤول الاختصاص الاقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"¹.

أما بخصوص الاجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية فقد نصت المادة 800 من ق إ م إ ج ما يلي: " المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"، كما حددت المادة 804 من ق إ م إ ج عن الإختصاص الإقليمي فنصت على أنه: " خلافا لأحكام المادة 803 أعلاه ترفع الدعاوى وجوبا أمام المحاكم الإدارية في المواد المبينة أدناه:

1- في مادة الضرائب أو الرسوم أمام المحكمة التي يقع في دائرتها اختصاص فرض الضريبة أو الرسم... " ، وتنص المادة 829 من ق إ م إ ج عن الأجل فنصت ما يلي: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من قرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"، بشرط أن يقوم المكلف بالضريبة برفع تظلم إداري أمام المصالح الجبائية بغية مراجعة قرارها محل التظلم²، وهذا ما نصت عليه المادة 830 من ق إ م إ ج على أنه: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه.

يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين (2)، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين (2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (2) المشار إليه في الفقرة أعلاه.

في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض، يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة".

فيما تعلق بوقف التنفيذ فقد نصت المادة 2/834 من ق إ م إ ج ما يلي: " لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامنا مع الدعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة تظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه"، إذا يجب أن على المدعي أن يرفق عريضة دعواه بما يثبت إما قيد دعوى أمام جهة الموضوع أو ايداع التظلم، وأن لا يكون القرار الإداري المطلوب وقف

¹ - يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 20-45.

² - عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية(قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 431.

تنفيذه توقيفه قد تمّ تنفيذه¹، كما نصت المادة 836 من نفس القانون على أنه: "في جميع الأحوال، تفصل التشكيلة التي تنظر في الموضوع في الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بأمر مسبب".

تضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية في المادة 901 اختصاص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، ونصت المادة 902 من نفس القانون على أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية"، وعليه يمكن للمكلف بالضريبة أن يستفيد من طرق الطعن العادية (الاستئناف والمعارضة) حول الحكم الصادر عن الدرجة الأولى، حيث نصت المادة 950 من ق إ م إ ج على أنه: "يحدد أجل استئناف الأحكام بشهرين (2) ويخفض هذا الأجل إلى خمسة عشر (15) يوماً بالنسبة للأوامر الاستعجالية، ما لم توجد نصوص خاصة...". أما وقف تنفيذ القرارات القضائية فنصت المادة 913 ق إ م إ ج على أنه: "يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، إذا كان تنفيذه من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها...". كحالة حجز على أموال المدين لإدارة الضرائب².

الفرع الثاني: النصوص التنظيمية

تضمنت القرارات الصادرة عن الوزارة المالية تنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب بخصوص النطاق الإقليمي والمهام المنوطة لكل مكتب من مكاتبها من أجل تسير وظائفها بشكل أحسن، منها المكتب المكلف المنازعات ومكتب المكلف بالتسجيل والطابع ومكتب الشكاوي ومكتب التصفية فقد نص القرار 484 الصادر في 12 جويلية 1998 المحدد للنطاق الإقليمي وتنظيم واختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب مايلي:

المادة 27: "يكلف مكتب مراقبة المنازعات ب³:

- الشهر على مدى احترام القوانين والتنظيمات عند فحص المنازعات من طرف المديريات الولائية.
- مساعدة المديريات الولائية في الدعاوي أمام الغرفة الإدارية للمجالس القضائية (المحكمة الإدارية حالياً).
- دراسة وإبداء الرأي في كل ملف خاص بالمنازعات بناء على طلب من المديريات الولائية وتفصل فيه هذه الأخيرة.
- استلام ودراسة وتقديم إلى اللجنة الجهوية للطعن الولائي، الطلبات الداخلة في اختصاصها والمقدمة من طرف قباضي الضرائب والرامية إلى الإيداع بدون قيمة لأقساط الضرائب والرسوم غير المحصلة، وإما إعفاء من المسؤولية أو تأجيل دفع أقساط الضرائب والرسوم غير المصفاة في الآجال المحددة قانوناً.

¹ - عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص ص 439-440.

² - المرجع نفسه، ص 444.

³ - القرار رقم 484، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، المرجع السابق، ص 17.

-استلام دراسة وتقديم إلى اللجنة الجهوية للطعن الولائي، الطلبات الداخلة لاختصاصها والتي موضوعها تخفيض أو الإعفاء من الضرائب المؤسسة من طرف مفتشيات الضرائب أو بمناسبة إجراء التحقيقات المحاسبية ومراقبة عمليات التقييم أو إلغاء الزيادات أو غرامات التأخر المطبقة في الوعاء ومراقبة تحصيل الضريبة".

-تقييم حالة المنازعات الخاصة بالمديريات الولائية وتحليل شروط وأجال معالجتها إلى الإدارة المركزية.

المادة 47: " يكلف مكتب التصفية بما يلي¹ :

-مراقبة عملية التكفل بمستخلصات الأحكام القضائية والقرارات فيما يتعلق بالغرامات والعقوبات المالية.

-مراقبة عملية التكفل بسندات التحصيل أو سندات الإيرادات المتعلقة بالديون أو المحاصيل غير الجبائية والتي يرجع تحصيلها قانونيا إلى قباضات الضرائب.

-تلقي النتائج المتعلقة بالإحصائيات المعدة من طرف قباضات الضرائب وتجميعها ماديا وضمان إرسالها إلى الإدارة المركزية.

-مراقبة الحالة السنوية للتصفية المتعلقة بـ " الغرامات والعقوبات المالية" والنطق بالإلغاء والقبول خارج مدة التقادم طبقا للتشريع والتنظيم الجبائين السارين المفعول...".

المادة 49: " يكلف مكتب الشكاوي بما يلي² :

-تلقي ودراسة والبث في الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعائها مفتشيات الضرائب أو ضد التحقيق والمحاسبة ومراقبة الأسعار والتقويمات في مجال التسجيل.

-تلقي ودراسة والبث في طلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الزيادات والعقوبات وتعويضات التأخير التي تطبقها قباضات الضرائب.

-تلقي ودراسة والبث في طلبات الرامية إلى استعادة الضرائب أو الرسوم أو الحقوق المدفوعة نقدا، سواء كان على إثر تصريح أو دفع مسبق أو اقتطاع من المصدر.

- ودراسة والبث في طلبات الرامية إلى الاحتجاج على إجراءات المتابعة أو الإجراءات المتبعة أو المطالبة بالأشياء المحجوزة.

-اقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة بالمنازعات".

المادة 55: " يكلف مكتب التحقيقات ومراقبة التقييم بما يلي³ :

-إحداث وتسيير بطاقيّة بالمؤسسات والأشخاص الطبيعيين الذين من المحتمل أن يكونوا محل تحقيق أو مراقبة معمقة لوضعيتهم الجبائية وهذا على أساس المعايير التي قررتها الإدارة المركزية.

¹ -القرار رقم 484، المرجع السابق، ص21.

² -المرجع نفسه، ص22.

³ -المرجع نفسه، ص23.

- برمجة القضايا التي سيتم التحقق فيها سنويا ومتابعة إنجاز البرنامج في الآجال المحددة.
- متابعة ومراقبة عمل فرق التحقيق والشهر عند إجراء هذه الفرق لتدخلاتها على احترام التشريع والتنظيم الساري بهذا العمل، وحقوق المكلفين بالضريبة الذين تم التحقق في محاسبتهم وكذا المحافظة على مصالح الخزينة.
- السهر على تحصيل الضرائب والرسوم الناتجة عن عمليات التحقيق والإرسال المنظم لتقارير التحقيق إلى الإدارة المركزية.
- برمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية والأسهم أو حصص الشركة وكذا التقويمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراء التسجيل".
- كما نص القرار المؤرخ في 10 أكتوبر سنة 1999 يعدل ويتمم القرار 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 الذي يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها مايلي :
- المادة 4: تضاف إلى القرار المذكور أعلاه مادة 43 مكرر تحرر كما يأتي: "يكلف مكتب التسجيل والطابع بما يلي¹ :
 - تقويم أعمال مفتشيات التسجيل والطابع والبطاقية والمواريث وتقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهام هذه المفتشيات.
 - السهر على مسك بطاقية الأملاك العقارية واحزمة ملخصات العقود وجداول الوفيات ومتابعة التصريحات بالوفيات مع المجالس الشعبية البلدية.
 - تلقي نسخة من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية والتي تم تسجيلها قصد دراستها، والتحقق من تصنيفها وإحالتها على مفتشيات التسجيل التي يدخل ضمن اختصاصها موقع العقار أو المنقول أو المحل التجاري.
 - تحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية لإعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.
 - إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة تقويم التابعين لمفتشيات التسجيل فيما يخص الأملاك القابلة لإعادة التقويم.
 - تلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقويم والموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل والطابع، بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب.
 - مسك سجل خاص بالشيكات بدون رصيد وإعطاء التعليمات إلى رؤساء مفتشية التسجيل والطابع بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به (قانون الطابع).

¹ - القرار المؤرخ في 10-10-1999، يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 93 المؤرخ في 26-12-1999، ص 11.

- مسك بطاقة خاصة بالملكفين بالضريبة الأكثر أهمية فيما يخص ضريبة الطابع، وبرمجة مراقبتهم دوريا من طرف اعوان مفتشية التسجيل والطابع التابعين لها.
- الإشراف على بطاقة مسيري قاعات العروض وأصحاب حافلات نقل الأشخاص والتأكد من سداد حقوق الطابع المطبقة عليهم.
- الإشراف على عمليات المراقبة المتعلقة بضريبة الطابع على العموم وبكل الإعلانات والإعلانات الضوئية وقيسمات السيارات.
- اقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل والطابع والموارث والبطاقة".
- تبين في الأخير أن المنازعات الضريبية المتعلقة بحقوق التسجيل لم يتضمنها قانون التسجيل، نظرا لإحالة جل قوانين المتعلقة بالمنازعات إلى قانون الاجراءات الجبائية أو إلى قوانين جبائية أخرى مع إلغاء بعض منها، مما جعله يتضمن فقط الاجراءات وشروط القانونية الواجب اتخاذها اثناء اجراء عملية التسجيل، ويحدد الحقوق الواجبة الاستيفاء لصالح خزينة العمومية، لهذا وجب إعادة النظر ومراجعة قوانينه ومنحه مجال أوسع، نظرا للقيمة القانونية والاقتصادية التي يحتلها العقار في مجال سوق العقارية و إيرادات الجبائية التي ترجع بالنفع العام لصالح الدولة.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال تطرقنا للفصل الثاني، فقد أخضع المشرع الجزائري العقود والمحركات المثبتة للملكية العقارية للشكلية الرسمية، وحدد لها مكاتب مختصة بعملية التسجيل، من أجل إيداعها ضمن الآجال القانونية، وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها التي يتم تحصيلها بموجب الأمر بالدفع سواء كان رسم ثابت أو نسبي أو قضائي.

وعليه يقوم مفتش التسجيل بعد تأكد من العقود والمحركات والوثائق المرفقة بها من كشف إجمالية والنسخ الأصلية وملخصات، بعملية التسجيل ولا يمكن له تأجيل العملية أو رفضها إلا في حالة عدم إحترام الشروط والإجراءات المنصوص عليها في قانون التسجيل أو في قواعد العامة.

حيث تخضع كل التصرفات القانونية المتعلقة بنقل الملكية العقارية بعوض، سواء كان نقلا كلياً أو جزئياً أو نقل الملكية العقارية بدون عوض، سواء كان نقل الملكية بين الأحياء أو عن طريق الوفاة، وكذلك رسوم التسجيل المطبقة على الشركات في حالة إنشائها وآجال تسجيلها وحل وقسمة الشركات، إلى أحكام وقواعد وإجراءات المقررة في قانون التسجيل وقانون الإجراءات الجبائية، ولا بد على المكلفين بالضريبة إحترامها.

وفي حالة إخلال بأحكام التسجيل ولم تسجل العقود في آجالها أو تأخر تسجيلها أو الإخفاء أو عدم تقدير الثمن أو الغش الجبائي، يتعين دفع غرامات جبائية وتحمل مسؤولية شخصية، حيث تفرض عقوبات أخرى تكون جنائية أو مدنية أو إدارية وحتى تأديبية، ويمكن بفضل الإمتيازات وضمانات الممنوحة للدولة أن تستوفي حقوق التسجيل عن طريق حق الشفعة والرهن القانوني في أي يد كانت وقبل أي حق آخر كما قد تثار في مجال التسجيل منازعات ضريبية بين المكلف بالضريبة وإدارة الضرائب، وتنتهي بفض النزاع على مستوى مصالح الإدارية عندما يتعلق الأمر بمنازعات الوعاء بواسطة تظلم إداري يرفعه الشاكي للمدير الولائي للضرائب، وفي حالة عدم الرد على الشكوى في أجل أربعة أشهر أو أن الرد لا يرضي مطالب المكلف بالضريبة بخصوص الضريبة المفروضة عليه، فله أن ينقل النزاع إلى الجهات القضائية.

أما منازعات إعادة التقويم فلا يثور النزاع عندما يمضي المكلف بالضريبة تعهداً قانونياً وقبوله بإعادة التقويم، وفي حالة رفضه التقويم فله سوى الطعن أمام لجنة المصالحة عن طريق تحرير شكوى والمثول أمامها للإدلاء بأقواله بنفسه أو بواسطة مستشار يختاره، ففي حالة قبول رأي اللجنة يمضي المكلف تعهداً قانونياً، أما في حالة رفضه فله أربعة أشهر من تاريخ تبليغ سند تحصيل اللجوء إلى القضاء بواسطة عريضة يرفعها إلى قلم كتابة الضبط بالمحكمة الإدارية، وله الإستئناف أمام مجلس الدولة، وهذا الامتياز ليس حكراً على المكلف بالضريبة فيمكن الإدارة أن تستفيد منه بشرط أن تحترم الإجراءات المعمول بها قانوناً.

خاتمة

يتبين في نهاية الدراسة أن التسجيل هو عملية إدارية إجبارية تتم على مستوى مصلحة عمومية تابعة لوزارة مالية هي مفتشية التسجيل والطابع، بعدما يتلقى المسؤول والقائم بهذه العملية مفتش التسجيل محررات وعقود الواردة على العقار، قصد تسجيلها إما على أساس رسم ثابت أو نسبي.

وتتمثل أهمية التسجيل في جانبين، أولها الجانب الجبائي من خلال انتهاج الجزائر نظام الاقتصاد الحر واعتمادها حرية السوق العقارية، مما يحقق مداخيل معتبرة للخزينة العمومية، والجانب الثاني القانوني حيث يمنح التسجيل لمختلف العقود صفة الرسمية من خلال إعطائها تاريخاً ثابتاً، شرط أن تتم عملية التسجيل وفق الشروط والإجراءات المحددة وفق قانون التسجيل والقواعد العامة في القانون المدني.

كما أحضع المشرع الجزائري مختلف العقود الواردة على العقار لقاعدة الشكلية الرسمية بأن تصدر من موظف عام أو من ضابط عمومي أو من شخص مكلف بخدمة عامة، فيجب إيداعها بالمصلحة المختصة في آجالها القانونية المحددة في قانون التسجيل، وأن ترفق بالوثائق الضرورية اللازمة من كشوف إجمالية وفهارس ونسخ أصلية وملخصات، وهذا لتسهيل مهمة المفتش لتنفيذ إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية بعوض أو بدون عوض، ويمكن للمفتش أن يرفض الإيداع في حالة عدم احترام إجراءات القانونية أو عدم ذكر القيمة التجارية للعقار في العقد.

إن الإخلال بأحكام التسجيل من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً لعملية التسجيل أو من طرف المكلف بالضريبة، يؤدي إلى ترتيب عقوبات جبائية تفرضها إدارة الضرائب بهدف اقتطاع حقوق التسجيل المترتبة على المدين، حيث منح المشرع الجزائري للدولة ضمانات وامتيازات في استيفاء حقوقها المستحقة وواجبة الدفع للخزينة العامة من ضرائب ورسوم، وعلى هذا أساس قد تنشأ المنازعات الضريبية بين الإدارة الجبائية والمكلف بالضريبة، حيث يتم النظر فيها على مستوى الإدارة بموجب شكوى يرفعها المعني للمدير الولائي للضرائب، وفي حالة عدم الرد على الشكوى أو صدور قرار لا يقبل به المكلف بالضريبة ينتقل النزاع إلى مستوى الجهات القضائية، من خلال رفع عريضة أمام المحكمة الإدارية، ويمكن للإدارة أن تستفيد من هذه الإجراءات القانونية للتمسك بحقوقها والدفاع عنه.

أولاً- نتائج الدراسة:

من خلال ما تقدم معنا، يمكن أن نصل في نهاية الدراسة إلى مجموعة من النتائج يمكن اجمالها فيما يلي:

- إن التعديلات المدخلة على قانون التسجيل بموجب قوانين المالية لكل سنة وقانونه التكميلي، فهي لا تمس سوى تحديد الرسوم المستحقة أو إلغاء نصوص قانونية أو إحالتها إلى مختلف القوانين الجبائية، مما يصعب من الوظيفة الملقاة على مفتش التسجيل في أداء مهامه على أكمل وجه، ولم تفده التعديلات الشيء الجديد رغم التطورات التي شهدتها الجزائر بدخولها اقتصاد السوق.

- أصبحت مواد قانون التسجيل غير مسايرة للتطور في مجال عقار، هذا التأخر فتح المجال لوقوع جرائم ضريبية، منها التهرب الضريبي والغش الضريبي وإخفاء والتصاريح الكاذبة وغيرها، بسبب وجود نقائص وثغرات على مستوى النصوص القانونية.
- لم ينظم قانون التسجيل المنازعات المتعلقة بحقوق التسجيل بالشكل التام بخصوص إعادة التقويم ومنازعات الوعاء، بسبب إحالة جل نصوصه إلى قانون الإجراءات الجبائية وإلغاء بعض منها.
- تظهر الحاجة الماسة لإعادة تنظيم وهيكله مصالح التسجيل التي شهدت في مرحلة إنشائها عدة تغيرات، مع توفير الإمكانيات المادية والبشرية المؤهلة لمنح هذه المصلحة الحيوية ديناميكية في تقديم خدمة ذات جودة عالية، من أجل استقطاب إيرادات هامة لخزينة العامة.
- وفي إطار نهوض بالمصالح الإدارية ورفع من قيمة الخدمة العمومية المقدمة وتقريب الإدارة من المواطنين في حل مشاكله على مستوى الجهات الإدارية، تبرز أهمية منح صلاحيات أوسع لمفتش التسجيل في النظر في شكاوي المكلفين بالضريبة، بخصوص حقوق التسجيل وابداء الرأي، وإنشاء مكتب الطعون على مستوى المفتشية ويكون هذا بعد تطوير قدرات مسؤول مفتشية التسجيل والطاغم العامل معه من جانب القانوني والتقني.

ثانيا- التوصيات:

خلصت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات المقترحة في مجال التسجيل، تتمثل فيما يلي:

- توحيد آليات العمل بين مختلف المصالح التسجيل عبر كامل التراب الوطني.
- توحيد قانون التسجيل والطابع في قانون واحد، بهدف تسهيل على مفتش التسجيل وطاغم العامل معه لأداء مهامه.
- العمل على التخفيض من قيمة الرسوم وعدم المغالاة فيها وتسهيل الإجراءات على مختلف التصرفات الواردة على العقار في إطار الإصلاح الضريبي، وإنعاش السوق العقارية وجلب الاستثمار في مختلف القطاعات، وتشجيع الأفراد على الالتزام بركن الرسمية في العقود العقارية الناقلة للملكية.
- بناء منظومة من خدمات وإجراءات يهدف خدمة الأشخاص والجهات الادارية والشركات في مجال العقار، بداية من نظام التوثيق والتسجيل والشهر العقاري، لتحقيق الفعالية الإدارية والسرعة في الإجراءات.
- إمكانية استخدام تكنولوجيا المعلومات من أجل تسهيل عملية التسجيل العقاري عبر بوابة إلكترونية خاصة، تخضع لوصاية وزارة المالية، تحت رقابة المديرية العامة للضرائب للحد من البيروقراطية الإدارية، وعصرنة الادارة.
- تأهيل المستخدمين من مفتشي التسجيل والموثقين وأمناء الضبط وغيرهم ممن منح لهم القانون صفة الضابط العمومي للقدرة على استخدام نظام التسجيل وتدريب عليه وفق التعديلات الجديدة الحاصلة.

- ضرورة الاستفادة من تكنولوجيا المعلومات وتجارب الدول الرائدة في رقمنة الإدارة، من خلال اقتراح عملية التسجيل الإلكتروني في الخطوات التالية:

يقوم المستخدم المؤهل بتعبئة نموذج، حسب طبيعة العقد على نظام التسجيل وإرفاقه بجميع الوثائق المطلوبة، ثم تقوم مفتشية التسجيل بالتحقق من صحة المعلومات والتأكد من مطابقتها، وفي حالة وجود اختلاف أو نقص تتواصل مع المستخدم بغية التعديلات المطلوبة، كذلك تسهيل عملية دفع حقوق التسجيل الكترونيا بعد عملية تكيف العقد والمحركات، وتحديد قيمتها الواجبة الدفع للخرزينة العمومية من طرف المفتش التسجيل، ويتم دفع حقوق لدى قابض الضرائب بواسطة الأمر بالدفع، ويتم استصدار رقم تسجيل العقد، وبعد استكمال كافة الشروط والوثائق المطلوبة واستيفاء الرسوم المستحقة، يتم تسجيل العقود الواردة على العقارات في نظام التسجيل إلكتروني، ثم يوضع ختم التسجيل على العقد والنسخ، مرفقا برقم تسجيل العقد بواسطة نظام التوقيع الإلكتروني، ثم يتم طباعة النسخ حسب طبيعة الرسم الثابت أو النسي من ثلاث نسخ أو نسختين، وإرسالها إلى مكتب إعادة التقويم بمديرية الضرائب وإلى مفتشية الضرائب موقع العقار، وتحفظ نسخة في أرشيف مكتب التسجيل بطريقة الكترونية.

قائمة المصادر

والمراجع

I. المراجع باللغة العربية

أولاً: نصوص القانونية

أ. النصوص التشريعية

1. القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 07-03-2016.
2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 06-07-1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 11-07-1966.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 87 المؤرخة في 30-09-1975.
4. الأمر رقم 73-103 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون الطابع المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18-12-1977.
5. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18-12-1977.
6. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 16-07-1983.
7. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984، لمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 24 المؤرخة في 12-06-1984.
8. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري العدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18-11-1990.
9. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08-05-1991.
10. قانون عضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 01-06-1998.
11. القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22-12-2001، المتضمن القانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية، العدد 79 المؤرخة في 23-12-2001.
12. القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخة في 29-12-2003.

13. القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20-02-2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.
14. الأمر رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.
15. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخ في 23-04-2008.
16. القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22-06-2011، المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 03-07-2011.
17. قانون عضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26-06-2011 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيم وعمله المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 43 المؤرخة في 03-08-2011.
18. القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21-02-2012، المتعلق بالولاية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 29-02-2012.
- ب. النصوص التنظيمية
19. المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 9-10-1971 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 90 المؤرخ في 15-11-1971.
20. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12-09-1975 المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، الجريدة الرسمية، العدد 87 المؤرخ في 31/10/1975.
21. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 03-02-1991، المتضمن التنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1991.
22. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 31-07-1991.
23. المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-10-1991 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحيتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 09 المؤرخ في 27-02-1991.
24. المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخ في 18-03-1992.
25. القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 79 المؤرخ في 25-10-1998.

26. القرار 312 المؤرخ في 14-07-1999، المتضمن إنشاء مفتشيات التسجيل والطابع والتركات والبطاقية وتحديد اختصاصها الاقليمي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخ في 11-08-1999.
27. القرار المؤرخ في 10-10-1999، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 93 المؤرخ في 26-12-1999.
28. المرسوم التنفيذي رقم 10-299 المؤرخ في 29-11-2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 74 المؤرخ في 05-12-2010.
29. المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 يحدد شروط التنازل على الاراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58 المؤرخة في 04-11-2015.
30. تعليمة الصادرة عن المديرية العامة للضرائب رقم 01 المؤرخة في 02-01-2017، المتضمنة تدابير متعلقة بلجان الطعن.
- ثانيا: الكتب
31. أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد محكمة العليا ومجلس الدولة، دار الهومة، الجزائر، 2014.
32. أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري، ط2، دار الهومة، الجزائر، 2014.
33. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
34. جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والسجل العقاري، ط2، منشورات مؤسسة الحديث للكتاب، لبنان، 2005.
35. حسين طاهري، المنازعات الضريبية (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، ط2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
36. حسين طاهري، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
37. حكيمة كيجل، تحويل حق انتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، ط2، دار الهومة، الجزائر، 2014.
38. خالد رمول، أسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط3، دار الهومة، الجزائر، 2011.
39. عيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
40. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2003.
41. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، ج6، دار احياء التراث العربي، بيروت، (ب، س، ط).

42. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية السندات ملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغداددي، الجزائر، 2010.
43. عبد القادر العرعاري، مصادر الالتزامات (المسؤولية المدنية)، الكتاب الثاني، مطبعة الكرامة، الرباط، 2011.
44. عبد القادر بن عزوز، سليمان ولد خسال، أحكام الميراث والهبة والوصية والوقف، ط2، قرطبة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
45. عزيز أمزيان، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
46. علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، ط3، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2014.
47. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية (نظرية تأصيلية، تحليلية ومقارنة)، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
48. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحداث الاحكام، ط10، دار الهومة، الجزائر، 2014.
49. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الاحكام، دار الهومة، الجزائر، 2013.
50. محمد صغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون ونظرية الحق)، دار العلوم، عنابة، 2006.
51. محمد عباس محرز، المدخل الى الجباية والضرائب، سلسلة الجباية، الخدمات التجارية والجمركية والاستثمارات *ITCIS*، الجزائر، 2010.
52. هاشمي خريفي، الوظيفة العمومية على ضوء التشريعات الجزائرية وبعض التجارب الأجنبية، دار الهومة، الجزائر، 2010.
53. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهومة، الجزائر، 2009.
54. جورج سيمون وآخرون، القاموس فرنسي عربي، ط2، دار الكتب العلمية، لبنان، 2004.
- ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية
55. أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.
56. أمينة لبوخ أمينة، ليلي طهراوي، تسجيل العقارات كإجراء جبائي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2013-2014.
57. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في الملكية العقارية، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005.
58. راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001.

59. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.
60. سميرة بوزيني، حنان عويج، مساهمة الضرائب والرسوم في التنمية الاقتصادية للجماعات المحلية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، البويرة، 2013-2014.
61. عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2011-2012.
62. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013-2014.
63. عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
64. العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.
65. فاطمة الزهراء بلباي، المسؤولية الشخصية للموظف العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2013-2014.
66. فريد عويطي، عبد العزيز عشوري، شكلية في التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008.
67. فيروز ضيف، جرائم الفساد الإداري التي يرتكبها الموظف العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2013-2014.
68. نسيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2014-2015.
- رابعا: المجالات والمنشورات العلمية
69. خيرة لعبيدي، الإطار التنظيمي لتسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون والأعمال، العدد العاشر، جامعة حسن الأول، المغرب، أكتوبر 2016.
70. عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.
71. دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، برنت الجزائر، عين البنيان، 2007.
72. ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، منشورات 2013.

73. الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، 2016.

خامسا: مواقع الكترونية:

74. رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية والتبعية، كلية حقوق، جامعة بنها، مصر، المنشور في

الرابط التالي: <http://olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf>، أطلع عليه بتاريخ 2016-06-06،

على الساعة 14:00.

75. يسرى أبو علا "وآخرون"، المالية العامة والتشريع الضريبي، كلية حقوق، جامعة بنها، مصر، المنشور في الرابط التالي:

<http://olc.bu.edu.eg/olc/images/313.pdf>، أطلع عليه بتاريخ 2016-05-13، على الساعة

9:00.

II. المراجع باللغة الفرنسية

1. *Mm Lagaede, Jean Carbonnier, cours d'enregistrement, faculté de droit de paris- Licence 3ème année Capacité 2ème année, 1956-1957.*

2. **DICTIONNAIRE GÉNÉRAL-DES DROITS D'ENREGISTREMENT -DE TIMBRE- DE GREFFE**, Par Réducteur du Journal de L'enregistrement-Bruxelles, a la Librairie de Jurisprudence de H. Tablier, 1832.

الملاحق

ملحق رقم 01 المتمثل في حقوق التسجيل المطبقة على العقارات

ملاحظات	أجل التسجيل	قيمة الرسم	نوع الرسم	مادة المطبقة أو معادلة	نوع العقد أو العملية القانونية
ملاحظات تنص المادة 252 ق ت " تخضع لرسم قدره 5%، مع مراعاة الأحكام المادتين 255 و 258 لإنهاء المزايدات والبيع وإعادة البيع..."	شهر	5%	نسبي	المادة 252 ق ت	عقد بيع العقار أو الرجوع فيه
إذا بيع العقار في المزايا العلني	شهر	3%	نسبي	المادة 230 ق ت	عقد بيع العقار المشاع
إذا حصل شراء من أحد المشتركين في الشروع	شهر	1.5%	نسبي	المادة 1/230 ق ت	عقد بيع العقار المشاع لأحد الشركاء
تنص المادة 221 ق ت "، فيخضع لرسم قدره 5%، كل تنازل في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار يتعلق بكل أو جزء من العقار، سواء كان موصوفاً بثمن العتية أو بتعويض المغالرة أو بصورة أخرى..."	شهر	5%	نسبي	المادة 221 ق ت	عقد التنازل عن حق الإيجار أو الاستقادة من وعد بالإيجار
ثم تعديلها بموجب قانون 11-16 المتضمن قانون المالية 2012 (المادة 20)	شهر	2%	نسبي	المادة 222 ق ت	عقد إيجار أو إيجار من الباطن لمحل تجاري أو محل استعمال مهني أو تجاري
الوعد بالبيع العقاري يأخذ حكم البيع في قيمة الرسم	شهر	5%	نسبي	المادة 252 ق ت	وعد بالبيع لعقار مع قبول الأطراف والاتفاق على الثمن والتعيين
تسجل مبادلة العقارات الريفية مجاناً (المادة 305) وكذلك المبادلات المنجزة من طرف الدولة (المادة 271)	شهر	2.5%	نسبي	المادة 226 ق ت	عقد معاوضة (عقارين إذا كانا متساويين القيمة)
تدفع الحقوق المطبقة على الأحكام القضائية التي تتضمن المصادقة على قسمة عقار قضائي، بقعاً موجلاً عن طريق سند تحصيل شخصي أو جماعي (المادة 244 مكرر)	شهر	5%	نسبي	المادة 1/226 ق ت	عقد معاوضة (عقارين إذا كان فارق في الثمن أو الفائض)
نصت المادة 246 من قانون التسجيل " أن الرجوع عن قسمة الأموال العقارية وحددت الرسم بـ 5%"	شهر	5%	نسبي	المادة 244 ق ت	عقد قسمة أموال منقولة أو عقارية بين الشركاء في الملك والأرض مع الغير
يسجل عقد الهبة في مفتشية وجود العقار	شهر	5%	نسبي	المادة 231 ق ت	عقد الهبة (بين الأحياء)
	شهر	2.5%	نسبي	المادة 245 ق ت	عقد الرجوع عن قسمة المنقول
	شهر	5%	نسبي	المادة 246 ق ت	عقد الرجوع عن قسمة العقار

(الملحق رقم 01) المتمثل في حقوق التسجيل على المطبقة على العقارات

مفاعة من الرسم قانون المالية 2014	شهر	مجانا	مجانا	غير محدد	المادة 2/231	عقد الهبة (بين الأصول والفروع والايراج الاحياء) نقل ملكية بسبب الوفاة لمسكن فردي كان يشغله الهالك
تنص المادة 58 ق ت " تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها... "	شهر	0.5%	نسبي	المادة 2-1/248 ق ت	تكوين، تسيير، تحويل أو دمج شركة لا تتضمن نقل أموال منقولة أو عقارية (دون أن يقل عن 1000 دج وفي حالة شركة أسهم بين 1000-300.000 دج)	
		3%	نسبي	المادة 255 ق ت	تسجيل العقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان اجنبية أو حق انتفاع أو التصنع بها	
		1%	نسبي	المادة 250 ق ت	رفع رأسمال الشركة عن طريق دمج الارباح والاحتياطيات او الارصدة	
		2.5%	نسبي	المادة 218 ق ت	تنازل عن حصص واسهم في شركات	
تنص المادة 59 من قانون التسجيل على أن: "العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر اعداد هذه العقود"	شهرين	3000 دج	ثابت	المادة 212 ق ت	عقد حل الشركات التي لا تتضمن أي نقل لأموال منقولة أو عقارية	
أما المادة 60 من نفس القانون فتتضمن على أنه : " يجب ان تسجل عقود الموثقين و اعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر اعدادها"	شهرين	500 دج	ثابت	المادة 211 ق ت	التعديلات للشركات بدون نقل أموال او عقارات (تعديل قانون الداخلي)	
المادة 211 ملغاة بموجب المادة 22 من قانون المالية 2011.	شهر	2%	نسبي	المادة 222 ق ت	عقد كراء محل تجاري أو قاعدة تجارية لمدة محددة	
تخصع العقود المتضمنة لإيجار محل تجاري أو محل ذي استعمال مهني تجاري لرسم المذكور سابقا والذي لا يمكن ان يقل عن رسم الثابت 1500 دج	شهر	5%	نسبي	المادة 1/17 ق ت	عقد كراء محل تجاري أو قاعدة غير محددة	
تخصع العقود الإيجار مدى الحياة أو الغير المحددة لنفس الحقوق والرسم المتعلقة بنقل الملكيات بوض للممتلكات العقارية.	شهر	5%	نسبي	المادة 1/18 ق ت المادة 350 ق ت	عقد كراء محل تجاري أو قاعدة مدى الحياة	
تنص المادة 228 ق ت " تخضع نقل ملكية محلات تجارية أو زبائن مقابل رسم قدره 5% ويحصل على سعر على اساس سعر البيع... "	شهر	5%	نسبي	المادة 228 ق ت	عقد بيع قاعدة تجارية	
تم تعديلها بموجب القانون 16-11 المتضمن قانونية المالية 2016 (المادة 19). في حالة تنازلات أو الغاء تخضع لرسم 1500 دج (المادة 209 ق ت)	شهرين	1500 دج	ثابت	المادة 208 ق ت	عقد إيجار للاستعمال السكني	

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 01)

يمكن ان تقسم وتدفع سنويا حقوق التسجيل بناء على طلب مكاف بالخصرية طبقا للمادة 28 من الأمر 01-10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010	شهر	%3	نسبي	المادة 2/28 ق ت	عقد امتياز على ممتلكات الدولة في اطار التشريع الساري المفعول
نص المادة 280 ق ت: " يخضع لرسم ثابت المقتر بـ1.500دج كل العقود التي لم تحدد تعريفها باي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عن تحصيل رسم نسبي ."	شهرين	1500دج	ثابت	المادة 1/210 ق ت	شهادة الملكية المثبتة لنقل الملكية الاسمية
تبدأ سريان المهلة يوم وصول هذه الرخصة الى الموظف المكاف بالتسجيل تسجل العقود المبرمة فقط قبل سنة 1970، والغى قانون المالية لسنة 1992 العقود العرفية في المادة 63.	شهر	مجانا	غير محدد نوع الرسم	المادة 271 ق ت	العقود الادارية الخاضعة للمصادقة
المادة 64 ملغاة بموجب المادة 15 من قانون المالية 2004، كانت تسجل في اجل 3 اشهر	شهر أو شهرين	حسب نوع الرسم	الثابت و نسبي	المادة 351 ق ت	العقود العرفية
نص المادة 208 ق ت: " يخضع لرسم ثابت المقتر بـ1.500دج كل العقود التي لم تحدد تعريفها"	شهر	1500دج	ثابت	المادة 64 ق ت المادة 236 ق ت	عقد الوصية
تنص المادة 280 من ق ت " تسجل مجانا الشهادات الموثقة التي يتم إعدادها بعد الوفاة والمثبتة لنقل الملكية العقارية"	شهرين	1500دج	ثابت	208 ق ت	عقد التريضة، عقد الوكالة، عقد الوديعة، عقد إقرار بدين، عقد الرهن، عقد الإعارة
	شهر	مجانا	غير محدد نوع الرسم	280 ق ت	شهادة التوثيقية

الوجه الثالث مكرر (ملحق رقم 01)

إطار مصمم المصنعة		مبلغ العتق والبرود		مبلغ أو رسم	طبيعة العقد	الاسم رسمه وكل طرف من العقد	تاريخ العقد	رقم العقد	رقم الإيداع
ملاحظات وتوضيح	رسم إجمالي على نقل ملكية	نسبة ثابتة	رسم إجمالي على نقل ملكية	نسبة ثابتة					
11	11	11	9	6	5	4	3	2	1
				مرحله					
				مبلغ كلية					

توقفت هذه الحالة عند القيمة المبلغية :

(بالعمولة)

في

توقيع المراقب أو المصنعة المعنية (م)

إطار مصمم المصنعة			ملاحظات التطور وتسا القيمة
الرقم الإجمالي على الصفحات	مبلغ العتق نسبة ثابتة	طبيعة العقد	العدد
		مبلغ كلية	

(م) أتعط المراقب من المصنعة

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 02)

اسم	يوم
رقم	حجم
الرقم	الحالة رقم
الرقم التسلسلي للمصلحة	رقم

المديرية العامة للضرائب

شهادة طبيعة العقد

مديرية الضرائب لولاية

متمشية الضرائب

لقب، اسم وعنوان الموثق الذي استلم العقد :
 تاريخ العقد الموثق، القضائي، العرفي (غير القضائي) أو الإداري :
 تاريخ العقد العرفي الموثق أو الملحق (1) مابين النسخ الأصلية ويقتد إلى :
 عدد جداول الدعاوي : عدد الإحالات : عدد الكائنات الملغية :

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

إطار مختص للمصلحة

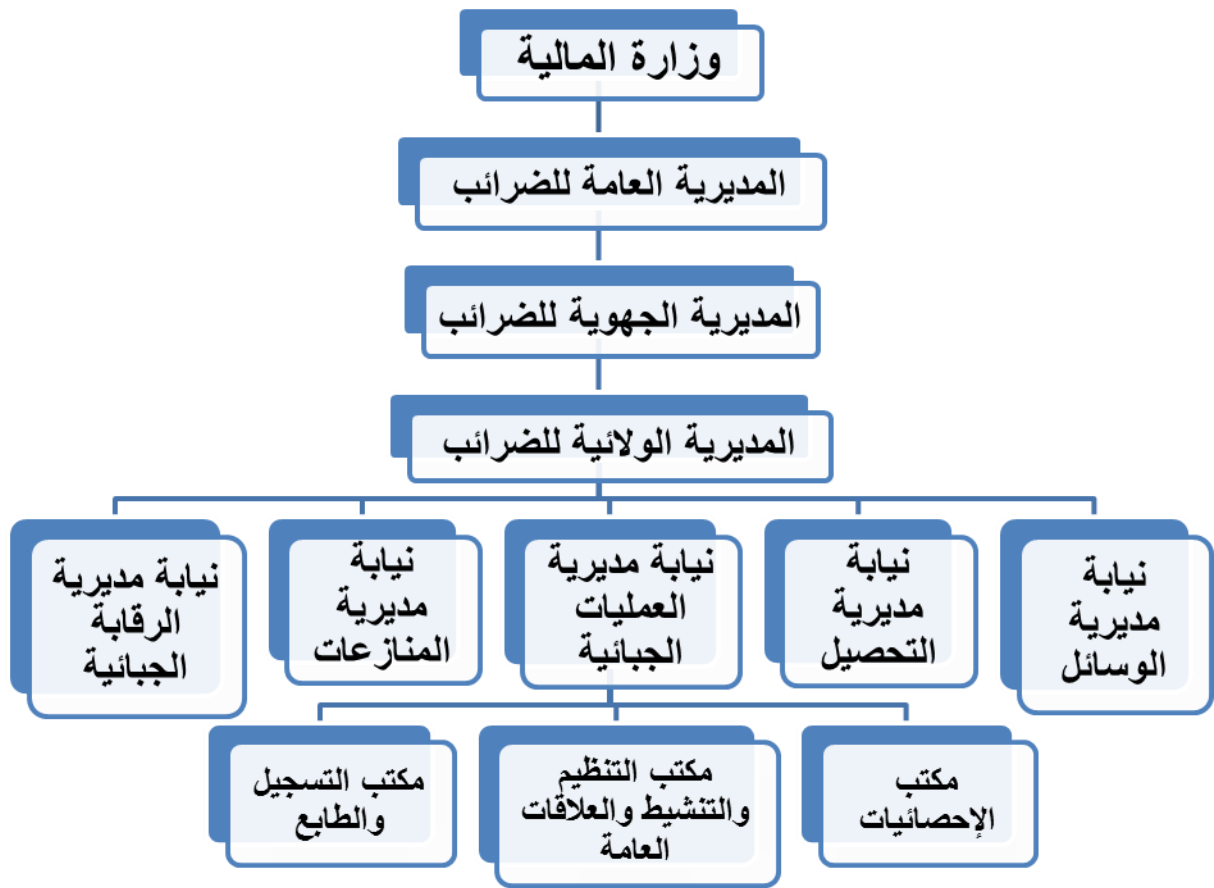
إتباع لصحادة العتقاد

إطار منحصر لإدارة العترائب

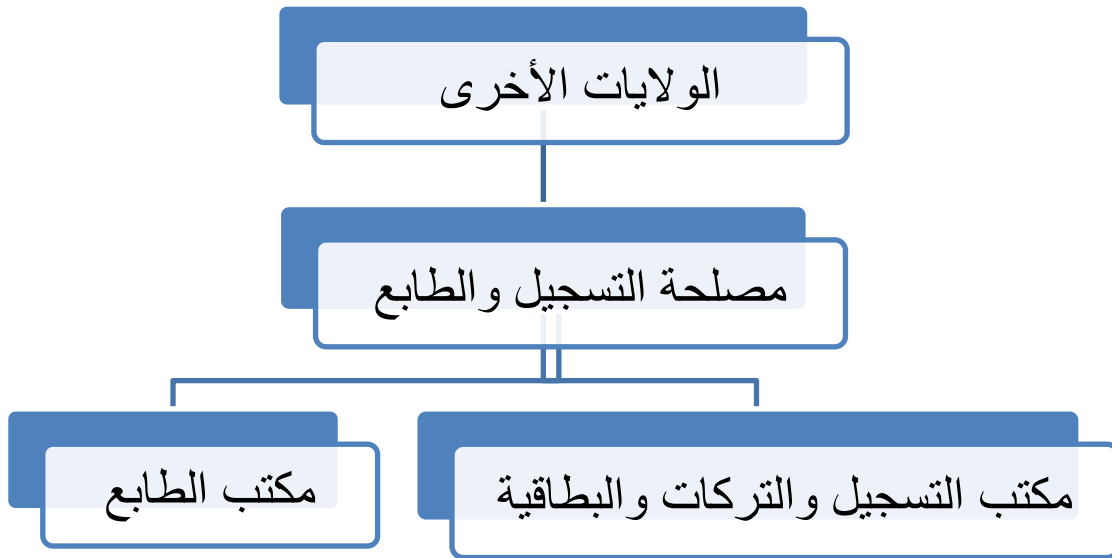
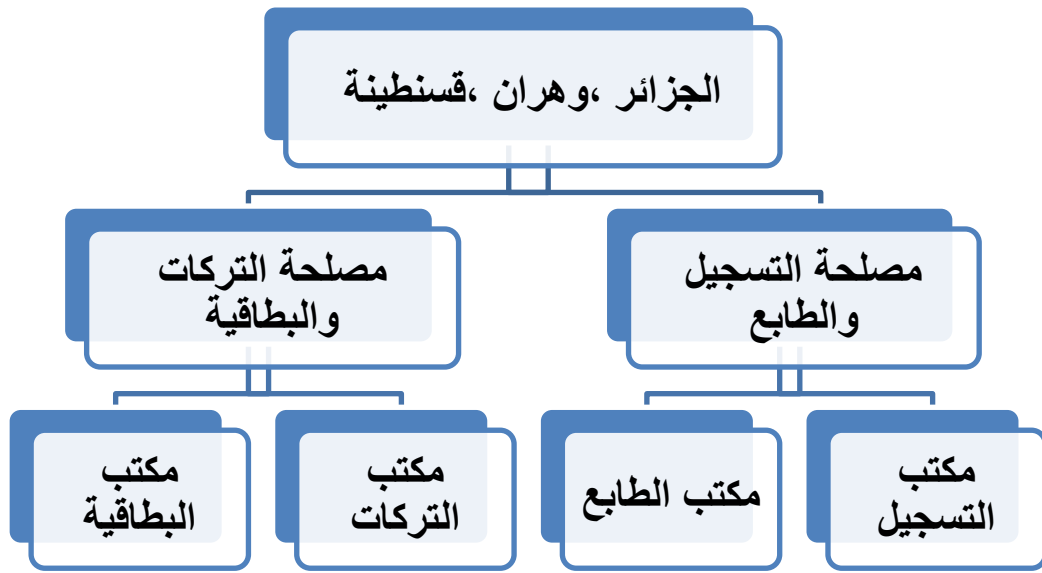
I - إطار منحصر للفتيش = تصنيف حساب حقوق التمتع والرسم الإجمالي على العتربون

II - إطار منحصر للوظائف الساسي (ملاحظات، إتبع)

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 03)



رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع (ملحق رقم 04)



التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع (ملحق رقم 05)

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

DIRECTION DES IMPÔTS

DE LA WILAYA DE :

RECEITE DES IMPÔTS

DE :

INSPECTION DES IMPÔTS

DE

DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

N° / 200

(1)

ORDRE DE VERSEMENT

M

Demeurant à :

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

La somme de :

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

Au titre de

A Imputer au Compte :

A le 200

Le Chef d'inspection,

(1) Numerotation ininterrompue du 1^{er} au 31/12 de l'année.

نموذج يتعلق بالأمر بالدفع (ملحق رقم 06)

Wilaya d. _____
Commune d. _____

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

Série N. n° 7 (2000)

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

WILAYA DE _____
Inspection des impôts
D. _____

EXTRAIT

Enregistré		
le :		
Volume :	Folio :	N° :
Etat n° :	Fasse :	
N° d'ordre de l'Etat :		

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

Nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte : _____

Date de l'acte authentique : _____

Date de l'acte sous-seing privé déposé ou annexé (Rayer la mention inutile) _____

aux rangs des minutes et à enregistrer : _____

Nombre de rôles : _____ ; de renvois : _____ ; de mots nuls : _____

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

نموذج خاص بشهادة الإيجار (ملحق رقم 07)

CONDITIONS DE LA LOCATION Charges imposées (Indiquer leur nature et leur évaluation)		COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement
1 ^{er} au bailleur		
2 ^{er} au preneur		
Dispositions diverses (caution, etc...)		
Cadre réservé au Service de l'Enregistrement — Prescription opérée		

VENTILATION

CADRE RESERVE A L'INSPECTION DES IMPOTS

Renseignements concernant l'acte de location considéré dans son ensemble	Prix de fermage payable en argent		D.A.	D.A.
	Redevances en Nature			
	Dessous de table	D.A.		
	A déduire	Intérêts de (1) p. % sur la valeur du capital consistant en le tout estimé à	D.A.	
Valeur locative des propriétés non bâties		Maison Bâtimens ruraux		
Reste pour les propriétés non bâties				
Renseignements concernant les extensions	COMMUNES	NATURES DES PROPRIETES	CONTENANCE ha. a. ca	PORTION de fermage D.A.
Reste pour les propriétés non bâties situées sur le territoire de la communes où l'on opère				
A ajouter : Montant approximatif des impôts à la charge du preneur	Taxe foncière des propriétés bâties			D.A.
	non bâties			
I.R.G. (Revenus Fonciers)				
Valeur locative totale des propriétés non bâties situées dans la communes où l'on opère				
CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE D'APRES LE CLASSEMENT			APPRECIATION DE LA VENTILATION	

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 07)

شهادة

قسمة، هبة - قسمة، هبة

(شطب العبارة غير الملائمة)

سجل

يوم :

حجم : صفحة : رقم :

الحالة رقم : رزمة :

الرقم التسلسلي للحالة :

إسم ولقب رئيس الدراسة الموثقة الذي استلم العقد :

تاريخ العقد :

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

خانة مخصصة للمصلحة

- تملأ الشهادة باستخدام الأقسام النموذجية الموالية :

- 1 - الإسم، اللقب، المهنة أو الصفة، المسكن، تاريخ ومكان الازدياد للمتقاسمين أو الواهبين والموهوبين لهم (حدد حالتهم المدنية).
- 2 - تسمية وتعيين قيمة الأملاك المقسومة والأملاك الموهوبة وجمعها في الفئات التالية :
 - نقود عينية ؛
 - قيم عقارية ؛
 - منشآت ؛
 - أثاث أو عمارات (تعيين وتسمية الفئات يكون شامل).
- 3 - أصل ملكية الأملاك.
- 4 - الديون.
- 5 - حقوق الأطراف.
- 6 - صلاحيات :
 - الديون التي يدفعها الوارث لساير الورثة لتسوية الحصص.
- 7 - تاريخ بداية الملكية.
- 8 - أحكام مختلفة (متنوعة).

ملاحظة :

المبالغ المستخدمة في أساس تصفية حساب الضريبة ستبين بالحروف والأرقام.

نموذج خاص بشهادة الهبة (ملحق رقم 08)

الإقـرار بالتركة

(ب)	(أ)	مرحل
		<p>المديرية العامة للضرائب مصلحة التسجيل</p> <p>(أ) خانة قلا من طرف (الصرح) (ب) خانة مخصصة للإثارة</p> <p>(1) تثبيت (تأكيد) الإخلاص : تبعا لبياتات الإقرار الأخيرة فانه كل مقرر يكتب يخط يده العبارة التالية : « يؤكد المقرر صدق وإخلاص وحقيقة هذا الإقرار المتضمن لـ..... صفحة، وبالنظر إلى العتسيات المنصوصة في المادة 133 من قانون التسجيل، فان المقرر يؤكد، كذلك، على القيمة التقديرية التي يحتسبها الإقرار والمعيرة عن الثبوت وكل القيم العقارية الأخرى الجزائرية منها والأجنبية والتي تكون مقدرة سواء، كليا أو جزئيا حسب معرفة ومعلوماته حول المتوفي. إنه يصادق الكلمات المشطوبة للغة ».</p> <p>(2) المقرر بزوج وعيضي الإقرار ويصادق على الحالات إذا وجدت، بانفصال كل إحالة وعن طريق إدخال أوكياته (بنائياته) من.</p> <p>للترجيل</p>

نموذج الإقرار بالتركة (ملحق رقم 09)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المديرية العامة للضرائب

وزارة المالية

مديرية الضرائب
لولاية
مفتشية

شهادة التصريح بالتركة
المعفاة من جميع الحقوق

إن رئيس المفتشية الممضي أسفله يشهد بأن التصريح بالتركة
السيد (ة) :
المتوفى (ية) بـ :

قد سجلت في المفتشية المبنية بالجانب، بتاريخ
تحت رقم، أنه لم ينتج عنها دفع أية ضريبة كانت.

في 200

المفتش

نموذج خاص بشهادة التصريح بالتركة المعفاة من جميع حقوق (ملحق رقم 10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

غرداية في :

السيد :

الرقم : / مرجع ت. /

إشعار بإعادة تقويم

إرسال موسى عليه رقم:.....

طبقاً للمادة 38 مكرر 2 إلى 38 مكرر 2 ي من ق إ ج والمادة 111 إلى 112 من ق ت, يشرفني أن أعلمكم أن إدارة الضرائب لولاية غرداية تقترح عليكم إعادة تقويم السعر المصرح به في العقد:

التعيين: الكائن: الذي إكتسبتموه بموجب عقد محرر أمام
الأستاذ: موثق: بتاريخ:

مسجل بمفتمشية التسجيل غرداية بتاريخ:
التمن المصرح: ثمن العقار بعد إعادة التقويم :
تكملة القيمة الخاضعة: = - =

الحقوق المترتبة عن إعادة التقويم, مفصلة كما يلي:

حقوق التسجيل:	حقوق الإشهار:
= X	= 1% X
عقوبة سوء التصريح =	عقوبة سوء التصريح =
المجموع =	

لذا أنتم مطالبون بالحضور إلى مقر مديرية الضرائب لتوقيع على وثيقة التعهد في أجل قصاه 30 يوما . في حالة عدم قبولكم التقويم المقترح من طرف المصلحة , يتوجب عليكم تقديم طلب كتابي للممثل أمام لجنة المصالحة الولائية .
في حالة عدم الرد على هذا الإشعار في الأجل المذكور أعلاه , يعتبر هذا قبول ضمني للتقويم تفرض بموجبه الضريبة تلقائيا مع فرض الزيادات المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 2 و من ق إ ج .
إمكانكم الحضور شخصيا بمساعدة مستشار قانوني من إختياركم أو تعيين وكيل مؤهل قانونا المادة 38 مكرر 2 ج من ق إ ج .

حظة : الرجاء إحضار

- بطاقة التعريف الوطنية

- طابع جبائي بقيمة 20 دج {02}

أيام الإستقبال : الإثنين و الأربعاء

نموذج خاص بإشعار بإعادة تقويم (يعتبر بمثابة استدعاء وتبلغ بالقيمة الحقيقية للعقار)

(ملحق رقم 11)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

ولاية غرداية	نسخة التدوين سجل الإكتشاف.....رقم.....	رقم الملف
تأشير مديرية الفرعية للرقابة الجبائية		تأشير المحقق
الملاحظات	رقم التدوين	

نموذج خاص بنسخة التدوين (ملحق رقم 12)

MINISTRE DES FINANCES

ADMINISTRATION DES IMPOTS (Enregistrement et Timbre)

INSPECTION

SOUMISSION

d _____

Droits constatés ou O.T.

Vol _____ N° _____

Le _____ soussigné _____

Découvertes Vol _____ N° _____

reconnait : _____

AUTEUR DE LA CONSIGNATION

M. _____

que la valeur assignée dans (1) : _____

Droits liquidés à

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

à (2) : _____

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



ENAG - ULC - Algérie

Timbre
de
dimension

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

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

A _____, le _____

Signature (4)

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

et un complément de droit de (3) _____

A _____, le _____

نموذج خاص بالتعهد القانوني (ملحق رقم 13)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إلى السيد:

إستدعاء أمام لجنة المصالحة الولائية

إرسال موسى عليه رقم.....
مع وصل إستلام

طبقاً للمادة 38 مكرر 2 إلى 38 مكرر 2و من ق إ ج ، أتشرف بإخباركم أنكم مستدعون
للحضور يوم: على الساعة: 09 H 00 للمثول أمام لجنة المصالحة الولائية بمقر
مديرية الضرائب لولاية غرداية الكائنة ببوهاوة.

لعدم قبولكم التقدير المقترح من طرف مكتب المراجعات الجبائية تبث هذه اللجنة لتحديد القيمة الطبيعية
للملكية:

أو المستغلة:

بثمن مصرح قدره:

بموجب عقد أو تصريح مسجل بمكتب الأستاذ:

مؤثق ب: يوم : تحت رقم:

حيث أعيد تقويم العقار بمبلغ:

- في حالة مالم تدرس القضية لأي سبب ، غير عدم حضوركم أو عدم توكيل شخص لتمثيلكم في الجلسة
المذكورة أعلاه سيرسل لكم استدعاء آخر فيما بعد يحدد فيه تاريخ الجلسة القادمة.

بإمكانكم الحضور شخصياً أو بمساعدة مستشار من اختياركم أو تعيين وكيل مؤهل قانونياً - م 38 مكرر 2 ج من ق إ ج

- فضلاً عن ذلك ، فإن الاستدعاء المبلغ لكم عن طريق إرسال موسى عليه مع إشعار باستلام قاطع التقادم
طبقاً للقانون الساري المفعول.

تقبلوا فائق الاحترام و التقدير

مدير الضرائب

نموذج خاص باستدعاء أمام لجنة المصالحة الولائية (لجنة التوفيق)

(ملحق رقم 15)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية

لمديرية الفرعية للمنازعات

رقم / مرجع ع ت / 2017

غرداية في:

إلى السيد:

تبليغ رأي لجنة التوفيق الولائية

إرسال موصى عليه رقم.....

مع وصل إستلام

السيد :

طبقا للمادة 38 مكرر 2 د من ق إ ج ، يشرفني أن أبلغكم الرأي التالي الذي أصدرته لجنة التوفيق للولاية عند إجتماعها المنعقد في :
بمقر مديرية الضرائب لولاية غرداية الكائنة ببوهاوة.
تخص :
ب
قضية رقم : /
قيمة تجارية مقدرة ب:

نظرا أن القيمة المبنية في عقد :

المسجلة في :

تقدر ب: فينتج نقص في السعر بقيمة :

لذلك فإنكم مستعدون للحضور إلى : مديرية الضرائب لولاية غرداية
في أجل مدته القصوى عشرين (20) يوما من تاريخ هذا التبليغ لإكتتاب الإذعان التنظيمي الذي يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة و المقدرة بمبلغ :
عند عدم وجود معاملة ودية و بمقتضى المادة 38 مكرر 2 هـ من ق إ ج ، ستضطر الإدارة إلى تطبيق زيادة تلقائية للتقدير الوارد في العقد المعني ، وسيطلب منكم أنذاك وبعد تبليغكم
تحصيل مبلغ :
و ألفت إنتباهكم بصفة خاصة لأهمية إعترافكم بطريقة ودية لهذا النقص قبل تبليغ هذه الزيادة

تقبلوا سيدي بقبول تحياتي المميزة .

مدير الضرائب

نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق الولائية (ملحق رقم 16)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

غرداية في:

المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب للولاية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

السيد :

رقم : /م ض و/م ف ر ج/م ات/2017

إرسال موصى عليه تحت رقم :

ملف رقم : /

تبليغ الزيادة تلقائيا

طبقا للمادة 38 مكرر 2 هـ من ق إ ج يشرفني أن ابلاغكم بالزيادة التلقائية

من : إلى :

للقرار الذي كان موضوع إعادة التقييم الواقع بـ

ونتيجة لذلك فإنكم مستعدون للحضور إلى : مقر مديرية الضرائب بغرداية

في أجل مدته القصوى عشرة 10 أيام ، لإكتتاب الإذعان التنظيمي الذي

يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة على تكملة القيمة الخاضعة للضريبة

بـ :

الذي نتج عنه مبلغ الحقوق المقدرة بـ

عند عدم القيام بذلك سيحرر في حقكم سند تحصيل للتسديد بكل الوسائل القانونية المستحقة.

طبقا للمادة 38 مكرر 2 ر من قانون الاجراءات الجبائية

التي ستصبح قيمتها حينئذ مقدرة بـ

تفضلوا سيدي المحترم بقبول فائق التحيات.

مدير الضرائب

نموذج خاص بتبليغ الزيادة التلقائية (ملحق رقم 17)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية الضرائب لولاية غرداية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

رقم: /م ض و/م ف ر ج /م إ ت/2017.

سند تحصيل

ملف رقم: /

السيد:

- مدين لإدارة الضرائب لولاية غرداية بمبلغ:

- يسدد بـ

مجموع الحقوق البسيطة و الزائدة الناتجة عن عدم كفاية ثمن:

الذي اكتسبته حسب عقد محرر أمام الأستاذ:

موثق بـ: بتاريخ: مسجل يوم:

للتذكير فإن عدم كفاية الثمن قد بلغ لكم من طرف مكتب إعادة التقويمات حسب وثيقة الزيادة التلقائية

بتاريخ: تحت رقم:

و بناء على المواد الآتية من ق. ت. 367، 366، 112، 354، 367 و 38 مكرر 2 إلى 38 مكرر 2 و من ق إ ج
أعد هذا السند من طرفنا نحن مكتب إعادة التقويم بمديرية الضرائب لولاية غرداية المكلف
بمهمة كاتب لجنة المصالحة لأجل تحصيل المبلغ المذكور أعلاه بكل الطرق القانونية
مع التحفظ بكل المبالغ التي تستحق مستقبليا و خاصة المصاريف التي تنتج عن
تحصيل هذه المبالغ.

غرداية في:

مؤشر قابل للتفتيد من طرفنا نحن مدير الضرائب لولاية غرداية الموقع أدناه

مدير الضرائب

نموذج خاص بتحرير سند التحصيل (ملحق رقم 18)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية

الولاية في:

نيابة مديرية الرقابة الجبائية

السيد:

رقم:

تبلغ سند التحصيل

يشرفني ان أبلغكم بواسطة هذا الإرسال الموصي عليه مستخرج من سند التحصيل في قفا الصفحة والذي يجبركم بالدفع الفوري

لدى قباضة الضرائب المختلفة مبلغ: حسب التفصيل المبين في سند التحصيل

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

كما نعلمكم بان التبليغ قاطع للتقادم ضد الخزينة.

مع فائق الإحترام والتقدير

نائب مدير الرقابة الجبائية

نموذج خاص بتبليغ سند التحصيل (ملحق رقم 19)

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ	إهداء.....
ب	شكر وتقدير.....
ج	الملخص.....
د	قائمة المختصرات.....
01	المقدمة.....
الفصل الأول: التسجيل العقاري في التشريع الجزائري	
06	المبحث الأول: ماهية التسجيل العقاري.....
06	المطلب الأول: تسجيل العقاري وأهميته.....
06	الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري وأنواع رسوم التسجيل المستحقة.....
16	الفرع الثاني: دور عملية التسجيل العقاري.....
18	المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في عملية التسجيل.....
18	الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين قانونا لأعداد المحررات الرسمية.....
20	الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب توفرها في السند الرسمي.....
24	المطلب الثالث: الوثائق المودعة والمكاتب المختصة بعملية التسجيل.....
24	الفرع الأول: الوثائق المودعة لدى مصلحة التسجيل.....
27	الفرع الثاني: المكاتب المختصة بعملية التسجيل.....
29	المبحث الثاني: الأحكام المنظمة لعملية لتسجيل العقاري.....
29	المطلب الأول: طبيعة دور مصلحة التسجيل.....
30	الفرع الأول: تعريف بإدارة التسجيل وتحديد طبيعتها القانونية.....
30	الفرع الثاني: الهيكلية الداخلية لمصلحة التسجيل.....
37	الفرع الثالث: صلاحيات مفتشية التسجيل وعلاقتها ببقية المصالح الجبائية.....
40	المطلب الثاني: الآجال القانونية لتسجيل السندات المثبتة للملكية العقارية.....
40	الفرع الأول: المحررات الرسمية.....
45	الفرع الثاني: المحررات القضائية.....
47	المطلب الثالث: تحديد حقوق التسجيل وتحصيلها.....
47	الفرع الأول: تحديد رسوم التسجيل.....

48	الفرع الثاني: تحصيل المستحقات عن طريق الأمر بالدفع.....
49	خلاصة الفصل.....
الفصل الثاني: إجراءات التسجيل العقاري	
51	المبحث الأول: نقل الملكية العقارية بعوض وبدون عوض.....
51	المطلب الأول: نقل الملكية العقارية بعوض.....
51	الفرع الأول: حالة نقل كل الملكية العقارية.....
58	الفرع الثاني: حالة نقل جزء من الملكية العقارية.....
61	المطلب الثاني: نقل الملكية العقارية بدون عوض.....
61	الفرع الأول: حالة نقل ملكية بين الأحياء.....
63	الفرع الثاني: حالة نقل ملكية عن طريق الوفاة.....
69	المطلب الثالث: رسوم التسجيل المطبقة على الشركات.....
69	الفرع الأول: عقود إنشاء الشركات والتعديلات المدخلة على رأس مالها.....
72	الفرع الثاني: العقود المتعلقة بحل وقسمة الشركات وآجال تسجيلها.....
75	المبحث الثاني: جزاء الاخلال بأحكام التسجيل والمنازعات المتعلقة بها.....
75	المطلب الأول: جزاء الاخلال بأحكام التسجيل.....
75	الفرع الأول: العقوبات الجبائية.....
77	الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة.....
79	المطلب الثاني: المنازعات الضريبية المتعلقة بالتسجيل.....
79	الفرع الأول: المنازعات الضريبية أمام الجهات الادارية.....
83	الفرع الثاني: المنازعات الضريبية أمام الجهات القضائية.....
85	المطلب الثالث: النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمنازعات التسجيل.....
85	الفرع الأول: النصوص القانونية المتعلقة بالمنازعات التسجيل.....
89	الفرع الثاني: النصوص التنظيمية المتعلقة بالمنازعات التسجيل.....
93	خلاصة الفصل.....
95	الخاتمة.....
99	قائمة المصادر والمراجع.....
106	الملاحق.....
131	الفهرس.....