



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم
كلية الحقوق والعلوم السياسية



أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم
تخصص القانون المدني الأساسي
بعنوان:

تسجيل التصرفات القانونية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الدكتور:
مزيان محمد الأمين

من إعداد الطالب:
صم بوعافية محمد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	بجامعة مستغانم	أستاذ	الأستاذ عباسة طاهر
مشرفا و مقرا	بجامعة مستغانم	أستاذ	الأستاذ مزيان محمد أمين
مناقشا	بجامعة مستغانم	أستاذ	الأستاذ حيتالة معمر
مناقشا	بجامعة وهران 2	أستاذ	الأستاذ قمرابي عز الدين
مناقشا	بجامعة معسكر	أستاذة	الأستاذة محمودي فاطمة
مناقشا	بجامعة تيارت	أستاذ	الأستاذ مقني بن عمار

السنة الجامعية: 2023/2022

مقدمة

يكتسي نظام الملكية بمختلف أنواعه أهمية ودورا أساسيين في التنمية الشاملة للدول، و لهذا السبب ارتبطت الحضارات قديما بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها و رقيها، فبقدر تنظيم و توجيه الاستثمارات التي تدخل في مفهوم الملكية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية، بمختلف أشكالها، و من هذا المنطلق يظهر الارتباط الوثيق بين حق الملكية و الوضعية الاجتماعية للأفراد و المجتمعات، فبازدهار و اتساع مجال الملكية و تنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدول و المعيشة، لذلك كانت هذه الملكية محل اهتمام جل تشريعات العالم عن طريق تنظيمها من خلال سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، و ذلك من خلال وضع و سن قواعد تبين قوامها المادي من حيث الطبقة، المساحة و الموقع، و كذا تنظيم كيفية التعامل بشأنها بواسطة التصرفات القانونية الواردة عليها.

فإذا كانت قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية المطبقة على المنقولات يمكن أن تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة عليها عن طريق الحيابة، فإنه على العكس من ذلك بالنسبة للعقارات، و ذلك بحكم طبيعتها، لأنها تشغل حيزا ثابتا و مستقرا، رغم أنها تخضع لمبدأ سلطان الإرادة الحرة السليمة من أي ضغوط خارجية و هذا طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

و مادام الإنسان مجبولا على حب التملك و الاستحواذ على الشيء، فقد دعت هذه الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بذلك يتلاءم مع طبيعته، و يؤدي دوره في إعلام

الغير بالمالك الحقيقيين لمحل التملك، و بكل التصرفات المختلفة الواقعة عليه مما يؤدي إلى الاستقرار، و يجعل منه عنصرا قويا في تنشيط الحياة الاقتصادية عن طريق توفير القروض المالية بمناسبة ترتيب تأمينات عينية عليها، و من أجل تفعيل بسط الدولة رعايتها على هذه التصرفات.

و في مقابل ذلك فحتى تتأتى هذه الحماية و تتمكن الدولة من بسط رعايتها و تجسيد هذه الحماية على التصرفات كان لزاما فرض اتاوات على أصحابها تدفع إلى خزينة الدولة مقابل هذه الخدمة، و من هنا كانت بداية فرض الضرائب و لعل أبرزها هو ما يمس الثروة و بالأخص الأرض نظرا لأهميتها و قدسيتها بالنسبة إليهم.

فهذه الضريبة المفروضة على حق الملكية قديمة قدم الإنسان، و قد تطورت بتطور النظم الضريبية خاصة إزاء التطورات التي يشهدها العالم، إذ أصبحت الضرورة تلح بجدية للتفكير في اقتصاد أكثر قوة و صرامة.

و من هنا أصبحت معظم الدول تستفيد من هذه الضريبة باعتبارها ثروة مادية ملموسة لا يمكن إخفاءها و من بين هذه الضرائب توجد حقوق التسجيل التي تم تصنيفها كنوع من أنواع الجباية و التي تتمثل في الرسم العقاري، رسم التطهير، الرسم على فوائض القيمة و حقوق التسجيل أو بالأحرى ضريبة التسجيل التي تفرض عند إجراء عملية التسجيل.

فضريبة التسجيل تلعب دورا بالغ الأهمية كأداة فعالة لتحقيق أهداف الدولة الاقتصادية و الاجتماعية و المالية من خلال ما تحققه من عوائد كبيرة تدرج في جانب

ايرادات ميزانيتها، حيث تشكل الإيراد الأهم و الأكبر و الأكثر استقرارا و أمانا ، فقد اقترنت هذه الضريبة بالسلطة السيادية للدولة منذ أقدم العصور، و قد تطور مفهومها بتطور مفهوم الدولة من الدولة الحارسة إلى الدولة المتدخلة، و عليه أصبحت لا تقتصر على كونها مصدرا إيراديا للدولة، بل تعدت ذلك و أصبحت لها وظائف اجتماعية و اقتصادية إضافة إلى وظيفتها المالية التقليدية.

إذ أنها أصبحت أداة من الأدوات التي يمكن من خلالها تحقيق التنمية الاقتصادية و معالجة التضخم و الركود، و إعادة توزيع الدخل و رفع مستوى المعيشة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني عموما، و لذلك أولت التشريعات اهتماما كبيرا بالضريبة و خصتها بأنظمة قانونية متميزة صاغتها وفق مجموعة من العناصر الايديولوجية الفكرية تحدد أهداف هذه الأنظمة، و مجموعة أخرى من العناصر الفنية متمثلة في وسائل تحقيق هذه الأهداف من خلال سن القوانين التي تكفل و تجسد هذا الدور في إطار المبادئ و القواعد الأساسية لها، و التي نصت عليها كل دساتير و تشريعات جميع الدول بما فيها الجزائر من خلال إقرار التسجيل في قوانين عامة كالقانون المدني و التجاري، و التفصيل فيه بشكل كبير في قانون خاص به و هو قانون التسجيل، فيقع بذلك على جميع المعاملات سواء كانت متعلقة بالمنقولات أو العقارات، و بالتالي تكتسي التصرفات المسجلة على هذا الوجه قوة ثبوت مطلقة، و بالاستناد إليها يستطيع الغير أن يتعامل مع صاحبها بكل ثقة و طمأنينة.

و في مقابل ذلك فإن الدولة قصد تحقيق توازنها المالي تعتمد أساسا على الجباية بما فيها الجباية العقارية، بحيث لا يمكن فصل هذه الأخيرة عن الميزانية و من هنا تظهر أهمية ضريبة التسجيل و دورها في المجتمع كمظهر من مظاهر سيادة الدولة، و لعل مرد أهميتها لا يقتصر على ما قد تحققه من إيرادات للخزينة العمومية، بل يمتد إلى أثرها العميق و المتشعب في الميادين الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية للدولة، و من هنا تظهر الأهمية المزدوجة للتسجيل طالما أن التسجيل يتم مقابل اقتطاع حقوق يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة لهذا النوع من الجباية العقارية، و التي أصبحت بدورها كمورد لتغطية جزء من النفقات العامة، و التي تطورت و أضحت تحقق أهدافا سياسية و اقتصادية و اجتماعية على أساس أن حقوق التسجيل تعد ضريبة تعتمد عليها خزينة الدولة باعتبارها عائدا لمصلحة الدولة و إيرادا لتمويل الخزينة العمومية لمواجهة النفقات بغية تسيير المرافق العامة.

فحقوق التسجيل تعد أهم مصدر لرأسمال من أجل الوصول إلى الاستقرار الاقتصادي و تحقيق التوازن عن طريق المساهمة في توزيع الدخل الوطني بصورة تتحقق فيها العدالة الاجتماعية، و على اعتبار أن أهمية التسجيل هي أهمية مزدوجة، فبالإضافة إلى الدور الجبائي التمويلي الذي يلعبه التسجيل تظهر زاوية أخرى للتسجيل على أساس أن هذا الإجراء يعتبر مرحلة من مراحل انتقال الملكية، و لاسيما الملكية العقارية فهو يتوسط مرحلتين الشهر و التوثيق، و هنا تبرز الأهمية القانونية للتسجيل و بالأخص بالنسبة للعقود العرفية المنصبة على التصرفات العقارية التي لها حجية الإثبات ، هذا من جهة، و

من جهة أخرى تكمن الأهمية القانونية في مراقبة مدى قانونية التصرف سواء من حيث الشكل أو المضمون و هو يعتبر إجراء وقائيا ضد تزوير المحررات العمومية.

فيكون من شأن تطبيق نظام تسجيل التصرفات، القضاء على العيوب التي كانت تلازم الوضع القانوني السابق باعتبار التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية بحيث أن الملكية كانت تنتقل في السابق بين الأفراد بمفعول العقود التي تجرى بينهم و من هنا كانت هذه الملكية عرضة للمنازعات و عدم الاستقرار.

فنظام التسجيل يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى مشكلة الملكية التي نعيشها الآن، و التي فرضت نفسها من جراء التغييرات التي مست الممتلكات من خلال عدة قوانين اتخذتها السلطات الفرنسية لزراعة نظام الملكية المستقر الذي كان سائدا في عهد ما قبل الاحتلال و غيرت المحيط تغييرا جذريا، الأمر الذي لم يسهل مهمة الجزائر المستقلة لاستدراك الأوضاع التي ورثتها و تصحيحها كلية، بالإضافة إلى التحولات الاقتصادية و السياسية التي أثرت على السياسة العقارية التي شهدت تغييرا جذريا ابتداء من نهاية الثمانينات و بداية التسعينات و التي نتج عنها كما هائلا من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول.

إن الموضوع الذي عنيت ببحثه و دراسته يتناول بالأساس تسجيل التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، و هو يعد إجراء ضروريا للتعامل و لاسيما بالنسبة

للمعاملات العقارية، فأهمية هذا الموضوع تتأتى من ناحيتين: النظرية و العملية
و يظهر ذلك من خلال:

- أن التصرف الذي يتم تسجيله يكتسب بذلك وضعية قانونية جديدة تميزه عن التصرف غير المسجل، فهو بالتالي يخضع لإجراءات خاصة أثناء تسجيله يكون الهدف منها تطهير التصرف، و التعريف بالحالة القانونية لمحل التصرف، و من هنا تظهر آثار التسجيل و الحجية التي تعطى لهذا التسجيل.
- إثبات تاريخ العقود العرفية المسجلة، و بالتالي تطهير التصرف من العيوب التي لم يتم الكشف عنها و التصريح بها وقت التسجيل.
- استقرار المعاملات بصفة عامة و الملكية العقارية بصفة خاصة و حماية الحقوق الواردة عليها مع الطمأنينة في المعاملات.
- إن موضوع التسجيل يعد من الموضوعات التي كثيرا ما تثير مشكلات عملية في التطبيق أمام القضاء و هو يمس جانبا هاما من حياتنا يتعلق بالملكية.
- إن تنظيم تسجيل التصرفات يضمن الثقة في المعاملات بين الأشخاص كما أن قانون التسجيل يأتي في مقدمة القوانين التي تمس مصالح الأشخاص، فهو ينظم شأنها مهما من شؤونهم يتعلق بالملكية التي تعد أهم حق بالنسبة للأشخاص.
- القيمة الإثباتية للتصرفات المسجلة تعتبر نسبية بحي يمكن إبطالها متى توافرت أسباب ذلك.

- التصرف الذي يتم تسجيله يصبح الحق بمقتضاه موجودا و ثابتا، عكس التصرف الذي لا يتم تسجيله، لا يتوفر صاحبه على أية مزية إزاء ما هو مسجل مهما كانت المستندات التي يعتمد عليها لإثبات حقه.

و من هنا يثور التساؤل بخصوص قانون التسجيل و مدى فعاليته في ظل التحولات الراهنة و لا سيما أمام مرونته، و بمعنى آخر:

ما هو النظام القانوني لإجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات

القانونية في ظل التشريع الجزائري؟

فعلا لقد ظهرت الحاجة إلى التطرق لدراسة مثل هذا الموضوع، إذ تهدف هذه الدراسة إلى بيان النظام القانوني الذي يحكم التسجيل في التشريع الجزائري، و ذلك من خلال تحقيق الأهداف التالية:

- الوقوف على مفهوم التسجيل في ظل النصوص التشريعية الواردة في التشريع الجزائري.

- بيان أوجه النقص التي تشوب هذه النصوص و الاقتراح بتعديلها لتتسجم مع واقع حق الملكية، و مفهوم و آلية تسجيلها في ظل التطورات على الساحة الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية الجزائرية.

- الإشارة إلى موقف القضاء بخصوص موضوع هذه الدراسة.

- بيان الأحكام الناظمة لتسجيل التصرفات و منازعاتها.

- دعوة المشرع الجزائري لإجراء تعديلات جوهرية تتماشى مع روح العصر و منطلقات التصرفات القانونية.

و لكي نتناول بالبحث نظام التسجيل و الآثار التي تترتب عليه و نظرا لأهمية موضوع الدراسة سنتبع منهج البحث الوصفي التحليلي لنصوص التشريع الجزائري المتعلقة بالتسجيل مع الاهتمام ببعض الجانب العملي، إذ أنه لا فائدة من دراسة تظل أسيرة الأفكار النظرية بعيدة كل البعد عن الحياة العملية، و لم تشمل دراستنا على المقارنات حتى و إن كانت بسيطة لأن الدراسة المقارنة لها أصول معروفة، لذلك لم يتم الإشارة إلى النظم و التشريعات المقارنة حتى على سبيل الاسترشاد.

و في هذا الإطار لم نجد أي دراسة تتعلق بموضوع هذه الدراسة في

الجزائر سوى:

- رسالة ماجستير ل:

- بوقرة العمرية ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، رسالة

ماجستير، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب، البلية، 2007.

- مؤلف ل:

دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع

الجزائري ، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.

و لقد واجهتنا عدة محددات، معوقات و صعوبات اعترضتنا أثناء

إعداد خطة مشروع هذه الدراسة، تتمثل فيما يلي:

– قلة المصادر الفقهية في القانون الجزائري الخاصة بالتسجيل و إن لم نقل

انعدامها لعثورنا على كتاب واحد و وحيد فقط.

– قلة الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء بخصوص موضوع ذو صلة

بالتسجيل.

– قدم النصوص التشريعية النازمة للتسجيل في الجزائر.

فهذه شكلت في مجملها محددات في مسار هذا المشروع و قد استمرت معنا في

مراحل إعداد هذه الدراسة.

و سنجيب عن هذه الإشكالية المثارة عن طريق تخصيص فصل تمهيدي نتطرق

فيه إلى مفتشية التسجيل و الطابع من خلال تنظيمها و هيكلها و الإجراءات المتبعة أمامها

و تقسيم البحث إلى بابين نخصص الباب الأول للنظام القانوني للتسجيل و قد قسمناه إلى

فصلين، تناولنا في الفصل الأول ماهية التسجيل أين قمنا بتقسيمه إلى مبحثين أين فرقنا في

المبحث الأول بين الأنظمة المشابهة له و وظيفة التسجيل أما المبحث الثاني فتناولنا فيه

تنفيذ إجراءات التسجيل و الذي بدوره قسمناه إلى قسمين أين تناولنا في المبحث الأول

التحويلات و في المبحث الثاني تناولنا عمليات القسمة و التبادلات.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه الآثار القانونية لتسجيل التصرفات القانونية و

قسمناه بدوره إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول الآثار المترتبة على التسجيل و قسمناه

بدوره إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول أثر تسجيل التصرف الصحيح و في المبحث الثاني تناولنا فيه أثر تسجيل التصرف الباطل و ذلك بالنسبة للمتعاقدين و بالنسبة للغير في إطار القانون المدني و في إطار قانون التسجيل في كلا المبحثين.

أما الباب الثاني فتناولنا فيه الرقابة الجبائية على تسجيل التصرفات القانونية و قسمناه بدوره إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الجزاءات الجبائية الناتجة عن الإخلال بأحكام التسجيل و قسمناه بدوره إلى مبحثين أين تناولنا في المبحث الأول العقوبات الجبائية أما المبحث الثاني فتناولنا فيه ضمانات تحصيل التسجيل.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه تسوية المنازعات المتعلقة بالتسجيل و قسمناه بدوره إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول التسوية الإدارية أما المبحث الثاني فتناولنا فيه المنازعات القضائية.

فصل تمهيدي:

مفتشية التسجيل والطابع.

غداة الاستقلال، ظهرت بعض القوانين الفرنسية للوجود بصفة دخيلة على المجتمع الجزائري و التي تعتبر امتدادا للقوانين الفرنسية، و من بين هذه القوانين كان هناك قانون التسجيل الفرنسي الصادر عام 1900 المتضمن حقوق التسجيل التي كانت تهدف إلى تحصيل الجباية التي كانت مفروضة آنذاك على المعاملات، و قد امتد العمل به إلى غاية 1962 بموجب قانون تمديد تطبيق القوانين الفرنسية.¹

و قد نص ذات قانون التسجيل على الهيئة التي كانت موكلة لها مهمة التسجيل و التي كانت خاضعة لسلطة و وصاية الإدارة الفرنسية آنذاك إلى غاية صدور القانون رقم 62- 157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 و الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية سارية المفعول آنذاك إلى غاية صدور القوانين الجزائرية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية.²

1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2011، صفحة 47.

2 : محمد بوركي، التوثيق و الشهر العقاري، مجلة الموثق، الجزء الأول، الغرفة الوطنية الثالثة للتوثيق، العدد 10، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000، صفحة 31.

المبحث الأول:

التنظيم الهيكلي و البشري لمفتشية التسجيل و الطابع.

لقد كانت مفتشية التسجيل و الطابع تحت وصاية المديرية العامة للضرائب بموجب المرسوم رقم 71-259 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية¹، و قد كانت مقسمة إلى ثلاثة مديريات جهوية تابعة لكل من الجزائر، وهران، قسنطينة، و كانت كل مديرية تضم مديرية التسجيل و قضايا أملاك الدولة، و هي دائما تحت وصاية وزارة المالية، إلى أن تم تعديلها لاحقا لتصبح في شكل مديريات فرعية في كل من وهران، قسنطينة و الجزائر،² أما باقي الولايات فكانت هناك أربع مديريات فرعية هي المديرية الفرعية للضرائب، المديرية الفرعية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية، خزينة الولاية و المراقبة المالية، و مصلحة التسجيل و الطابع كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للضرائب.

المطلب الأول:

الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع.

تعتبر مفتشية التسجيل والطابع المصلحة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة، و التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخا ثابتا.

1 : المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 يتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 90.

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 48.

و على العموم تعتبر مفتشية التسجيل و الطابع مصلحة إدارية عمومية يشرف على تسييرها مفتش التسجيل، إذ هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل و أحيانا أخرى بموجب قانون الطابع أو بمعنى آخر فهي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية، وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها قانون التسجيل لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا، و يتولى إدارتها مفتش التسجيل.¹

و تتمثل مهمة مكتب التسجيل والطابع فيما يلي:²

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

و قد عرفت مفتشية التسجيل و الطابع عدة تحولات و تطورات لتصل إلى ما هي عليه اليوم، فقد كانت في وقت سابق مندرجة ضمن مصلحة الجباية العقارية في إطار المفتشيات متعددة الاختصاصات إلا أنها لم تحقق الغاية المرجوة منها³، لذلك فكر المشرع

1 : سهيل إدريس، جبور عبد النور، المنهل، قاموس فرنسي، عربي، دار الآداب، دار العلم، بيروت، الطبعة 11، 1990، صفحة 559.

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 50.

3 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 50.

في إعادة الاعتبار لها نتيجة الحاجة الملحة إليها خاصة و أمام ازدياد عدد المعاملات و التصرفات و تعقيدها بالإضافة إلى التراجع الذي سجل بالنسبة لإيرادات الدولة، فلذلك تم إنشاء مفتشيات التسجيل و الطابع و التركات و البطاقات بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 14-07-1999.¹

و قد نصت المادة الأولى من القرار المؤرخ في 14-07-1999² على استحداث مفتشية التسجيل و الطابع على مستوى المديرية الولائية للضرائب، و هي خاضعة للتبعية الإدارية تحت إشراف مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، فهو يخضع للقانون اللائحي و علاقته مع مفتشية التسجيل هي علاقة قانونية.³

و عليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل هي إدارة عمومية مكلفة بعملية التسجيل و هي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، و هي تابعة للمديرية الولائية للضرائب التي يسيروها مفتش الضرائب الولائي و يباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل و الطابع، إذ تحتوي المديرية الولائية على خمس نيابات مديريةية و هي:

1 : القرار رقم 312 المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل و الطابع و الموارد و البطاقية و تحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية، العدد 4، المؤرخ في 11 أوت 1999.

2 : و هذا ما نصت عليه المادتين الأولى و الثانية كما يلي:
إذ تنص المادة الأولى كما يلي:

" تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديريات الضرائب بكل من الجزائر الوسطى و بئر مراد رايس و سيدي أمحمد و الرويبة و الشارقة و الحراش و ضمن المديريات الولائية للضرائب بكل من وهران غرب و وهران شرق و قسنطينة، التابعة للمديريات الجهوية للضرائب بكل من محافظة الجزائر الكبرى و وهران و قسنطينة."

و تنص المادة الثانية كما يلي:

" يمارس الاختصاص الإقليمي لمفتشية التسجيل و الطابع المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القرار على كل النطاق الإقليمي للمديرية الولائية للضرائب التابعة لها."

3 : بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لمفتشية التسجيل و الطابع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 2007، صفحة 20.

- نيابة مديرية الوسائل.
- نيابة مديرية التحصيل.
- نيابة مديرية الرقابة الجبائية.
- نيابة مديرية المنازعات.
- نيابة مديرية العمليات الجبائية، فهذه الأخيرة تحتوي على أربعة مكاتب من

بينها مكتب التسجيل والطابع.¹

و تتلخص مهام مكتب التسجيل و الطابع فيما يلي:²

- 1 : و قد نصت عليه المادة 43 مكرر من القرار المؤرخ في 10-10-1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديرية الجهوية و المديرية الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية، العدد 93، المؤرخة في 06-12-1999 المعدل والمتمم للقرار 484 المؤرخ في 12-07-1998 المحدد للنطاق الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديرية الجهوية و المديرية الولائية للضرائب:
- ” يكلف مكتب التسجيل و الطابع بما يأتي:
- تقويم أعمال مفتشيات التسجيل و الطابع و البطاقية و الموارد و تقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهام هذه المفتشيات.
 - السهر على مسك بطاقية الأملاك العقارية و أحزمة ملخصات العقود و جداول الوفيات و متابعة التصريحات بالوفيات مع المجالس الشعبية البلدية.
 - تلقي نسخة من ملصقات العقود الناقلة للملكية بعبوض أو بدون عبوض و الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية و التي تم تسجيلها قصد دراستها، و التحقق من تصفية الرسوم وإحالتها على مفتشيات التسجيل التي يدخل ضمن اختصاصها موقع العقار أو المنقول أو المحل التجاري.
 - تحديد العقود الناقلة للملكية بعبوض أو بدون عبوض و الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية لإعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.
 - إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة التقويم التابعين لمفتشيات التسجيل فيما يخص الأملاك القابلة لإعادة التقويم.
 - تلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقويم و الموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل و الطابع، بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب.
 - مسك سجل خاص بالشيكات بدون رصيد و إعطاء التعليمات إلى رؤساء مفتشيات التسجيل و الطابع بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به (قانون الطابع).
 - مسك بطاقية خاصة بالمكلفين بالضريبة الأكثر أهمية فيما يخص ضريبة الطابع، و برمجة مراقبتهم دوريا من طرف أعوان مفتشية التسجيل و الطابع التابعين لها.
 - الإشراف على بطاقية مسيري قاعات العروض و أصحاب حافلات نقل الأشخاص و التأكد من سداد حقوق الطابع المطبقة عليهم.
 - الإشراف على عمليات المراقبة المتعلقة بضريبة الطابع على العموم، و بكل الإعلانات و الإعلانات الضوئية و قسيمات السيارات.
 - اقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل و الطابع و الموارد البطاقية.”

2 : Bulletin des services fiscaux, direction générale des impôts, n°21, 2001, page 39.

- مراقبة أعمال مفتشية التسجيل و الطابع عن طريق تقويم أعمال المفتشية و تقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهامها.
- السهر على مسك بطاقة الأملاك العقارية و أحزمة ملخصات العقود و جداول الوفيات و متابعة التصريحات بالوفيات مع المجالس الشعبية البلدية.
- تلقي نسخة من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض و الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية، و التي تم تسجيلها قصد دراستها و التحقق من تصفية الرسوم و إحالتها على مفتشية التسجيل التي يدخل ضمن اختصاصها موقع العقار أو المنقول أو المحل التجاري.
- تحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض و الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية لإعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.
- إعادة رزنامة تدخل أعوان إعادة التقويم التابعين لمفتشية التسجيل فيما يخص الأملاك التابعة لإعادة التقويم.
- تلقي تقارير إعادة التقويم الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقويم، و الموقع عليها من طرف رئيس مفتشية التسجيل و الطابع بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب.
- اقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل.

و المديرية الولائية للضرائب تخضع إلى وصاية المديرية الجهوية للضرائب المتواجدة في نطاقها الإقليمي، إذ أن هناك تسع (09) مديريات جهوية على المستوى الوطني¹، فهذه المديريات الولائية تلتزم بإرسال كل الجداول الإحصائية الدورية المنصوص عليها قانونا، و كل المحاضر أو التقارير المتعلقة بسير المصالح أو تطبيق التشريع أو التنظيم الجبائين إلى المديرية الجهوية للضرائب التي تخضع لها، كما تلتزم المديريات الولائية للضرائب بالرد على كل طلبات الاستفسار الصادرة من المديرية الجهوية، و بصفة عامة تضع تحت تصرفها كل المعلومات التي تسمح لها بممارسة اختصاصها².

و المديرية الجهوية تخضع إلى المديرية العامة للضرائب بحيث تحتوي على نيابات مديريات مثل المديرية الولائية، فنقوم عن طريق نيابة المديريات الجبائية بالاشتراك في تحديد أهداف الوعاء و التحصيل حسب المعايير التي تحددها المديرية العامة للضرائب، و تعد تقارير دورية تتعلق بمراقبة الأنشطة، و معالجة و تصديق و تثبيت المعلومات المحصل عليها و ضمان إرسالها إلى المديرية العامة للضرائب، و هذا ما نصت عليه المادة

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 67 من القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998 المتضمن النطاق الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديريات الجهوية و المديريات الولائية

للضرائب كما يلي:

” يحكم العلاقات التي تربط المديرية الجهوية للضرائب بالمديريات الولائية المتواجدة ضمن نطاقها الإقليمي، الطابع التدريجي.

تلتزم المديريات الولائية بإرسال كل الجداول الإحصائية الدورية المنصوص عليها في التنظيم الساري المفعول، و كل المحاضر أو التقارير المتعلقة بسير المصالح أو بتطبيق التشريع أو التنظيم الجبائين إلى المديرية الجهوية للضرائب.

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

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 69.

و تختلف صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع باختلاف النطاق الإقليمي الذي تتواجد به، بحيث أن التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل و الطابع في ولايات الجزائر العاصمة، قسنطينة، و وهران يختلف عن التنظيم الهيكلي لها في باقي الولايات، و نفس الشيء بالنسبة للمكاتب².

غير أن مكتب التسجيل هو مكتب مستقل عن مكتب الطابع و التركات و البطاقية في ولايات الجزائر العاصمة، قسنطينة، و وهران، و في باقي ولايات الوطن يدعى بمكتب التسجيل والتركات و البطاقية، و بصفة عامة تتمثل مهام مفتشية التسجيل و الطابع

1 : تنص المادة 22 من القرار 484 على ما يلي:

يكلف مكتب مراقبة الأنشطة و التلاخيص بما يلي:

- السهر على احترام التشريع و التنظيم.
- الاشتراك في تحديد أهداف الوعاء و التحصيل طبقا للمعايير المحددة من قبل الإدارة المركزية.
- المصادقة على البرامج السنوية لأنشطة المديريات الولائية المطابقة للتعليمات المقررة في هذا الشأن من قبل الإدارة المركزية.
- مراقبة نشاط المديريات الولائية في مجال تأسيس الوعاء و التحصيل و هذا من خلال القيام بمهام منتظمة في إطار تنفيذ برامج الأنشطة.
- التقييم الدوري لمردود الهياكل المحلية للوعاء و التحصيل.
- القيام بمتابعة خاصة للملفات الأكثر أهمية.
- التكفل بمتابعة تقارير التحقيق في تسيير الهياكل القاعدية.
- اقتراح التدابير الضرورية لمعالجة النقص المسجلة.
- تقديم عرض شامل عن نشاط المصالح الجبائية التابعة للمديرية الجهوية فيما يتعلق بالوعاء و التحصيل أو في مجال المحاسبة العمومية و التسيير المالي للبلديات أو المؤسسات العمومية المحلية، و هذا من خلال فحص التقارير السنوية للمديريات الولائية.
- إعداد تقرير دوري يتعلق بمراقبة الأنشطة يتم إرساله إلى الإدارة المركزية."

2 : دوة أسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 63.

و صلاحياتها فيما يلي¹:

- تحليل العقود و الاتفاقيات المبرمة و المقدمة إلى إجراء التسجيل.
- تحديد الوعاء الجبائي و تصفية حقوق التسجيل.
- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود و الاتفاقيات و ذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية و الثابتة.
- حفظ أصول الملخصات و الجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي و التاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها²، إما إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.
- مسك دفتر المراقبة الخاص بالإجراءات القابلة للتجديد و البيوع المبرمة تحت شرط واقف، و كذلك عقود الإكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل³.

1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 63.

2: La note n°443 du 14/07/2001 déterminant "le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et timbres, direction générale des Impôts, page 3.

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 259 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

1- تعفى من رسم نقل الملكية لقاء عوض الذي هو على عاتق الممتلك، الإكتسابات التالية:

- العقارات المبنية والمقرر هدمها.

- البنايات المستعملة للسكن غير المتممة أو المخصصة لأن تكون صالحة للسكن.

2- هذا الإعفاء مشروط بما يلي:

(1) - بأن يكون الممتلك شخصا طبيعيا و أن لا يكون لديه أي عقار يستعمل للسكن في المدينة التي يوجد بها.

(2) - بأن يتضمن عقد التملك التعهد من قبل الممتلك:

- بأن يقدم خلال أربع سنوات ابتداء من تاريخ العقد بجميع الأشغال الضرورية.

- حسب الحالة من أجل تشييد عقار للسكن أو الانتهاء أو من أجل جعل العقار صالح للسكن.

- إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى نيابة الرقابة الجبائية عند نهاية كل

شهر لأجل استغلالها.

- دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل.

المطلب الثاني:

التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع.

تضطلع مفتشية التسجيل و الطابع على مهمتها بموجب التعليم رقم 443

الصادرة بتاريخ 14 - 07 - 2001، بعدما كانت مدمجة ضمن المفتشيات متعددة

الاختصاصات و تم تنصيب هيئات و مصالح مركزية تخضع إليها من حيث الرقابة

كالوصاية.

إذ أن التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع يختلف باختلاف المهام الموكلة

لها و كذلك تبعا لنطاقها الإقليمي¹.

- بأن لا يقوم بالبيع مرة ثانية لكل العقار أو جزء منه المبني خلال أجل عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ عقد التملك.

(3) - بأن تخصص المحلات المحدثه هكذا أو المصلحة أو المنتهية السكن الممتلك فيما يخص ثلاثة أرباع مساحتها الكلية على الأقل و أن لا تكون موضوع كراء طيلة عشر سنوات ماعدا حالة القوة القاهرة.

(4) - بأن يثبت الممتلك الانتهاء من الأشغال المنصوص عليها في (2) أعلاه، عند انقضاء أجل أربعة أعوام.

و إذا لم تتوفر في المستفيدين من الإكتسابات المذكورة، الشروط المبينة أعلاه، فيطبق عليهم رسم قدره 5%، غير قابل للتخفيض، بحسب على مبلغ الثمن زيادة عن رسم نقل الملكية المستحق.¹

1 : La note n°443 du 14/07/2001 déterminant "le fonctionnement et les attributions des inspections de l'enregistrement et

timbres, direction générale des Impôts, page 1.

مفتشية التسجيل و الطابع أصبحت تتشكل كما يلي¹:

- بالنسبة لولايات الجزائر، قسنطينة، و وهران فتم استحداث فيها مفتشيتين اثنتين تبعا للعدد السكاني الذي تزخر به هذه الولايات الثلاث، فقد تم تقسيم هاتين المفتشيتين إلى مفتشية التسجيل و الطابع و هي بدورها تنقسم إلى مكتبين مكتب التسجيل و مكتب الطابع، أما المفتشية الثانية فهي تضم مفتشية التركات و البطاقية، و هذه المفتشية بدورها تنقسم إلى مكتبين واحد يضم مكتب التركات و الثاني يختص بالبطاقية، و هذا بطبيعة الحال تحت سلطة رئيسها بمعنى أن كل مفتشية يوجد على رأسها رئيسها.

- أما بالنسبة لباقي الولايات فإن الأمر مختلف تماما عن تنظيم الولايات الثلاث الأخرى، فهنا تتواجد مفتشية التسجيل و الطابع في كل ولاية وتنقسم إلى مكتبين الأول يتعلق بمكتب التسجيل و التركات و البطاقية و المكتب الثاني يتعلق بمكتب الطابع، و يوجد على

1 : لقد أصبحت مفتشية التسجيل و الطابع مقسمة بهذا الشكل المذكور أعلاه مباشرة بعد صدور القرار رقم 312 المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل

و الطابع و المواريث و البطاقية و تحديد اختصاصها الإقليمي.

رأس كل مكتب مفتش التسجيل¹.

غير أنه استنادا و نظرا لبعد المسافة بين مقر محري العقود و مقر الولاية بالنسبة لبعض ولايات الجنوب، فإن مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات أي تابعة للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و الضرائب غير المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال ضمن مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات².

و يتولى مفتش التسجيل مهمة تسيير مفتشية التسجيل و الطابع باعتباره المسؤول الأول عن تسجيل جميع المتصرفات القانونية، و يجب أن تتوفر فيه الشروط

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 7 من القرار المؤرخ في 14-07-1999 كما يلي:

تحدث على مستوى كل مديرية ولائية للضرائب المذكورة في الجدول الآتي مفتشية التسجيل و الطابع و الموارث و البطاقية:

تعيين المديرية الجهوية للضرائب	تعيين المديرية الولائية للضرائب
المديرية الجهوية للضرائب بالشلف	المديريات الولائية للضرائب بالشلف - مستغانم - غليزان - تسميلت - تيارت - عين الدفلى.
المديرية الجهوية للضرائب بالبلدية	المديريات الولائية للضرائب بالبلدية - المدينة - بومرداس - الجلفة - تيزي وزو.
المديرية الجهوية للضرائب بسطيف	المديريات الولائية للضرائب بسطيف - ميله - بجاية - البويرة - برج بوعرييج.
المديرية الجهوية للضرائب بقسنطينة	المديريات الولائية للضرائب بجيجل - خنشلة - باتنة - بسكرة - ميله.
المديرية الجهوية للضرائب بعنابة	المديريات الولائية للضرائب بعنابة - سكيكدة - أم البواقي - قالمة - تبسة - الطارف - سوق أهراس.
المديرية الجهوية للضرائب ببشار	المديريات الولائية للضرائب ببشار.
المديرية الجهوية للضرائب بوهران	المديريات الولائية للضرائب بعين تموشنت - تلمسان - معسكر - سيدي بلعباس.
المديرية الجهوية للضرائب بورقلة	المديريات الولائية للضرائب بورقلة - غرداية - الأغواط - الوادي.

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 09 من القرار المؤرخ في 14-07-1999 كما يلي:

” بالنسبة لولايات سعيدة و تامنغست و ايليزي و أدرار و البيض و النعامة و تندوف التابعة للمديريات الجهوية للضرائب لكل من وهران و ورقلة و بشار فإن إجراءات تسجيل العقود مهما كانت طبيعتها و كذا التصريحات الخاصة بالموارث و العقود الأخرى المتعلقة بها و كذلك عمليات المراقبة و إعادة التقييم للممتلكات محل نقل تبقى مؤقتا من اختصاص مفتشية الضرائب المتعددة الصلاحيات المختصة إقليميا.”

المذكورة في المرسوم رقم 90-334¹.

1 : المرسوم رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية، العدد 46

المؤرخة في 31-10-1990، الملغى.

إذ تنص المادة 17 منه على ما يلي :

” عملاً بالأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، يكلف المفتشون تحت سلطة مسؤوليهم السلميين بتأطير أعوانهم و جميع مصالحهم، التحري في المسائل الجبائية و المالية و

المحاسبية، وسائل الأملاك الوطنية و مسح الأراضي، و يكلفون زيادة على ذلك بما يأتي:

في مجال شعبة الضرائب:

- تنفيذ أعمال تأسيس الضريبة و تحصيلها.

- التحري في المنازعات الضرائبية.

- السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في المجال الجبائي.

في مجال شعبة الخزينة و المحاسبية:

- إقامة صناديق التسليف و الإيرادات و مراجعتها و رقابتها.

- رقابة محاسبة المحاسبين العموميين في الصناديق المالية و مركزتها.

- القيام برقابة شرعية عمليات الإيراد و الإنفاق في ميزانية الدولة و المؤسسات العمومية و الولائية و الحسابات الخاصة في الخزينة.

- مراجعة عمليات النقود العينية و القيم التي تتم في الشبايك.

- المحافظة على حسابات التسيير و الوثائق الاثباتية و السجلات المحاسبية.

في مجال شعبة الأملاك الوطنية و المحافظة العقارية:

- إدارة استعمال التحصيل من الأملاك الوطنية و رقابتها.

- وضع جرد أملاك الدولة.

- القيام بجمع جرد الأملاك المنقولة.

- تنفيذ أعمال الخيرة في الأملاك مهما تكن أنواعها.

- انجاز تقويم الأملاك المنقولة و العقارية.

- تحرير العقود الإدارية.

- الترقيم في دفتر العقاري للأملاك العقارية الممسوحة أراضيها.

- ضبط بطاقيّة الأملاك العقارية باستمرار.

في مجال شعبة مسح الأراضي:

- المشاركة في نشاط التسييق و الرقابة و تنفيذ الأشغال التقنيّة المتعلقة بإعداد خرائط مسح الأراضي و المحافظة عليها، و كذلك الأشغال التقنيّة المتعلقة بالعمليات الطبوغرافية و

التصويرية المسامية الضوئية.

- تأطير المستخدمين الموضوعين تحت سلطتهم.

- السهر على صيانة التجهيزات و الآلات الموضوعية تحت تصرفهم و المحافظة عليها.

و باعتباره يدخل ضمن المناصب العليا¹.

و يعين مفتش التسجيل من بين مفتشي الضرائب الذين يثبتون (05) خمس

سنوات أقدمية في الإدارة الجبائية²، و بعد ذلك يؤدي اليمين القانونية أمام مقر محكمة إقامته

في مجال شعبة الميزانية:

- مساعدة رؤسائهم السلميين في الأعمال المتعلقة بإعداد وثائق الميزانية و تحضيرها و تدوينها.

- مراجعة المعطيات الإحصائية المتصلة بتقدير ميزانيات الدولة و الهيئات العمومية و تنفيذها و مركزة تلك المعطيات.

- ممارسة رقابة الالتزام بالنفقات العمومية للرقابة المالية، تحت السلطة السلمية.³

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و

تصنيفها و شروط التعيين فيها المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-214 المؤرخ في 14 جوان 1998 ، الملغى بعد صدور قانون الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جوان

2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية كما يلي:

³ تحدد قائمة المناصب العليا المرتبطة بتنظيم المصالح المحلية للإدارة الجبائية، حسب الآتي:

- نائب مدير بالمديرية الجهوية للضرائب.

- نائب مدير بالمديرية الولائية للضرائب.

- رئيس مكتب بالمديرية الجهوية.

- رئيس مكتب بالمديرية الولائية.

- رئيس مكتب الضرائب.

- رئيس مفتشية الضرائب و رئيس مفتشية مخزن الطابع.

- قابض الضرائب خارج عن التصنيف.

- قابض الضرائب من الصف الأول.

- قابض الضرائب من الصف الثاني.

- وكيل مفوض من قابض الضرائب خارج عن التصنيف.

- وكيل مفوض من قابض الضرائب من الصف الأول.⁴

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14 مارس 1992 ، نفس المرجع السابق، كما يلي:

⁴ يعين رؤساء مفتشيات الضرائب و رؤساء مفتشيات مخازن الطابع، من بين :

الإدارية و تصدر قرارات التعيين في المنصب من طرف الوزير المكلف بالمالية¹. لتسلم له بعد ذلك بطاقة تفويض الوظيفة، مع إمكانية سحب منه هذه البطاقة الأخيرة في حالة التوقف المؤقت عن العمل².

و تجدر الإشارة إلى أن هذا التعيين يتم بناء على اقتراح المدير الولائي للضرائب و بعد موافقة المديرية الجهوية، و طبعا بعد التحقيق الإداري³.
و قد حددت المادة 180 من قانون التسجيل المهام الموكلة لمفتش التسجيل⁴ ،

1- مفتشي الضرائب، الذين يثبتون خمس (05) سنوات من الأقدمية.

2- مراقبي الضرائب الذين يثبتون ثماني (08) سنوات من الأقدمية."

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14 مارس 1992 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-214 ، نفس المرجع السابق، كما يلي:

" يصدر قرار التعيين في المناصب العليا المذكورة في المادة 2 أعلاه، الوزير المكلف بالاقتصاد إلا إذا تقرر خلاف ذلك في التنظيم المعمول به."

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، الملغى ، نفس المرجع السابق:

" عملا بأحكام المادة 29 من المرسوم رقم 85-59 المذكور أعلاه، يزود العمال المدعوون للقيام بمهام التفتيش و الرقابة و المعاينة ببطاقة تفويض الوظيفة و يسلمها الوزير المكلف بالمالية و يتعين عليهم الاستظهار بها لدى ممارستهم وظيفتهم، و يجب على الموظفين الخاضعين لأحكام هذا المرسوم أن يؤدوا أمام محكمة إقامتهم الإدارية قبل شروعه في العمل اليمين الآتية:

" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أحافظ على السر المهني، و أراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي."

و يسجل كاتب الضبط ذلك في بطاقة تفويض الوظيفة، و لا يجدد اليمين ما لم يقع انقطاع نهائي عن الوظيفة مهما تكن الرتب المتتالية التي يشغلها الموظفون الخاضعون لهذا المرسوم و مهما تكن الاختصاصات التي تسند إليهم تباعا.

و لا يطالب بتجديد اليمين الموظفون الذين يستأنفون العمل بعد توقف مؤقت عنه بسبب عطلة طويلة الأمد أو انتداب أو إحالة على الاستبعاد.

و تسحب بطاقة تفويض الوظيفة في حالة التوقف المؤقت عن العمل و ترجع لصاحبها عند استئنافه."

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، السابقة الإشارة إليها في الصفحة السابقة.

4 : تنص المادة 180 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال و لو كان الأمر يتعلق بإجراء خبرة أن يؤجلوا تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة بموجب هذا القانون و لا يمكنهم كذلك أن يوقفوا أو يعطلوا الإجراءات عن طريق احتجاز عقود أو أوراق، غير أنه إذا كن عقدا ليس له نسخة أصلية أو ورقة، يتضمن معلومات من الممكن أن تفيد

و يمكن تحديد هذه المهام فيما يلي¹:

- تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها بموجب القانون، و لا يقبل
لا التأجيل أو التأخير.

- مراجعة العقود من حيث الشكل فيما إذا كانت المحررات و الوثائق المقدمة
للتسجيل مشتملة على جميع الشروط اللازمة، وله الحق في الاحتفاظ بها لمدة 24 ساعة
فقط.

- نقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على
مستخرج العقد العرفي المحفوظ به في مكتب التسجيل و يبين فيه المفتش بالأحرف و التاريخ
و صفة التسجيل و رقم و مبلغ الرسوم المدفوعة.

و متى تضمن العقد عدة تدابير، تعطى لكل واحدة منها الحق في استحقاقية رسم
خاص، و يذكرها مفتش التسجيل بصفة موجزة في مخالصته، و يبين فيها بصفة متميزة
حصة كل رسم مدفوع².

في اكتشاف رسوم مستحقة، فإن المفتش له الحق أن يستخرج نسخة عنها و أن يصدقها طبقاً للأصل من قبل الموظف الذي قدمها.

في حالة الرفض، يمكنهم الاحتفاظ بالعقد طيلة أربع و عشرين ساعة فقط لكي يتمكنوا من مراجعته من حيث الشكل، ماعدا التكرار عند الاقتضاء.

و يطبق هذا التدبير على العقود العرفية التي تقدم إلى التسجيل."

1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 56، 57.

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 181 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" تنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العرفي المحفوظ به في مكتب التسجيل.

و يبين فيه المفتش بالأحرف و تاريخ و صفة التسجيل و رقم و مبلغ الرسوم المدفوعة.

و عندما يتضمن العقد عدة تدابير، تعطى كل واحدة منها الحق في استحقاقية رسم خاص، فإن المفتش يذكرها بصفة موجزة في مخالصته و يبين فيها بصفة متميزة حصة كل رسم

مدفوع."

– مراقبة الكشوف المقدمة له من قبل الموثقين و أعوان الضبط و كتاب

الإدارات المركزية أو المحلية عن طريق استمارات تسلمها إدارة الضرائب، و يعطي مخالصة

عن التسجيل فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها و النسخ الأصلية¹.

1 : و هذا ما نصت عليه المواد 09، 153، 182 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:

إذ تنص المادة 9 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو أصول العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.

غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية و الأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين، تلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف و تعطي الحق، عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين.

و تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات.

و يرفض الإجراء عند مخالفة ذلك.""

و تنص المادة 153 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" إن الكشوف المشار إليها في المادة 9 من هذا القانون، يعدها الموثقون و كتاب الضبط و أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط و كتاب الإدارات المركزية أو المحلية، على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا.

و يذكرون فيها:

1- تاريخ و رقم العقود و الأحكام الموجودة في الفهرس.

2- ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم.

3- نوع العقود أو الأحكام.

4- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.

5- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة و المتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

و تودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الأجال المحددة بموجب هذا القانون و تكون مرفقة بما يلي:

1- النسخ الأصلية أو البراءات الخاصة بالعقود و المسجلة فيها.

2- دفع الرسوم المستحقة.

3- بالنسبة لكل عقد عدا العقود غير القضائية أو الأحكام التي من طبيعتها أن تسجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا

تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم و يحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، و إما بيع أسهم أو حصص في شركة و إما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها.

4- الوثائق المقدمة خلال سير الدعوى.""

و تنص المادة 182 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" يراقب مفتش التسجيل الكشوف التي تقدم له تنفيذًا لتدابير المادة 153 أعلاه، و يعطي مخالصة عن التسجيل، فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها و النسخ

– مساعدة و معاونة أعوانه على مستوى مفتشية التسجيل.

و طالما أن المسؤولية تهدف إلى جبر الضرر المتسبب فيه الشخص المسؤول

سواء كان ذلك في إطار علاقة عقدية أو في إطار المسؤولية التقصيرية.

فالمسؤولية العقدية تقوم على الإخلال بالالتزام عقدي، أما المسؤولية التقصيرية

فتقوم على أساس الإخلال بالالتزام العام الذي يقضي بعدم الإضرار بالغير¹ ، فحتى تقوم

هذه المسؤولية العقدية يتعين أن يحصل إخلالا بالالتزام عقدي أما المسؤولية التقصيرية فإنها

تقوم على الإخلال بالالتزام القانوني العام الذي يقضي بعدم الإضرار بالغير و هذا ما يعني

وجوب تحقق الخطأ، كما يتعين أن يترتب على هذا الخطأ ضررا للغير و بالطبع يجب أن

تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ و الضرر².

و مادام مفتش التسجيل هو موظفا عموميا طبقا للمادة 02 من قانون مكافحة الفساد³

الأصلية طبقا لأحكام المادة 181 أعلاه.

و يضع على الوثائق المقدمة إلى القضاء تأشيرة مؤرخة و موقعة، ثم ترسل هذه الوثائق إلى كتابة الضبط في أجل أقصاه يومين باستثناء الوثائق المخالفة للتشريع في مادة الطابع و التسجيل."'

1 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة الالتزام في مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008، صفحة 362.

2 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة الالتزام في مصادر الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 364.

3 : تنص المادة 02 من قانون مكافحة الفساد رقم 06-01، المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته كالتالي:

" يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

أ (الفساد : كل الجرائم المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.

ب (موظف عمومي:

1- كل شخص يشغل منصبا تشريعيا أو تنفيذيا أو إداريا أو قضائيا أو في أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة، سواء أ كان معينا أو منتخبا، دائما أو مؤقتا، مدفوع الأجر أو غير مدفوع الأجر، بصرف النظر عن رتبته أو أقدميته.

2- كل شخص آخر يتولى و لو مؤقتا، وظيفة أو وكالة بأجر أو بدون أجر، و يساهم بهذه الصفة في خدمة هيئة عمومية أو مؤسسة عمومية أو أية مؤسسة أخرى تملك الدولة كل أو بعض رأسمالها، أو أية مؤسسة أخرى تقدم خدمة عمومية.

فيترتب على إخلاله بالتزامه مسؤولية من نوع خاص، إذ أنه قد يترتب على ذلك

مسؤوليته المدنية، الجزائية و التأديبية¹.

3- كل شخص آخر معرف بأنه موظف عمومي أو من في حكمه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

ج (موظف عمومي أجنبي:

كل شخص يشغل منصبا تشريعيا أو تنفيذيا أو إداريا أو قضائيا لدى بلد أجنبي، سواء كان معينا أو منتخبا، و كل شخص يمارس وظيفة عمومية لصالح بلد أجنبي، بما في ذلك لصالح هيئة عمومية أو مؤسسة عمومية.

د (موظف منظمة دولية عمومية:

كل مستخدم دولي أو كل شخص تآذن له مؤسسة من هذا القبيل بأن يتصرف نيابة عنها .

هـ (الكيان:

مجموعة من العناصر المادية أو غير المادية، منقولة أو غير منقولة، ملموسة أو غير ملموسة، و المستندات أو السندات القانونية التي تثبت ملكية تلك الموجودات أو وجود الحقوق المتصلة بها.

ز (العائدات الإجرامية:

كل الممتلكات المتأتية أو المتحصلة عليها، بشكل مباشر أو غير مباشر، من ارتكاب جريمة.

ح (التجميد أو الحجز:

فرض حظر مؤقت على تحويل الممتلكات أو استبدالها أو التصرف فيها أو نقلها، أو تولي عهدة الممتلكات أو السيطرة عليها مؤقتا بناء على أمر صادر عن محكمة أو سلطة مختصة أخرى.

ط (المصادرة:

التجريد الدائم من الممتلكات بأمر صادر عن هيئة قضائية.

ي (الجرم الأصلي:

كل جرم تأتت منه عائدات يمكن أن تصبح موضوع تبييض للأموال وفقا للتشريع المعمول به ذي الصلة.

ك (التسليم المراقب:

الإجراء الذي يسمح لشحنات غير مشروعة أو مسبوحة بالخروج من الاقليم الوطني أو المرور عبره أو دخوله يعلم من السلطات المختصة أو تحت مراقبتها، بغية التحري عن جرم ما و كشف هوية الأشخاص الضالعين في ارتكابه.

ل (الاتفاقية:

اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد.

م (الهيئة:

يقصد بها الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد و مكافحته."

1 : دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، برنيت الجزائر ، 2001، صفحة 63.

و قد نصت المادة 124 من التقنين المدني¹ على المسؤولية الشخصية، و قياسا على ذلك تقوم مسؤولية مفتش التسجيل على هذا الأساس، ذلك أنها نتيجة فعل غير مشروع ناتج عن إخلاله بالالتزام قانوني و هو الالتزام ببذل عناية الرجل العادي، فمتى ارتكب مفتش التسجيل خطأ ليس له علاقة بالمصلحة، فهنا تترتب مسؤوليته الشخصية تجاه المتضرر لأنه لم يكن بمناسبة أو أثناء ممارسته لوظيفته، و من هنا يتوجب توافر أركان المسؤولية الثلاث من خطأ و ضرر و علاقة سببية بينهما.

إذ يعتبر مفتش التسجيل مسؤولا متى صدر منه سلوكا منحرفا عن المسلك المألوف كأن يقوم برفض إجراء تسجيل عقد مقدم له رغم نص القانون على وجوبية تسجيله، فمتى سبب الخطأ هنا، جاز للمتضرر و هو المكلف بالضريبة اللجوء إلى القضاء لطلب التعويض².

و قد نصت المادة 129 من القانون المدني³ على مسؤولية المتبوع عن أفعال التابع و لكن بشرط أن تتحقق علاقة التبعية فعلا التي تفترض وقوع الخطأ أثناء تأدية الوظيفة أو بمناسبةها، و هنا لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته، فمتى صدر الخطأ مفتش

1 : تنص المادة 124 من التقنين المدني:

” كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.”

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 59.

3 : تنص المادة 129 من التقنين المدني:

” لا يكون الموظفون و الأعوان العموميون مسؤولين شخصا عن أفعالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صدرت إليهم من رئيس، متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم.”

التسجيل بمناسبة قيام هذا الأخير بتنفيذ أمر صادر من رئيسه سواء المباشر أو غير المباشر، غير أن الشرط الأهم هنا هو أن تكون طاعة هذا الرئيس واجبة¹.

فهنا تقوم المسؤولية الإدارية للمصلحة و هذا ما يجعل الإدارة مثقلة بدين مالي

تلتزم بسداده إلى المضرور يتمثل في التعويض.

و متى تبين أن الأخطاء متعددة قد تسببت بها الإدارة و في نفس الوقت مفتش

التسجيل فإنه لا يجوز للإدارة الرجوع عليه إلا بمقابل نصيبه من الخطأ الشخصي².

و إذا ثبت أن أي خطأ مرتكب من طرف مفتش التسجيل يبلغ من الجسام ما

يجعله يصنف كجريمة تدخل في نطاق قانون العقوبات، فهنا نقع تحت أحكام المسؤولية

الجزائية، و من أمثلتها ما يلي:

- جنحة إساءة استغلال الوظيفة طبقا لنص المادة 33 من قانون مكافحة الفساد³.

- قبول مزية غير مستحقة طبقا لنص المادة 25 من قانون مكافحة الفساد⁴.

1 : محمد الصبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، نظرية الالتزام، الواقعة القانونية، العمل غير المشروع، شبه العقود القانونية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، 1991، 1992، صفحة 33،34.

2 : عبد العزيز الجوهري، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دعوى الإلغاء، دعوى التعويض، ديوان المطبوعات الجامعية، 1983، صفحة 68.

3 : تنص المادة 33 من قانون مكافحة الفساد:

"" يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200 ألف دج إلى 1 مليون دج، كل موظف عمومي أساء استغلال وظيفته أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين و التنظيمات، و ذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان آخر.""

4 : تنص المادة 25 من قانون مكافحة الفساد:

"" يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200 ألف إلى 1 مليون دج:

1- كل من وعد موظفا عموميا بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها، بشكل مباشر أو غير مباشر، سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته.

2- كل موظف عمومي طلب أو قبل، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من

واجباته.""

– استغلال النفوذ طبقا لنص المادة 32 من قانون مكافحة الفساد¹.

– الغدر طبقا لنص المادة 30 من قانون مكافحة الفساد².

– اختلاس أموال عمومية طبقا للمادة 29 من قانون مكافحة الفساد³.

فهذه الجرائم تحمل في طياتها مسؤولية مزدوجة لأنها قد تتقرر بمناسبة

المسؤولية التأديبية تبعاً لدرجة و جسامة الخطأ المرتكب، و على هذا الأساس يمكن لمفتش

التسجيل أن يطعن في القرار المتخذ بشأنه على الشكلين التاليين⁴:

– إما أن يقدم طعنا إداريا عن طريق رفع تظلم ولائي إلى رئيسته أو إتباع السلم

الإداري و هنا تقوم الإدارة بدراسة التظلم و تقرير إما تأكيد العقوبة أو إلغائها.

– إما أن يلجأ إلى الطعن القضائي عن طريق رفع دعوى أمام القضاء الإداري.

1 : تنص المادة 32 من قانون مكافحة الفساد:

” يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200 ألف إلى 1 مليون دج:

1- كل من وعد موظفا عموميا أو أي شخص آخر بأية مزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها بشكل مباشر أو غير مباشر، لتحريض ذلك الموظف العمومي أو الشخص على استغلال نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو من سلطة عمومية على مزية غير مستحقة لصالح المحرض الأصلي على ذلك الفعل أو لصالح أي شخص آخر.

2- كل موظف عمومي أو أي شخص آخر يقوم بشكل مباشر أو غير مباشر بطلب أو قبول أية مزية غير مستحقة لصالحه أو لصالح شخص آخر لكي يستغل ذلك الموظف العمومي أو الشخص نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو سلطة عمومية على منافع غير مستحقة.”

2 : تنص المادة 30 من قانون مكافحة الفساد:

” يعد مرتكبا لجريمة الغدر و يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات، و بغرامة من 200 ألف إلى 1 مليون دج كل موظف عمومي يطالب أو يتلقى أو يشترط أو يأمر بتحصيل مبالغ مالية يعلم أنها غير مستحقة الأداء أو يجاوز ما هو مستحق سواء لنفسه أو لصالح الإدارة أو لصالح الأطراف الذين يقوم بالتحصيل لحسابهم.”

3 : تنص المادة 29 من قانون مكافحة الفساد:

” يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200 ألف إلى 1 مليون دج كل موظف عمومي يختلس أو يبدد أو يحتجز عمدا و بدون وجه حق أو يستعمل على نحو غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، أية ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عهد بها إليه بحكم وظائفه أو بسببها.”

4 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع، صفحة 62، 63.

المبحث الثاني:

الإجراءات العملية لتسجيل التصرفات القانونية.

لقد سبق القول أن صلاحيات مفتشية التسجيل و الطابع تختلف باختلاف النطاق الإقليمي المتواجدة به، و أيضا بالنسبة للتنظيم الهيكلي لها في ولايات الجزائر و قسنطينة و وهران، فهو يختلف عن باقي الولايات، و من هنا يمكن أن نستخلص أن لمفتشية التسجيل و الطابع علاقة مع غيرها من المصالح الجبائية، و هذا ما سنتناوله تبعا:

المطلب الأول:

علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع المصالح الجبائية.

من خلال ما تم ذكره سابقا، يتضح جليا أن مفتشية التسجيل و الطابع ترتبط و تلتنقي بعدة مصالح جبائية أخرى و ذلك أثناء قيام مفتش التسجيل بممارسة مهامه العادية، و من بين هذه المصالح الجبائية ما يلي¹:

1. قبضة الضرائب:

تتأط مهمة تحصيل الحقوق من المفتشيات سواء تعلق الأمر بالضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة أو الضرائب غير المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال على مستوى

1 : دوة أسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة65.

قباضات الضرائب على مستوى مديرية الضرائب، و ذلك بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل من أجل تمكين قباضات الضرائب من تحصيل هذه الحقوق و التكفل بها طبقا لمخطط المحاسبة الوطني¹.

و علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع قباضة الضرائب تتمثل في أنه لا يمكن إجراء التسجيل إلا بعد دفع الرسوم المستحقة بقباضات الضرائب².

2. نيابة مديرية الرقابة:

تتجسد العلاقة بين نيابة مديرية الرقابة و مفتشية التسجيل و الطابع في النقاط التالية:

– تقوم نيابة مديرية الرقابة بتقييم مفتشية التسجيل و تقديم الاقتراحات التي من شأنها أن تحسن في طرق البحث عن المادة الخاضعة للضريبة و ذلك عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية³.

– تقوم بحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل و تسليم المستخلصات منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي⁴.

– تقوم ببرمجة القضايا التي سيتم التحقيق فيها سنويا و متابعة إنجاز البرنامج في الآجال المحددة، كما تقوم ببرمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود

1 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 23.

2 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 24.

3 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، نفس المرجع السابق، ص 24.

4 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 65.

البيع المتعلقة بالعقارات و الحقوق العقارية و المحلات التجارية و عناصر المحلات التجارية و الأسهم و حصص الشركة، و كذلك التقويمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل¹.

1 : و هذا ما نصت عليه المواد 52، 53، 55 من القرار رقم 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 كالتالي:

إذ تنص المادة 52 كالتالي:

" تضم المديرية الفرعية للرقابة الجبائية ثلاثة مكاتب هي:

- مكتب البحث عن المعلومات الجبائية.

- مكتب البطاقيات و مقارنة المعلومات.

- مكتب التحقيقات الجبائية."

و تنص المادة 53 كالتالي:

" يكلف مكتب البحث عن المعلومات الجبائية بما يلي:

- إعداد بطاقيات خاصة بالجماعات المحلية و الإدارات و الأجهزة و المؤسسات و الأشخاص الذين من المحتمل توفرهم على المعلومات التي يمكن أن تهم تأسيس وعاء الضريبة أو تحصيلها.

- برمجة التدخلات التي سيجريها المكتب مباشرة عن طريق فرق البحث، و القيام بجمع المعلومات و إرسالها إلى المكتب المكلف بمصلحة التحصيل.

- برمجة التدخلات التي ستجرى على وجه الخصوص من طرف اللجان و الفرق المختلطة قصد البحث عن المادة الجبائية و السهر على إجراء التدخلات في الأجال المحددة و إرسال المعلومات المحصل عليها إلى المكتب المكلف بمصلحة التحصيل.

- تقييم أنشطة المكتب و المفتشيات في هذا المجال و تقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين طرق البحث عن المادة الخاضعة للضريبة."

كما تنص المادة 55 على ما يلي:

" يكلف مكتب التحقيقات و مراقبة التقييم بما يلي:

- إحدات و تسيير بطاقيات خاصة بالمؤسسات و الأشخاص الطبيعيين الذين من المحتمل أن يكونوا محل تحقيق أو مراقبة معمقة لوضعيتهم الجبائية و هذا على أساس المعايير التي قررتها الإدارة المركزية.

- برمجة القضايا التي سيتم التحقق فيها سنويا و متابعة إنجاز البرنامج في الأجال المحددة.

- متابعة و مراقبة عمل فرق التحقيق و السهر عند إجراء هذه الفرق لتدخلاتها على احترام التشريع و التنظيم الساري بهما العمل، و حقوق المكلفين بالضريبة الذين تم التحقق في محاسبتهم و كذا المحافظة على مصالح الخزينة.

- السهر على تحصيل الضرائب و الرسوم الناتجة عن عمليات التحقيق و الإرسال المنظم لتقارير التحقيق إلى الإدارة المركزية.

- برمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات و الحقوق العقارية و المحلات التجارية و الأسهم أو حصص الشركة و كذا التقويمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل."

و تظهر العلاقة جليا بين مفتشية التسجيل و نيابة مديرية الرقابة في نشوب نزاعات على مستوى مكتب التحقيقات و إعادة التقويمات التي تثبت رقابة هذه النيابة لمفتشية التسجيل¹.

3. نيابة مديرية نيابة النزاعات:

– تقوم مديرية نيابة المنازعات بتلقي و دراسة الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب و البث فيها أي الضرائب التي أسست وعاءها مفتشية التسجيل و الطابع أو ضد التحقيق و المحاسبة و مراقبة الأسعار و التقويمات في مجال التسجيل، و ذلك عن طريق مكتب الشكاوى².

– تقوم بتلقي و دراسة الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات و عرضها على لجنة المنازعات المختصة³.

– تقوم بتلقي و دراسة طلبات الاحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار أو التهريبات المصرح بها في مجال التسجيل و عرضها على لجنة المنازعات المختصة⁴.

– تقوم بتلقي و دراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المفروضة من طرف مفتشية التسجيل إثر التحقيق في المحاسبة أو مراقبة الأسعار و كذا إعادة التقويم في

1 : بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 24.

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 66.

3 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 66.

4 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 66.

مادة التسجيل أو إلغاء الزيادات أو الغرامات و غرامات التأخير المطبقة على الوعاء الضريبي أو التحصيل و عرضها على لجان الطعن الولائية المختصة للبت فيها¹.

– الدفاع عن مفتشية التسجيل و الطابع أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاصة بالضرائب أو الإجراءات المتعلقة بمفتشية التسجيل و الطابع².

– تأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات و الأحكام التي ليست في صالح مفتشية التسجيل و الطابع الصادرة عن المحكمة الإدارية و التي تفصل في المسائل الجبائية و هذا كله عن طريق مكتب المنازعات القضائية و لجان الطعن³.

1 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 24.

2 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 24.

3 : و هذا ما نصت عليه المواد 48، 50، 59 من القرار 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 كالتالي:

إذ تنص المادة 48 منه على ما يلي:

” تضم المديرية الفرعية للمنازعات ثلاثة مكاتب هي:

– مكتب الشكاوى.

– مكتب المنازعات القضائية و لجان الطعن.

– مكتب التبليغ و الأمر بالتخفيض.”

أما المادة 49 فتتص على ما يلي:

” يكلف مكتب الشكاوى بما يلي:

– تلقي و دراسة و البث في الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست وعاءها مفتشيات الضرائب أو ضد التحقيق و المحاسبة و مراقبة الأسعار و التقييمات في مجال التسجيل.

– تلقي و دراسة و البث في الطلبات الرامية إلى الإعفاء أو التخفيض في الزيادات و العقوبات و تعويضات التأخير التي تطبقها قباضات الضرائب.

– تلقي و دراسة و البث في الطلبات الرامية إلى استعادة الضرائب أو الرسوم أو الحقوق المدفوعة نقدا، سواء كان على إثر تصريح أو دفع مسبق أو اقتطاع من المصدر.

– تلقي و دراسة و البث في الطلبات الرامية إلى الاحتجاج على إجراءات المتابعة أو الإجراءات المتبعة أو المطالبة بالأشياء المحجوزة.

– اقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة بالمنازعات.”

و تنص المادة 50 على ما يلي:

كما يقوم كذلك بتبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية (مفتشية التسجيل و

الطابع) بالقرارات الصادرة عن المدير الولائي في مجال المنازعات و كذا القرارات الصادرة

في مجال الطعون الولائية و القرارات الصادرة عن لجان الطعن¹ و كذلك تقوم بتبليغهم

بالقرارات الصادرة عن القضاء و التي تم الفصل فيها و لاسيما ما تعلق منها بالمجال

الجبائي في إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية².

كما تقوم بالمراقبة و التأشير على شهادات الإلغاء و التخفيض التي تسلمها

مفتشية التسجيل و الطابع، و لها دور في إعداد و تبليغ جداول الإحصائيات الدورية

المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مفتشية التسجيل و الطابع و هذا عن طريق مكتب

التبليغ و الأمر بالتخفيض³.

¹ يكلف مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن بما يلي:

- تلقي و دراسة الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات و عرضها على لجنة المنازعات المختصة.
- تلقي و دراسة طلبات الاحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار أو التهريبات المصرح بها في مجال التسجيل و عرضها على لجنة المصالح قصد البث و الحكم فيها.
- تلقي و دراسة الطلبات المقدمة من طرف محصلي الضرائب و الرامية إما إلى التصريح بعدم إمكانية التحصيل أو إلغاء الأقساط الضريبية و الرسوم غير القابلة للتحصيل أو إلى الإعفاء من المسؤولية أو التأجيل في دفع أقساط الضرائب و الرسوم غير المصفاة في الأجل المقررة قانونا، و عرضها على لجنة الطعن الولائي المختصة قصد البث و الفصل فيها.
- تلقي و دراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المفروضة من طرف مفتشيات الضرائب إثر التحقيق في المحاسبة أو مراقبة الأسعار و كذا إعادة التقويم في مادة التسجيل أو إلغاء الزيادات أو الغرامات و غرامات التأخير المطبقة على الوعاء الضريبي أو التحصيل و عرضها على لجان الطعن الولائي المختصة للبث فيها.
- الدفاع عن الإدارة الجبائية أمام الهيئات القضائية فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاصة بالضرائب أو الإجراءات المتعلقة بالإدارة الجبائية.
- تأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة ضد القرارات و الأحكام التي ليست في صالح الإدارة الجبائية، و الصادرة عن الغرف الإدارية و المحاكم الإدارية التي تفصل في المسائل الجبائية.

- إقتراح كل تدبير أو إجراء من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات المتعلقة بالمنازعات.³

1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 67.

2 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 24.

3 : إذ تنص المادة 51 من القرار 484 المؤرخ في 12 جويلية 1998 كما يلي:

³ يكلف مكتب التبليغ و الأمر بالتخفيض بما يلي:

و في مقابل ذلك يلتزم القائمون بعملية الإيداع، القيام بهذه العملية وفق الآجال القانونية، إضافة إلى ذلك لابد من التأكد من أن هذا الإجراء قد تم بمكتب التسجيل المختص إقليميا، و هذا ما نص عليه قانون التسجيل عن طريق تحديد اختصاصات هذه المكاتب التي تختلف باختلاف طبيعة التصرفات فيما إذا تمت داخل الوطن أو خارجه و كذا باختلاف الأشخاص القائمين بعملية الإيداع¹.

فبالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن يتم تسجيلها على مستوى المكاتب

المختصة إقليميا².

-
- تبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن المدير الولائي في مجال المنازعات و كذا القرارات الصادرة في مجال الطعون الولائية.
 - تبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن لجان الطعن.
 - تبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن المحاكم التي بثت و فصلت في المجال الجبائي و في إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية.
 - الأمر بالتخفيض و التصحيح بعدم قابلية التحصيل المقررة في مجال الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
 - مراقبة و تأشير شهادات الإلغاء و التخفيض التي تسلمها مفتشيات الضرائب في مجال الرسوم على رقم الأعمال و الضرائب غير المباشرة و الرسوم المماثلة للتسجيل و الطابع و بصفة عامة كل إيراد جبائي يتم تأسيس وعائه و تحصيله على التوالي من طرف مفتشية أو قباضة الضرائب.
 - إعداد و تبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات، إلى المكاتب المعنية.
 - إقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة بالمنازعات.
- 1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 78.
- 2 : و هذا ما نصت عليه المادتين 75، 80 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:
- إذ تنص المادة 75 من قانون التسجيل المعدل بموجب الأمر رقم 22-01 المتضمن قانون المالية التكميلي المؤرخ في 03 أوت 2022 كالتالي:
- "1) لا يمكن للموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزايدة العلني أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو، عند الاقتضاء، التابع للولاية التي يوجد بها مكاتبهم.
- 2) و يسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم، إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم و إما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.
- 3) و يسجل كتاب الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم."
- و تنص المادة 80 من قانون التسجيل:
- "يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب الذي يتبع له محل سكني المتوفى، مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي تم التصريح بها.

أما بالنسبة للتصرفات التي تمت في الخارج، فيتم تسجيلها في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز¹، فبالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج، فإنه لا يمكن تنفيذها على أموال موجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكن الموصى أو في مكتب محل سكناه الأخير المعروف في الجزائر، فيجب أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم.²

و بعد قيام محرري العقود و الوثائق بعملية الإيداع بمكتب التسجيل المختص وفقا للآجال القانونية يقوم مفتش التسجيل بتنفيذ إجراء التسجيل³.

و عند عدم وجود محل سكني في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب الذي يتبع له مكان الوفاة، و إذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب.

1: دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 79، و هو أيضا ما نصت عليه المادة 78 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:

"" يمكن تسجيل العقود المبرمة في الخارج في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز.""

و أيضا نصت عليه المادة 78 من قانون التسجيل.

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق ، صفحة 79، و هو ما نصت عليه المادة 79 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:

"" الوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكني الموصى، إذا احتفظ بأحد و إلا في مكتب محل سكناه الأخير المعروف في الجزائر. و في حالة ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر، فيجب، فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم.""

3 : عمر قليمي، الدليل العملي في التسجيل و الطابع، معهد الاقتصاد الجمركي و الجبائي الجزائري التونسي، القليعة، 1990، صفحة 35 و ما بعدها.

المطلب الثاني:

آجال إيداع الوثائق.

لقد سبق القول أن مفتشية التسجيل و الطابع هي المصلحة القائمة على عملية التسجيل عن طريق مفتش التسجيل الذي يتوجب أن تتوفر فيه هذه الصفة بالإضافة إلى الشروط القانونية المتطلبة لممارسة هذه المهمة، إذ أنه لا يقوم بتسجيل هذه التصرفات القانونية إلا بعد تحليلها أو تكييفها من أجل استيفاء الحقوق اللازمة ، ثم إن إعادة التكييف لا يؤثر في صحة و تسمية المحرر، كما يقوم أيضا بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل و مدى مطابقتها للقانون¹.

و يجب أن تتم عملية الإيداع بمصلحة التسجيل المختصة و ضمن الآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، و بهذه العملية تكتسي الوثائق المحررة تاريخا ثابتا²، و إذا كانت خاضعة للشهر فيستتبع حتمية إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة من أجل استكمال إجراءات الشهر حتى تكتسي حجية في مواجهة الغير و تستقر بذلك المعاملات العقارية³.

1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 71.

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 72.

3 : رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، البلية، 2001، صفحة 100.

و هذا ما يعني أنه يتم إيداع الوثائق من طرف أشخاص لهم صفة تحرير الوثائق و العقود الرسمية، إذ يلتزمون بإيداع جميع الوثائق التي نصت عليها المادة 09 من قانون التسجيل¹.

و يجب أن تحتوي على المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراءات التسجيل، و في حالة عدم احترام هذه الشروط يرفض إجراء التسجيل. و تتمثل الوثائق المودعة بمصلحة التسجيل و البيانات اللازمة فيما يلي:

1-الكشوف الإجمالية والفهارس:

إن إيداع الكشوف الإجمالية للعقود و الأحكام هو إجراء ضروري نصت عليه المادة 153 من قانون التسجيل التي سبق الإشارة إليها. و تحتوي هذه الكشوف الإجمالية التي يعدها الموثقون و أمناء الضبط و أعوان التنفيذ التابعون لأمانة الضبط و كتاب الإدارات المركزية أو المحلية على مجموع هذه العقود و الأحكام و التي تكون على شكل استثمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا، و يتم ذكر فيها ما يلي²:

1 : تنص المادة 09 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

” تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.

غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية و الأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين، تلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف و تعطي الحق عند الاقتضاء، في إعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين.

و تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات. و يرفض الإجراء عند مخالفة ذلك.”

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 73.

- تاريخ و رقم العقود و الأحكام الموجودة في الفهرس.
 - ألقاب وأسماء الأطراف و مسكنهم.
 - نوع العقود أو الأحكام.
 - المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
 - مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية و المتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة
- موقعا بصفة قانونية.

تودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الأجال المحددة بموجب هذا القانون كما أن جميع الأشخاص المذكورين في المادة 153 من قانون التسجيل يتوجب عليهم مسك فهارس ذات أعمدة يكتبون فيها يوما بعد يوم من دون ترك بياض و لا فصل بين السطور و حسب الأرقام¹.

كما يجب أن تحتوي هذه الفهارس على المعلومات التالية:

-
- 1 : و هذا ما نصت عليه المادة 154 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:
- "" يمسك الموثقون و المحضرون و محافظو البيع بالمزايدة و كتاب الضبط و أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط و كتاب الإدارات، فهارس ذات أعمدة يكتبون فيها يوما بعد يوم من دون ترك بياض و لا فصل بين السطور، و حسب الأرقام، ما يلي:
- (1) بالنسبة للموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص، جميع الوثائق و العقود التي يتلقونها في شكل نسخ أصلية أو براءات، تحت طائلة غرامة مالية تقدر بـ 500 دج عن كل إغفال.
 - (2) بالنسبة لكتاب الضبط، جميع العقود و الأحكام التي يتعين تسجيل نسخها الأصلية بمقتضى أحكام هذا القانون.
 - (3) بالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط، جميع العقود و الأوراق التي يتلقونها أو يبلغونها.
 - (4) بالنسبة للكتاب، عقود الإدارات الواردة في المادتين 58 و 61 أعلاه.
 - (5) بالنسبة للمحضرين، كل العقود و أوراق التبليغ التي يتلقونها أو يبلغونها، تحت طائلة غرامة مالية قدرها 500 دج عن كل إغفال.
 - (6) بالنسبة لمحافظي البيع بالمزايدة، كل المحاضر المسلمة و كل العقود المسجلة حسب المبيعات، تحت طائلة غرامة قدرها 500 دج عن كل إغفال.
- تثبت كل مخالفة بموجب محضر. ""

الرقم، التاريخ، العقد، نوع المادة، ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم، بيان الأموال و مكانها و ثمنها عندما يتعلق الأمر بعقود يكون موضوعها الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالعقارات¹.

و قد نصت المادة 158 من قانون التسجيل²، على أن الموثقين و أمناء الضبط و كتاب الإدارات ملزمون بتقديم فهارسهم للتأشير عليها مع ذكر عدد العقود المسجلة على التأشيرة و يكون ذلك خلال العشرة أيام الأولى من شهر جانفي، أفريل، جويلية، أكتوبر من كل سنة إلى مفتشي التسجيل التابعين لمقر إقامتهم فهارسهم ليؤشروا عليها و يذكرون في تأشيراتهم عدد العقود المسجلة³.

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 155 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:

" كل مادة من الفهرس تتضمن ما يلي:

- (1) الرقم؛
- (2) تاريخ العقد؛
- (3) نوع المادة؛
- (4) ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم؛
- (5) بيان الأموال و مكانها و ثمنها، عندما يتعلق الأمر بعقود يكون موضوعها الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بعقارات؛
- (6) علاقة التسجيل؛

و يجب أن يذكر في فهرس الموثقين فضلا عن ذلك، ما يلي:

- (1) شكل العقد، بمعنى هل هو نسخة أصلية أو محتفظة بصورته لدى الموثق.
- (2) المبلغ المسلف، أو المتنازل عنه أو المنقول، إذا كان الأمر يتعلق بالتزام أو تنازل أو نقل."

2 : تنص المادة 158 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" يقدم الموثقون و كتاب الضبط و كتاب الإدارات خلال الأيام العشرة الأولى من شهر يناير و أبريل و يوليو و أكتوبر من كل سنة، إلى مفتشي التسجيل التابعين لمقر إقامتهم، فهارسهم ليؤشروا عليها، و يذكروا في تأشيراتهم عدد العقود المسجلة.

يُثبت بمحضر عدم القيام بهذا التقديم في الأجل المحددة، مع تطبيق غرامة مالية موحدة 500دج على الموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص، مهما كانت مدة التأخر."

3 : بوقرة العمريّة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 27.

و في حالة مخالفة إجراء التسجيل في الآجال المحددة، يثبت ذلك بمحضر، حيث توقع هذه الفهارس قبل افتتاحها من طرف رئيس المحكمة ماعدا كتاب الإدارات فيوقعها رئيس الإدارة¹.

و هذا ما يعني أن الفهارس هي التي خضعت عقودها و أحكامها إلى رسم التسجيل القضائي و يسمى هذا الفهرس بفهرس الأحكام و العقود الخاضعة لرسم التسجيل القضائي.

إضافة إلى هذا هناك فهرس العقود المعفية من إجراءات الطابع و التسجيل تحت طائلة أحكام المادة 161 من قانون التسجيل، إذ أنه تدون فيه كل الإجراءات المعفية من رسم التسجيل القضائي خلافا للآجال التي يقدم فيها الفهرس الأول².

2-النسخ الأصلية:

طبقا لنص المادة 09 من قانون التسجيل¹، يتوجب على محرري العقود و

الوثائق إيداع النسخ الأصلية أو الأصول لدى مصلحة التسجيل.

1 : بوقرة العمري، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 27.

2 : تنص المادة 161 من قانون التسجيل:

” و فضلا عن الواجبات المتعلقة بهم، بمقتضى المواد 154 و ما يليها من هذا القانون، فإن الموثقين و كتاب الضبط و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط، يمسون، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 154 أعلاه، و في سجل غير مدموغ برقمه و يوقعه رئيس المحكمة، فهارس ذات أعمدة يكتنون فيها يوما بيوم من دون ترك بياض و لا كتابة بين السطور و حسب ترتيب الأرقام، جميع الوثائق و العقود و الأوراق و الأحكام و القرارات المعفية من إجراءات الطابع و التسجيل. و كل مادة من الفهرس تشمل:

(1) رقمها؛

(2) تاريخ العقد؛

(3) نوعها؛

(4) ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم.

و كل عقد يكتب على الفهرس يجب أن يكون مصحوبا برقمه الترتيبي”.

حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية و تكييفها من أجل استيفاءه حقوق التسجيل و تختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية حسب طبيعة التصرف بالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثقون فمثلا العقود الناقلة أو المعلنة للملكية العقارية لابد من ذكر طبيعة و حالات و مضمون و حدود العقارات و أسماء المالكين السابقين و عند الإمكان صفة و تاريخ التحويلات المتتالية².

و كذلك الأمر، بالنسبة لتسجيل الأحكام و الأوامر و العقود المختلفة و القرارات و هذا بوضع مفتش التسجيل على نسخة الاستمارة و أصول الأحكام ختم المفتشية و تاريخ التسجيل و منطوق الحكم³.

3- الملخصات:

إضافة إلى النسخ الأصلية و الكشوف الإجمالية يلتزم محررو العقود و الوثائق بإيداع ملخصات العقود أو الأحكام، و تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات⁴.

1 : تنص المادة 09 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على أنه:

"" تسجل العقود المدنية و العقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، و تخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية و المخالفات.

غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية و الأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين، تلخص مسبقا من قبل هؤلاء المحررين.

و تقدم هذه الجداول و المستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات.

و يرفض الإجراء عند مخالفة ذلك.""

2 : بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 28.

3 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 74.

4 : بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 28.

و هي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا، حيث تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم و تحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري و إما بيع أسهم أو حصص في تركة، و إما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها¹.

و في مقابل ذلك يتعين إيداع الوثائق بمكتب التسجيل المختص من أجل القيام بالتسجيل في الآجال القانونية و المواعيد التي تختلف باختلاف طبيعة التصرف و موضوعه، و فيما إذا كانت هذه التصرفات خاضعة لرسوم نسبية أو ثابتة.

و في هذا الصدد لا بأس من التعرّيج على رسوم التسجيل التي هي عبارة عن مبالغ مالية أو جبائية شبيهة بالضريبة غير المباشرة، يحددها التشريع المالي تحصل من طرف الموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و الإدارات المختصة و أمناء الضبط².

و تستوفي حقوق التسجيل إما بناء على رسم نسبي أو رسم ثابت، و هي على كل مصادر مالية للدولة تساهم دون شك في الرفع من الموارد العامة و إثراء الخزينة العمومية، فطبقا لقانون التسجيل هناك نوعين من الرسوم فقد تكون إما ثابتة يحددها المشرع أو نسبية أو تصاعدية تبعا لاختلاف قيمة محل التصرف المراد تسجيله³.

1 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 75.

2 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مقال منشور في البوابة الجزائرية للمجلات العلمية، صفحة 5.

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 02 من قانون التسجيل:

"تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود و نقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم."

فرسوم التسجيل تطبق على التصرفات التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع

أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية و لا تتعلق بحصة في

شركة، و لا قسمة أموال منقولة أو عقارية، و بصفة عامة يطبق هذا الرسم على جمع العقود

الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل، حتى و لو كانت معفاة منه¹.

فالرسوم الثابتة تكون فيها الحصة ثابتة بالنسبة لجميع العقود التي لا تتضمن

أحكاما من شأنها تحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي².

أما رسوم التسجيل النسبية أو التصاعدية فهي مقررة في حالة نقل الملكية أو حق

الانتفاع أو التمتع بأموال منقولة أو عقارية، سواء بين الأحياء أو بعد الوفاة، و كذلك بالنسبة

1 : و هذا ما نصت عليه المادتين 3، 4 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

إذ تنص المادة 03 منه على ما يلي:

"" يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية و لا لحصة في شركة و لا قسمة أموال منقولة أو عقارية، و بصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى و لو كانت معفاة منه.

و يحصل هذا الرسم حسب المعدلات المحددة بموجب المادة 206 و المواد من 208 إلى 212 من هذا القانون.""

و تنص المادة 04 منه كما يلي:

"" يؤسس الرسم النسبي أو الرسم التصاعدي بالنسبة لنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أم عن طريق الوفاة و كذلك بالنسبة للعقود المشار إليها في المادة 221 أذناه و العقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية.

و إن معدلات الرسم النسبي و الرسم التصاعدي محددة بموجب المواد من 216 إلى 264 من هذا القانون، و يفرض هذان الرسمان على القيم.""

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أذناه.

و تسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية:

(1) العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية و المحلات التجارية و الزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستفاد بوعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار.

(2) العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية و المحلات التجارية.

(3) العقود التي تتناول تكوين شركة و مد أجلها و دمجها أو حلها و زيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها و كذلك التنازلات عن الأسهم و الحصص في الشركة.

(4) العقود التي تتناول قسمة و مبادلة الأموال العقارية بأية صفة كانت.""

للعقود المشار إليها في المادة 221 و العقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية ، و هذا ما يعني أن التصرفات الخاضعة لرسم نسبي يترتب عنها ارتفاع تعريف الرسم بتضاعف القيمة، تبعا لنوع العقود¹.

فعندما يتضمن عقد تدبيرين مختلفان في التعريف، و لكن نظرا لارتباطهما، ليس من طبيعتهما أن يترتب عنهما الحق في تعدد الرسوم، فإن التدبير الذي يكون أساسا لتحصيل الرسم هو التدبير الذي يتضمن التعريف القصوى².

و في التصرفات الواردة على عقار تحسب رسوم التسجيل على أساس قيمة العقار المصرح به، و في حالة الشك في قيمة العقار يجوز لمفتشي مصالح التسجيل إعادة تقويم العقار، كما يمكن تعيين خبير عقاري تسند له عملية التقويم العقار³. و تكون مصاريف الخبرة على عاتق المكلفين بدفع رسوم التسجيل.

و تعفى من مصاريف التسجيل التصرفات العقارية التي تتم لصالح الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، و كذا قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، و أيضا التصرفات التي تتم لصالح الجمعيات الثقافية و الأوقاف⁴.

1 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 7.

2 : تنص المادة 05 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

” إن النظام الجبائي المطبق و القيم الخاضعة للرسم، يحدد عند تاريخ تحقق الشرط و ذلك فيما يخص نقل الملكيات و الاتفاقات المقيدة بشرط موقف.”

3 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 7.

4 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 7.

1- آجال تسجيل التصرفات الخاضعة لرسم ثابت:

عموماً تحدد آجال تسجيل التصرفات القانونية حسب مقتضيات نص المادة 73

من قانون التسجيل¹.

و من ثمة فإن هذه الآجال تكون صارمة دائماً، و لا يمكن تمديدها من طرف

أي سلطة، و عدم الاعتناء بهذه المواعيد و الآجال يؤدي إلى فرض عقوبات قانونية مهما

كان سبب التأخر ما عدا ما نصت عليه المادة 74 من قانون التسجيل².

إذ أنه يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع

لمدة غير محدودة لأموال منقولة أو عقارية، و هذا ما يعني أنه تسجل برسم ثابت كل العقود

التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من قانون التسجيل، و التي لا يمكن كذلك أن تخضع أو

يترتب عنها رسم نسبي³.

1 : تنص المادة 73 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على ما يلي:

" تفتح مكاتب التسجيل للجمهور، حسب الساعة التي تحددها الإدارة كل يوم ما عدا:

- أيام الجمعة و بعد الظهر من كل يوم خميس.

- أيام الأعياد المحددة بموجب القانون.

- عند الاقتضاء بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية.

- و تعلق أيام و ساعة الافتتاح و الغلق على باب كل مصلحة."

2 : تنص المادة 74 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" إن الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود و كذلك من أجل دفع الحقوق و الرسوم الخاصة بها، و من أجل إيداع التصريحات الخاصة، تمدد إلى غاية يوم العمل

الأول الذي يلي، عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه."

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 208 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" تخضع للرسم الثابت المقدر بـ 500 دج، كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون، و التي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل رسم نسبي."

و من بين التصرفات المنصبة على عقار و ليست لها تعريف في قانون التسجيل هي الرهون الرسمية، حق التخصيص... إلخ، فهي تسجل خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها¹.

2- آجال تسجيل التصرفات الخاضعة لرسم نسبي:

يقصد بالحقوق النسبية هي تلك الحقوق المتصلة بنسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع العمليات من نفس النوع و العقود الخاضعة للرسم النسبي تمس عادة العقار و هو يطبق على التصرفات التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية، سواء بين الأحياء أم عن طريق الوفاة و كذلك بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل العقار أو جزء منه و كذلك العقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية².

و تسجل هذه التصرفات ضمن الآجال التالية:

1 : و هذا ما نصت عليه المادتين 59 ، 60 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

إذ تنص المادة 59 منه كالتالي:

« إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرتها التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، و يتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طوابع منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود و تكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها".
و تنص المادة 60 منه على ما يلي:

" يجب أن تسجل عقود الموثقين و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها.

تقدم العقود و القرارات القضائية الخاضعة لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة الخاضعة للرسم الثابت، إلى المراقبة القانونية في الآجال المحددة، و تكون مرفقة بجدول يعد في نسختين تودع إحداها لدى مفتشية الضرائب، و الأخرى ترجع إلى المودع الذي يلزم عند انقضاء كل ثلاثة أشهر، أن يقدم إلى تأشيرتها رئيس مفتشية الضرائب، الفهرس الذي سجلت فيه بصفة منتظمة كل العقود و القرارات الموجودة في جداول الأشهر السابقة و الشهر الجاري.

يُثبت دفع الرسوم بوضع ختم ندي على العقود و السندات و الأحكام و يحمل عبارة " رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة ".

2 : دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 76.

-بالنسبة لعقود الموثقين فيجب أن تسجل في أجل شهر ابتداء من تاريخ تحرير

العقد¹.

غير أنه فيما يتعلق بالتركات فإن يوم إبرام العقد أو يوم افتتاح الشركة لا يحتسب

ضمن المواعيد المقررة للتصريح أو لتسجيل العقود².

و قد نصت المادة 65 من قانون التسجيل على التصريحات التي يجب على

الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم³.

و بالنسبة لأمناء الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية فيتوجب عليهم

تسجيل العقود في المكتب التابع للدائرة أو عند الإقتضاء في المكتب الموجود في نطاق

الولاية التي يمارسون بها مهامهم⁴.

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه.

و تسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية:

(1) العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية و المحلات التجارية و الزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستفادة بوعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار.

(2) العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية و المحلات التجارية.

(3) العقود التي تتناول تكوين شركة و مد أجلها و دمجها أو حلها و زيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها و كذلك التنازلات عن الأسهم و الحصص في الشركة.

(4) العقود التي تتناول قسمة و مبادلة الأموال العقارية بأية صفة كانت."

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 72 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" إن يوم تاريخ العقد أو يوم فتح الشركة لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الأجل المحددة بموجب المواد السابقة من أجل تسجيل العقود و التصريحات."

3 : تنص المادة 65 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" إن الأجل المحدد لتسجيل التصرفات ماعدا الأحكام الخاصة المنصوص عليها في المواد من 66 إلى 71 أدناه، و التي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال

المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفاة، يحدد بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة."

4 : و هذا ما نصت عليه المادة 75 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

و بالنسبة للعقود المحررة من قبل المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد العلني فلا يمكن تسجيلها إلا في المصالح التي تمت فيها التصريحات المنصوص في المادة

163 من قانون التسجيل¹.

أما بالنسبة للعقود المحررة من قبل القناصلة، فيتم تسجيلها في جميع مصالح التسجيل بدون استثناء.

و نشير إلى أن الموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد العلني ملزمون أيضا بوضع طوابع جبائية على المحررات المعدة للتسجيل، و هو ما يسمى برسم الطابع، و هو نوع من الضريبة المفروضة على الأوراق المخصصة للعقود المدنية و الأوراق القضائية و شبه القضائية و المحررات التي يمكن أن تقدم للقضاء كدليل، باستثناء العقود و الوثائق الإدارية المقررة لفائدة الدولة.

¹ لا يمكن للموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزايدة العلني أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو، عند الاقتضاء، التابع للولاية التي يوجد بها مكتبهم.

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

(3) و يسجل كتاب الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء، في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم.

1 : تنص المادة 163 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

¹ لا يمكن بيع الأثاث و الأمتعة و السلع و الأخشاب و الفواكه و المحاصيل و جميع الأشياء الأخرى المنقولة، علانية، و بالمزاد، إلا بمحضر و بمساعدة الموظفين العموميين المؤهلين للقيام بذلك.

و لا يمكن لأي موظف عمومي أن يقوم ببيع علني و عن طريق المزاد لأشياء منقولة من دون أن يقدم مسبقا التصريح إلى مكتب التسجيل التابع للدائرة التي تم فيها البيع.

الباب الأول :

النظام القانوني للتسجيل.

أقر المشرع الجزائري أحكام التسجيل في عدة قوانين كالقانون المدني و القانون التجاري، غير أنه أفردته بتقنين خاص هو قانون التسجيل¹.

فاجراء التسجيل لا يخص التصرفات العقارية فحسب، بل إن رسوم التسجيل مفروضة قانونا على جميع التصرفات الواردة على العقار أو حق عيني عقاري مهما كان نوعها، سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، و كذا التصرفات الواردة على حقوق شخصية كعقود الايجار مثلا².

كما يفرض التسجيل على التصرفات الرسمية الواردة على المحل التجاري و على تأسيس الشركات و تعديلها، و على التصرفات المتعلقة بالمنقولات و على الريع و المعاشات مهما كان نوعها³.

و في هذا الاطار تجدر الإشارة إلى أن العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق، قد لا تكون كافية بالنسبة لأطراف المحرر لتحسين عقودهم بصورة كاملة و تنفيذها

¹ : نص عليه بموجب الامر رقم 76 - 105 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، 1976 ، عدد 8، المعدل و المتمم.

² : و هذا ما نصت عليه المادة 897 من التقنين المدني :

” لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، و لا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتين إلا إذا كان تاريخها ثابتا و سابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

و إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتين إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن ، و إلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع

مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة ” .

³ : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري ، مقال منشور في البوابة الجزائرية للمجلات العلمية.

دون عائق قانوني، ما لم يتبع بتنفيذ إجراءات لاحقة، إذ ان القانون يلزم الأطراف باتباع إجراءات معينة من أجل سريان هذه العقود، و ترتيب كامل اثارها القانونية في مواجهة الدولة، و في مواجهة الغير¹.

و من هنا تظهر الصيغة الإلزامية لهذه الإجراءات والتي تتضمن نوعا ما من

الحصانة للعقد الرسمي، فضلا عن أنها قد تحقق مصلحتين:

الأولى مصلحة عامة للدولة و المجتمع.

الثانية تتمثل في المصلحة الخاصة للمتعاقدين.

1 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 1.

الفصل الأول :

ماهية التسجيل.

قد يظهر في البداية بأن مصطلح التسجيل، هو مصطلح بديهي و شائع، بالنظر إلى استعمالاته المتكررة و المتجددة في حياتنا اليومية، غير ان الامر يختلف تماما عن ما يتبادر إلى الذهن منذ أول وهلة و لا سيما إذا ما اقترن بمفتشية التسجيل و الطابع، و هذه الأخيرة هي من تعكس أهمية هذا الاجراء و الدور المنوط به، و كذا الأهمية التي يكتسبها على الصعيدين العملي و العلمي.

ثم إن المشرع الجزائري، حتى و ان كان قد خص التسجيل بقانون خاص، و ضمنه مختلف المسائل القانونية الخاصة بالملكية، إلا أنه لم يعرف هذا التسجيل كإجراء عام أو خاص، و هذا في الحقيقة لا يعد عيبا أو نقصا في التشريع، طالما أن مسألة تعريف المصطلحات القانونية هي من اختصاص الفقهاء¹.

و مما يلاحظ أن المصطلحات الدالة على تعريف التسجيل متعددة، غير أنها في

مجمّلها تلتقي في معنى واحد². و من بين هذه التعريفات³ هناك من عرّفه على أنه إجراء

1 . توفيق زيدان ، الجباية العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، 2016 ، صفحة 72.

2 : علي بن عزان بن علي الهشامي ، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة ، دار الفكر و القانون، 2014 ، صفحة 15.

3 . قد ورد في التعريف اللغوي للفظة التسجيل في صيغة الفعل أي سجل بمعنى IMMATRICULER و ذلك على قاموس هاشات HACHETTE أنظر :

يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون¹.

و هناك من عرّفه بأنه إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا².

و قد عرّف أيضا بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل³.

و منهم من عرّفه على أنه وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة⁴.

و في هذا الاتجاه عرّفت المديرية العامة للضرائب التسجيل بأنه شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون، و يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو التحويلات التي لا تنتج عن العقد ، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل⁵.

و ممّا يبدو من خلال جميع هذه التعاريف الموضحة أعلاه، أن التسجيل إجراء إداري منوط بموظف عمومي معين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة، و هذا ما يصطلح

1 : GUIDE FISCAL DE L'EMREGISTREMENT , SAHEL , 2003 , PAGE 1.

2 : IBTISSEM GARAME , TERMINOLOGIE JURIDIQUE DANS LA LEGISLATION ALGERIENNE, LEXIQUE FRANÇAIS- ARABE , PALAIS DES LIVRES , BLIDA, 1998, PAGE 113.

3 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، صفحة 20.

4 : زيدان بورويس ، الطرق و الإجراءات لتحريز عقد توثيقي ، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر، 2002، العدد 8، صفحة 33.

5 : GUIDE FISCALE DE L'ENREGISTREMENT , DIRECTION DES IMPOTS POLITIQUE ET DE LA COMMUNICATION , DIRECTION GENERALE DES IMPOTS , ALGERIE, 2016, PAGE, 07.

عليه طبقا للمادة 180 من قانون التسجيل¹ بمفتش التسجيل.

كما أن هذا الاجراء لا يتم بالمجان إلا ما تعلق بالإعفاءات²، فهو

تصرف بمقابل نقدي عن طريق المساهمة و المشاركة في تغطية الأعباء العامة للدولة³.

و انطلاقا من هذه التعاريف و المفاهيم قد يختلط للبعض و يتداخل مفهوم

التسجيل مع غيره من المفاهيم المشابهة له سواء من حيث الشكل أو الوظيفة، لذلك كان من

الضروري تمييزه و تفريقه عنها من خلال:

1 : تنص المادة 180 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على انه :

"" لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال و لو كان الأمر يتعلق باجراء خيرة، أن يؤجلوا تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة بموجب هذا القانون.

و لا يمكنهم كذلك أن يوقفوا أو يعطلوا الإجراءات عن طريق احتجاز عقود أو أوراق . غير أنه اذا كان عقدا ليست له نسخة أصلية أو ورقة، تتضمن معلومات من الممكن أن تفيد في

اكتشاف رسوم مستحقة، فإن المفتش له الحق أن يستخرج نسخة عنها و أن يصدقها طبق الأصل من قبل الموظف الذي قدمها.

في حالة الرفض، يمكنهم الاحتفاظ بالعقد طيلة أربع و عشرين ساعة فقط لكي يتمكنوا من مراجعته من حيث الشكل ، ما عدا التكرار عند الاقتضاء.

و يطبق هذا التدبير على العقود العرفية التي تقدم إلى التسجيل. ""

2 . تنص المادة 271 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على أنه :

"" تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات و عمليات الشراء و التنازل عن الأموال من كل نوع، و كذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع

الخواص. ""

3 : محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003 ، صفحة من 14 الى 18.

المبحث الأول :

تداخل التسجيل مع الأنظمة المشابهة له.

إن أهم ما يقوم به مفتش التسجيل هو تسجيل جميع التصرفات القانونية التي أخضعها و ألزمها المشرع بهذا الاجراء أو تلك التصرفات التي أراد أطرافها إعطاءها تاريخا ثابتا أو حتى تسجيل الأحكام القضائية¹.

ثم إن ابرام التصرفات القانونية و تحريرها من طرف الموثق لاحقا قد لا يكون كافيا بالنسبة للأطراف لتحسين تلك العقود بصورة كاملة، ما لم يتبع بتنفيذ إجراءات أخرى، إذ أن القانون يوجب و يلزم باتباع إجراءات لاحقة من أجل سريان هذا التصرف و ترتيب كامل آثاره القانونية في مواجهة سواء أطرافه و في مواجهة الدولة و في مواجهة حتى الغير أيضا².

فهذه الإجراءات ذات طبيعة إلزامية، لأنها تضيي نوعا من الحصانة، فضلا عن أن الشكلية البعدية أو اللاحقة للتصرف تحقق مصلحتين: مصلحة عامة للدولة و المجتمع إلى جانب تحقيق مصلحة خاصة للمتعاقدين³.

1 : بوقرة العمريه ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، صفحة 09.

2 : مقني بن عمار ، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة، طبعة 2014، صفحة 169.

3 : مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 169.

و بمعنى اخر ، فإن إبرام أي تصرف قانوني يمر بمرحلة التفاوض و ينتهي بترسيمه في محرر توثيقي نزولا عند رغبة الأطراف، فهذا الاجراء الأخير في حد ذاته يمر بمراحل يوجبها القانون بمقابل مصاريف و رسوم، و يرتب عليها آثارا قانونية مثل عملية التسجيل في مصلحة الطابع و التسجيل¹ ، عملية القيد و عملية الشهر في المحافظة العقارية، و اجراء الإعلان في الجرائد اليومية، و يليه الإيداع في مصلحة السجل التجاري بالنسبة لبعض العقود التجارية .

فهذه الإجراءات كلها شكليات مستقلة عن بعضها البعض، من حيث النصوص القانونية، و من حيث الإدارات العمومية التي تبرمها، و من حيث المصاريف الواجب دفعها. و عادة ما يتولى الموثقون، نيابة عن الأطراف المعنية، مهمة الاتصال بمصالح التسجيل و الطابع من أجل السعي لتسجيل العقود التوثيقية² مع ضرورة دفعهم مسبقا لحق تناسبي يدفع للخرينة العمومية (زيادة على أتعاب الموثق) يمثل رسم التسجيل مع حق آخر يمثل رسم الطابع، و يضاف هذا المبلغ الى مصاريف الاشهار العقاري³، مع الفارق أن مصاريف توثيق العقود تعود للموثق⁴، أما رسوم الطابع و التسجيل و الاشهار فتعود الى الخزينة العمومية⁵.

1 : قرار مجلس الدولة، الغرقة الثانية، صادر بتاريخ 20/07/2004 ملف رقم 11956 ، مجلة مجلس الدولة، 2005، العدد 07 ، صفحة 102.

2 : حمان بكاي ، العقد التوثيقي ، الإجراءات ، المراحل التي يمر بها ، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزء الثاني، العدد 11، 2004 ، صفحة 31 و ما بعدها.

3 : وجدي شقيق، موسوعة الملكية العقارية في ضوء القانون المدني و قوانين الشهر العقاري، المجلد الثاني في قانون التوثيق رقم 68 لسنة 1947 و قانون رسوم التوثيق و الشهر و

اتحاد الشاعلين مع صيغ طلبات التوثيق، الطبعة الأولى ، شركة ناس للطباعة، 2011 ، صفحة 44.

4 : و هو ما نصت عليه المادة 393 من التقنين المدني :

"" إن نفقات التسجيل ، و الطابع و رسوم الإعلان العقاري، و التوثيق و غيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك .""

5 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 4.

كما أن السعي لإجراء التسجيل لدى المصالح المؤهلة يناط أيضا بالمحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد العلني و بأمانات ضبط المحاكم و المجالس القضائية¹.

و يلزم مفتشو التسجيل و الضرائب المكلفون بإتمام عملية التسجيل بالاحتفاظ على أصول العقود على مستوى مصلحة أرشيف مصلحة التسجيل، و سواء تعلق الامر بأصول العقود الرسمية منها أو حتى العقود العرفية منها التي سبق تسجيلها و ذلك لمدة كافية بغية تسهيل استخراج نسخ منها مطابقة للأصل نزولا عند رغبة أحد أطراف العقد أو من ينوب عنهم عند طلبهم إياها أو بناء على أمر صادر من جهة قضائية أو إدارية .

و قبل التطرق الى تمييز نظام التسجيل عن ما يشابهه من أنظمة مماثلة ،

لابأس من التعرّيج على رسوم التسجيل التي يقصد بها مجموع المبالغ المالية أو الجبائية الشبيهة بالضريبة غير المباشرة، يحددها التشريع المالي ، تحصل من طرف الموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد العلني و الادارات المختصة و أمناء الضبط².

1 : و هو ما نصت عليه المادة 09 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

” تسجل العقود المدنية و العقود القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول . و تخضع أيضا الى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول ، العقود القضائية في القضايا المدنية و الأحكام في القضايا الجنائية و الجنحية، و المخالفات .

غير أنه فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية و الأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين ، تلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف و تعطي الحق ، عند الاقتضاء في اعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين .

و تقدم هذه الجداول و المستخرجات الى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات.

و يرفض الاجراء عند مخالفة ذلك. ”

2 : مقتي بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 4.

و تستوفى حقوق التسجيل اما بناء على رسم نسبي أو رسم ثابت ، و هي على كل، مصادر مالية للدولة تساهم دون شك في الرفع من الموارد العامة و اثراء الخزينة العمومية¹.

فرسوم التسجيل الثابتة تطبق على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية و لا تتعلق بحصة في شركة، و لا قسمة أموال منقولة أو عقارية، و بصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى لو كانت مغفأة منه حسب نص المادة 03 من قانون التسجيل.

فالرسوم الثابتة تكون فيها الحصة ثابتة بالنسبة لجميع العقود التي لا تتضمن أحكام من شأنها تحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي².

أما رسوم التسجيل النسبية أو التصاعدية فهي مقررة في حالة نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بأموال منقولة أو عقارية، سواء بين الأحياء أو بعد الوفاة ، و كذلك بالنسبة للعقود المشار إليها في المادة 221 من قانون التسجيل³، و العقود المثبتة اما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية.

1: و هو ما نصت عليه المادة 02 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

'' تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعاً لنوع العقود، و نقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم ''.

2: و قد نصت عليه المادة 59 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

'' ان العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر اعداد هذه العقود، و يتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع الطوابع

منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود ، و تكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها. ''

3 : تنص المادة 221 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على أنه :

و قد قضى مجلس الدولة بالنسبة للتصرفات الواردة على العقار بأن رسوم

التسجيل تحسب على أساس قيمة العقار المصرح به¹.

و مما يبدو أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعا لإجراء التسجيل بصفة

عامة، و إنما اكتفى فقط بتبيان أهميته ، و لذلك و نظرا لغموض مفهومه و تداخله مع غيره

من نظرائه من الأنظمة المشابهة له، و حتى لا يختلط الأمر على الدارسين لأن هناك

الكثير ممن لا يميز بينه و بين بعض الأنظمة القريبة منه و الشبيهة به ، لذلك ارتأينا أن

نميزه عن ما يتقارب معه من أنظمة، و هذا ما سنبينه كالتالي:

المطلب الأول :

تداخل التسجيل من حيث الوظيفة.

إن تمييز التسجيل عن غيره من الأنظمة القريبة منه له أهميته و لا سيما أمام

العلاقة التكاملية و الدور الذي يلعبه التسجيل ، ذلك أن هناك الكثير من الفقهاء من لا يميز

¹ يخضع لحق تسجيل قدره 5% ، كل تنازل عن حق في الايجار أو لفائدة وعد بالإيجار يتعلق بكل أو بجزء من العقار، سواء كان موصوفا بثمن العتبة أو بتعويض المغادرة أو بصورة أخرى، و يحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل لصالحه أو على القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه المحدد في التصريح التقديري للأطراف، إذا كانت الاتفاقية لا تتناول أي شرط صريح بمبلغ أو تعويض لصالح المتنازل ، أو إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه.

يكون الحق المحصل عليه بهذه الصورة مستقلا عن الحق الذي يمكن أن يستحق من أجل التمتع بالأموال المؤجرة. ²

1 : قرار مجلس الدولة ، الغرفة الثانية، ملف رقم 198371 بتاريخ 2001/02/05، منشور بمجلة مجلس الدولة 2003، عدد خاص، صفحة 108 ، و قد قرر بأن عقود نقل الملكية

العقارية بدون عوض تخضع لرسم التسجيل، و لكن لا تخضع لإعادة التقييم.

بين التسجيل و ما يشبهه¹ و على غرار المشرع المصري الذي لا يفرق بين التسجيل و الشهر، إذ أنه يطلق على الشهر العقاري تسمية التسجيل²، إذ أنه لا يقيم أي فرق بين النظامين رغم اختلافهما مستندا على أن كليهما يتم بمكتب أمين الرهون³.

و من جهة أخرى فإن العلاقة بين نظام التسجيل، و هذه الأنظمة المقاربة تثير عدة تساؤلات بخصوص طبيعة الصيغة الرسمية لهذا التصرف جراء هذا النظام ، و من هي الجهة المخولة لها بمنح هذه الصيغة الرسمية ، رغم أن المحرر الرسمي أو التصرف بصفة عامة حتى يكون رسميا يتوجب أن تتوافر شروط و أركان العقد⁴ و أن يحزر ممن يخول له صلاحية تحريره و أن يتم ذلك في إطار الشكالية المتطلبة قانونا⁵.

و الجدير بالتوبيه أن الشكالية اللاحقة على العقد و المتمثلة في التسجيل⁶ ينحصر دورها في إثبات دفع الحقوق و الرسوم الجبائية المفروضة، و في حالة مخالفتها لا تؤدي الى نزع الرسمية على التصرف و إنما قد تحجب آثاره القانونية⁷.

-
- 1 : محمدي فتح الله حسين، إجراءات الشهر العقاري و التوثيق ، قرارات وزير العدل الجديدة الصادرة 2009، الطبعة الأولى، الناشر المتحدون، 2009، صفحة 13 ، 15.
 - 2 : مندي حمزة محمد، أضواء على القوانين ذات الصلة بالشهر العقاري و إجراءات شهر المعاملات التي تنشأ في ظلها ، دار النهضة العربية، مصر، 2017 ، صفحة 140 و ما يليها.
 - 3 : مندي حمزة محمد ، السجل العيني، ثورة في نظام الشهر ، الأقصى للطباعة و التجارة و التوريدات، 2008 صفحة 30 و ما يليها ، عزت أحمد نجم، الجديد في الشهر العقاري و التوثيق وفقا لآخر التعديلات بالقانون رقم 06 لسنة 1991 ، دار الطباعة الحديثة، 1992، صفحة 80 و ما بعدها .
 - 4 : عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري، الطبعة الثانية، دار الكتب و الوثائق المصرية، صفحة 17.
 - 5 : حسن عبد الباسط جمعي ، تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، 1999 ، صفحة 35.
 - 6 : عادل الشهاوي، محمد الشهاوي، دعوى صحة التوقيع و إجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 2019، صفحة 3 .
 - 7 : بوقرة العمري ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، نفس المرجع السابق، صفحة 11.

الفرع الأول :

تميز التسجيل عن الشهر العقاري.

يقصد بالشهر العقاري تلك التقنية التي بواسطتها تشهر الحقوق العقارية، و تتمثل هذه التقنية في مسك سجل يدعى السجل العقاري من قبل هيئة مختصة بغرض تسجيل مختلف التصريحات القانونية المتعلقة بالعقارات أو قيد كل الحقوق العينية، و ذلك لتمكين الغير من الاطلاع عليها¹.

و الجدير بالذكر أنه بالرغم من أن الشهر العقاري هو اجراء ضروري في الحياة لما له من ضمانات بالنسبة لتأمين المعاملات و القروض العقارية، إلا أنه لا يعد ركنا في التصرف لأن هذا الأخير هو تصرف صحيح و منتج لآثاره عكس الرسمية التي تعتبر ركنا ينجر عن تخلفه البطلان².

فالشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية و الحقوق العينية العقارية، و ذلك طبقا لنص المادة 793 من التقنين المدني³.

هذا و قد تختلف طريقة الشهر العقاري باختلاف الحق موضوع التصرف المراد

شهره، فإما أن يكون عن طريق التسجيل LA TRANSCRIPTION و يتم ذلك عن

1 : علي قبلاي، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و السياسية و الاقتصادية ، الجزء 42 ، العدد 2 ، 2000 ، صفحة 116.

2 : مندي حمزة محمد، محمد النمى، التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 طبقا لآراء الفقهاء و احكام محكمة النقض و فتاوى مجلس الدولة و ما استقرت عليه مصلحة الشهر العقاري و صيغ الطلبات ، دار النهضة العربية، 2016، صفحة 84 و ما يليها.

3 : تنص المادة 793 من التقنين المدني :

*** لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير الا اذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي

تدير مصلحة الشهر العقاري.***

طريق نقل صورة للمحرر المثبت للتصرف المكسب للحق كاملة كماحررها المتعاقدين في السجل العقاري¹ و هو تخضع له التصرفات الواردة على الحقوق العينية الأصلية مثل حق الملكية، حق الانتفاع و حق الارتفاق.

و إما أن يكون الشهر عن طريق القيد L'INSCRIPTION و ذلك في الحالة التي يكون موضوع التصرفات فيها حقوقا عينية تبعية مثل الرهن الرسمي و الرهن الحيازي، حيث تتم هذه الطريقة بنقل ملخص البيانات الأساسية الواردة في المحرر المراد شهره². و إلى جانب هاتين الوسيلتين هناك طريقة التأشير الهامشي³ ، و ذلك يخص الدعاوى القضائية العقارية التي ترمي الى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر⁴.

هذا و إلى جانب التناقض الكبير الموجود بين أحكام القانون المدني الذي يستعمل مصطلح التسجيل و قانون السجل العقاري الذي يستعمل مصطلح القيد، و هذا راجع لكون أن أحكام القانون المدني الجزائري مستوحاة و مقتبسة من أحكام القانون المدني المصري و الذي لا زال يأخذ بنظام الشهر الشخصي⁵.

1 : جميل الشراوي ، شرح العقود المدنية البيع و المقايضة ، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 1991 ، صفحة 107.

2 : عبد القادر عزت ، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق ، دار الفكر العربي، طبعة 1992 ، صفحة 38، 39 .

3 : عدلي أمير خالد ، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية في ضوء المستجدات من قانون الشهر العقاري الشخصي و السجل العيني و أحكام النقص و الدستورية ، دار الفكر الجامعي، 2013 ، صفحة 140 .

4 : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة مزيدة في ضوء اخر التعديلات و أحدث الأحكام ، طبعة 2015 ، دار هومة، صفحة 177 .

5 : عمر بوحلاسة ، مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 10، سنة 2003 ، صفحة 37 .

فانطلاقاً من تعريف النظامين، يمكن التفريق بينهما عن طريق استتباط أوجه الشبه و أوجه الاختلاف بينهما، فالتسجيل كما عرفته المديرية العامة للضرائب هو شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون، و يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو التحويلات التي لا تنتج عن العقد ، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل¹.

أما الشهر العقاري فيقصد به مجموع الإجراءات القانونية التي يتخذها و يباشرها موظف عام يدعى المحافظ العقاري، و الغاية منها هي إعلام الجمهور²، و ذلك بصفة أساسية.

و بهذا المعنى فهو عمل فني يهدف الى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار، و كذا إعلام الكافة بها، و ذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية³، و تحقيق الثقة و تأمين استقرار المعاملات العقارية و منع المضاربة⁴.

فالشهر بهذا المعنى يتم لدى مصلحة الشهر العقاري⁵، و هو إجراء إجباري يتطلبه القانون لإعلام الغير ليكون نافذا في مواجعتهم، و بالتالي حجة عليهم خاصة في

1 . GUIDE FISCALE DE L'ENREGISTREMENT , DIRECTION DES RELATIONS POLITIQUES ET DE LA COMMUNICATION , DIRECTION GENERALE DES IMPOTS, ALGERIE , 2016, PAGE 07.

2 : خلوفي مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008 ، صفحة 13.

3 : كيجل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، 2017 ، صفحة 231 .

4 : فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2007 ، 2008 ، صفحة 80.

5 : مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية، الطبعة الثانية، حقوق الطبع و النشر، الإسكندرية، 2000 ، صفحة 433 .

نظام الشهر الشخصي¹، كما أن له أثر في نقل الملكية و انتقال الحقوق في ظل نظام الشهر العيني، فكل ما هو رسمي يتوجب شهره².

فالشهر ذو طابع إلزامي للاطراف و الموثقين على حد سواء، و لأمناء الضبط و السلطات الإدارية و منها مديرية أملاك الدولة، و هو ذو طابع إداري بالنظر الى المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية³.

و نستخلص مما سبق أن وظيفة الشهر يمكن تجسيدها فيما يلي⁴:

- إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار.
 - دعم الائتمان العقاري.
 - تسهيل تداول العقارات.
 - ضمان سلامة التصرفات العقارية.
 - ترتيب الأثر العيني في عملية البيع و هو نقل الملكية العقارية.
 - تحديد الرصيد العقاري عن طريق تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي.
- و من خلال الجدول المبين أدناه، سنبين العلاقة بين النظامين، و مدى تداخلهما

وتميزهما كالتالي:

1 : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، صفحة 22 و ما بعدها .
2 : مندي حمزة محمد، الشهر العقاري، تطوره و أحكامه، دار النهضة العربية، 2011، صفحة 31، 193 .
3 : المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 06 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، 1991، العدد 10 .
4 : حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، نفس المرجع السابق، صفحة 173 .

أوجه الاختلاف:

التسجيل	الشهر	أوجه الاختلاف
مفتشية التسجيل	المحافظة العقارية	الإيداع
مفتشية التسجيل	المحافظ العقاري	الموظف المكلف
الأمر 76 - 105	الأمر 74-75 1	الإطار القانوني
يولد حق شخصي	يولد حق عيني 2	الوظيفة

1 : الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .

2 : مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، الطبعة الثالثة ، دار هومة 2017 ، صفحة 30، 31 و ما بعدها .

أوجه الشبه :

التسجيل	الشهر	أوجه الشبه
رسم التسجيل	رسم الأشهار العقاري	الرسوم
كلا الرسمين ينظمهما قانون المالية		

الفرع الثاني :

تفرقة التسجيل عن القيد.

القيد هو إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري، بحيث يتم قيد التصرفات

القانونية لدى إدارة الشهر العقاري أي المحافظة العقارية و يكون بالنسبة للحقوق العينية

التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي ، حق التخصيص، و حق الامتياز¹.

فالقيد طبقا لنص المادة 904 من التقنين المدني هو شرط ضروري لنفاذ العقد

1 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 24، 25 .

في مواجهة الغير¹، و يعتبره في الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري مصدرا لإنشاء و نقل و تصريح و تعديل و انقضاء الحقوق العينية بين المتعاقدين و بالنسبة للغير².

غير أن القيد يختلف عن التسجيل من خلال النقاط التالية :

- أن القيد يتم لدى المحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل التصرف أما اجراء التسجيل فيتم لدى مفتشية التسجيل و الطابع (مصلحة الضرائب).
- إن إجراء القيد نظمه الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، بينما إجراء التسجيل نظمه الأمر رقم 76-105 المتعلق بقانون التسجيل.
- أن المكلف بإجراء القيد هو المحافظ العقاري، أما المكلف بعملية التسجيل فهو مفتش التسجيل.
- إن الهدف من اجراء القيد لدى المحافظة العقارية هو اشهار الحقوق العينية التبعية و إعلام الغير بها أما اجراء التسجيل لدى مفتشية التسجيل فهده الأساسي هو هدف مالي ذلك أن حقوق التسجيل تعتبر من أهم الضرائب التي تعتمد عليها خزينة الدولة ، و

1 : تنص المادة 904 من التقنين المدني :

"" لا يكون الرهن نافذا في حق الغير الا اذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل ان يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار ، و ذلك دون اخلال بالاحكام المقررة في الإفلاس .

لا يصح التمسك تجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، و لا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق و لا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر، الا اذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي ."

2 : تنص المادة 16 من الأمر 75-74 :

"" إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أي أثر حتى بين الأطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة

البطاقات العقارية ."

تسعى من خلالها الى تمويلها حتى تستطيع الدولة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العمومية¹.

كما أن عملية التسجيل تسمح أيضا بإحصاء الممتلكات.

• التسجيل إجراء سابق لإجراء القيد في المحافظة العقارية على أساس أن التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية ، باعتباره اجراء ملزما ذلك ان رسوم العقود تستخلص قبل إتمام اجراء التسجيل ، إذ أن الملكية لا تنتقل في الحقوق العينية الأصلية أو التبعية إلا بعد التسجيل.

• التسجيل في مصلحة التسجيل يعد شرطا ضروريا لتعلقه بالنظام العام فهذه الحقوق تستوفى لأجل الخزينة العمومية، فهي تسبق جميع الديون حتى و لو لم يتم تسجيلها بعكس العقد الرسمي الذي لا يمكن الاحتجاج به إلا من تاريخ قيده².

و في هذا الصدد لابد من الإشارة الى أن المشرع الجزائري قد أخطأ باستعمال عبارة " الشهر" بدلا من كلمة قيد و العبارة الأصح هي القيد و مثاله قيد الوعد بالبيع و ليس شهر الوعد البيع و قيد عقد الايجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة بدلا من شهر

1 : محمد عباس محرزى ، اقتصاديات الجباية و الضرائب ، دار هومة، الجزائر، 2003 ، صفحة 13.

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 991 من التقنين المدني :

"" المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب و رسوم و حقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين و المراسيم الواردة في هذا الشأن .

و تستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المتقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت و قبل أي حق اخر، و لو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي ما عدا المصاريف القضائية "".

و من خلال الجدول المبين أدناه سنبين العلاقة بين النظامين، و مدى تداخلهما

و تميزهما كالتالي:

أوجه الاختلاف:

التسجيل	القيد	أوجه الاختلاف
مفتشية التسجيل و الطابع	المحافظة العقارية	الإيداع
مفتش التسجيل.	المحافظ العقاري.	الموظف المكلف
الأمر 76 - 105	الأمر 74 - 75 ²	الإطار القانوني
- وظيفة مالية تتمثل في تمويل الخزينة.	- شرط ضروري لنفاذ العقد في مواجهة الغير. - اشهار الحقوق العينية التبعية.	الوظيفة
سابق للقيد.	لاحق للتسجيل.	الإطار الزمني

1 : فاصلة عبد اللطيف ، مزيان محمد أمين ، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ،

2 : الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11-12 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .

الفرع الثالث :

تفرقة التسجيل عن التوثيق.

إن الموثق ملزم بحكم وظيفته بالقيام بإجراءات جوهرية حتى تضى على العقود التي يبرمها و التصرفات التي يجريها الصبغة الرسمية و حجية الاثبات بالنسبة للأطراف و في مواجهة الغير.

فالتوثيق من الوظائف شبه القضائية التي يستعين بها القضاء في إصدار الاحكام، كما أنه يسلم الصيغة التنفيذية لبعض العقود، كما هو شأن بالنسبة للقضاء¹.

ثم إن الموثق ملزم بتسجيل جميع العقود و التصرفات مهما كانت طبيعتها عينية أو غيرها و مهما كان نوعها بيعا أو إجارة أو وقفا أو هبة أو وصية أو غيرها من المعاملات.

فإجراء التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق، و قد نظمه

القانون رقم 02-06²، فالتوثيق له علاقة وطيدة بالتسجيل، باعتبار أن قانون المالية

مجمل نصوصه أمره، و هي تفرض التزامات و حقوق على جميع مؤسسات الدولة و

أشخاصها ، و بما أن عملية التوثيق يتولى الموثق تسييرها ، فهو ملزم بموجب أحكام قانون

1 : زازون أكلي ، التوثيق و إجراءات كتابة العقد بين الشريعة و القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014، 2015 ، صفحة 43، 44 .

2 : قانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية، عدد 14 .

المالية بتسجيل جميع العقود، سواء كانت هذه العقود ذات الرسوم الثابتة أو النسبية أو معفاة من التسجيل¹.

الموثق ملزم بإعلام المدير الولائي للضرائب المتنوعة بالبيع العقارية و بكل المعاملات التي ترد على العقارات كالهبة و الرهن و غيرها و التي تبرم أمامه بغرض المراقبة و إعادة تقييم العقار المباع، و تحصيل الرسوم من المدينين لها، أو اقتطاعها من المبلغ المودع لدى الموثق بالخرينة.

و من هنا تظهر العلاقة التي تربط الموثق بمصالح التسجيل و الضرائب بوجه عام هي علاقة عمل و تقديم خدمة عمومية بموجب نص القانون (قانون المالية ، قانون الموثق)، و الاخلال بها من طرف الموثقين يؤدي الى عقوبات تأديبية و جزائية تسلط على مرتكبيها لأنها تؤدي الى تعطيل مداخل الدولة و بالتبعية الإضرار بالصالح العام².

و من هنا يمكن تجسيد وظيفة التوثيق في النقاط التالية³:

• إتمام ركن من أركان العقد، بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في

قالب رسمي⁴.

1 : وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، 2009 ، صفحة 17 .

2 : وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، نفس المرجع السابق، صفحة 18.

3 : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، نفس المرجع السابق، صفحة 161، 162، 163، 164.

4 : و هو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من التقنين المدني:

” زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو

صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل

رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

كما يجب تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، و تودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد. ”

- تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يعفيه عن رفع دعوى صحة التعاقد باعتبار أن العقد الرسمي عنوان للحقيقة فيما ورد أمام الموثق.
 - يعتبر ما ورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره، و يعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.
 - تنبيه المتعاقدين الى خطورة التصرف المقبلان على ابرامه.
 - أن العقد بمجرد توثيقه يرتب الاثر المترتب عنه¹.
- و من هنا نستنتج أنه لا يمكن تسجيل العقد المدني أو التجاري إلا بعد توثيقه فمرحلة التسجيل تتوسط مرحلتين مهمتين هما التوثيق والاشهار الذي يعتبر آخر إجراء.
- و عادة ما يتولى الموثق مهمة الاتصال بمصالح التسجيل والطابع من اجل السعي لتسجيل العقود التوثيقية نيابة عن الأطراف المعنية²، مع ضرورة دفعهم مسبقا لحق تناسبي يدفع للخزينة العمومية.
- فعمل الموثق من هذه الناحية هو أشبه بمؤسسة لجباية الضرائب و تمويل الخزينة العمومية، فهو يقوم بدور الوسيط بين المكلف بالرسوم و الضرائب من جهة و الخزينة العمومية من جهة ثانية³.

1 : عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الأول ، الجزء الرابع ، دار النشر للجامعات، صفحة 486 .

2 : و هو ما نصت عليه المادة 10 من قانون تنظيم مهنة الموثق في فقرتها الأولى :

"" يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع و يسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، لا سيما تسجيل و اعلان و نشر و شهر العقود في الاجال المحددة قانونا. ""

3 : مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 172.

و بهذا فهو يلعب دورا حيويا في جلب موارد مالية إضافية إلى الخزينة جراء مختلف المعاملات التي يجريها الأفراد، و التي يضفي عليها الموثق الصيغة الرسمية و الخاضعة لرسوم معينة من تسجيل و إشهار¹.

لقد سبق الإشارة أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي و هو الموثق، غير أن هناك ثلاثة أنظمة موازية تختص بممارسة وظيفة التوثيق و إضفاء الرسمية على العقود و هي على التوالي²:

1 . رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته موثق للبلدية بموجب أحكام المادة

82 من قانون البلدية (الجماعات الإقليمية)³.

و قد كان ينحصر دوره في تحرير العقود الإدارية المتعلقة بالنتازل عن الأملاك العقارية في

1 : زيتوني عمر ، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر ، مجلة الموثق، الجزء الثالث، العدد 10 ، الغرفة الوطنية للموثقين، صفحة 2000.

2 : بوقرة العمري ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع نفس المرجع السابق ص 11 .

3 : تنص المادة 82 من قانون البلدية على أنه :

” يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك و الحقوق المكونة للممتلكات البلدية و إدارتها.

و يجب عليه، على وجه الخصوص القيام بما يأتي :

- التقاضي باسم البلدية و لحسابها.
- إدارة مداخل البلدية و الأمر بصرف النفقات و متابعة تطور المالية البلدية.
- إبرام عقود اقتناء الأملاك و المعاملات و الصفقات و الإيجارات و قبول الهبات و الوصايا.
- القيام بمناقصات أشغال البلدية و مراقبة حسن تنفيذها.
- اتخاذ كل القرارات الموقفة للتقدم و الإسقاط.
- ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية و المنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة.
- اتخاذ التدابير المتعلقة بشبكة الطرق البلدية.
- السهر على المحافظة على الأرشيف.
- اتخاذ المبادرات لتطوير مدا خيل البلدية.”

إطار قانون الاحتياطات العقارية إلى غاية توجيه تسيير الأملاك العقارية إلى الوكالات

المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بموجب قانون التوجيه العقاري.

2. **مدير أملاك الدولة:** فهو موثق الدولة المفوض من طرف وزير المالية بموجب

قانون الأملاك الوطنية¹.

3. **القنصليات الجزائرية،** إذ أن القنصل هو موثق الجالية الجزائرية في الخارج ،

و اختصاصه محدود، و هذا ما نصت عليه أحكام الأمر رقم 12_77 المؤرخ في

1977_03_02 المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية²، الملغى بموجب المرسوم الرئاسي رقم

09- و 221 المؤرخ في 24 جوان 2009 المتضمن القانون الأسلي الخاص بالأعوان

الدبلوماسيين القنصليين، و فيما يلي جدول توضيحي لخصوصية العلاقة بين نظام التوثيق

و نظام التسجيل كالتالي :

1: و هو ما نصت عليه المادة 120 من قانون رقم 30_90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم بالقانون 14_08 المؤرخ في 20 يوليو

2008، جريدة رسمية، عدد 44:

"" تدرس الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية و المصالح المسيرة الأخرى كل فيما يخصها ، و تعد و تحضر، ثم تقدم إلى السلطة المخولة أي مشروع عقد تسيير أو تصرف معد طبقا

للقوانين و التنظيمات المعمول بها يكون متعلقا بالأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة .

و يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير و التصرف التي تهتم بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، و كذلك عقود الاقتناء و الاستئجار المذكورة في

المادة 91 أعلاه ، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و 117 أعلاه و أحكام القوانين الخاصة.

و يضيف الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها... "" .

2 : زيتوني عمر ، قواعد الاختصاص الإقليمي و النوعي في العمل التوثيقي، العدد 10 ، 2003 ، صفحة 13 .

أوجه الاختلاف:

التسجيل	التوثيق	أوجه الاختلاف
مفتش التسجيل	<ul style="list-style-type: none"> - الموثق. - قوانين خاصة : . القنصل . مدير أملاك الدولة . رئيس المجلس الشعبي البلدي 	<p>الموظف</p> <p>المكلف</p>
الأمر رقم 105_76	قانون الموثق 102_06 ¹	الإطار القانوني
لاحق للتوثيق	سابق التسجيل	الإطار الزمني

1: قانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة الموثق.

أوجه التشابه :

التسجيل	التوثيق	أوجه التشابه
	مفتشية التسجيل و الطابع.	الإيداع
	وظيفة مالية تتمثل في تمويل الخزينة بالإضافة إلى الدور الأساسي للتوثيق.	الوظيفة

المطلب الثاني :

تداخل التسجيل من حيث الشكل.

إن المحرر حتى يكون رسميا يتوجب أن تتوفر فيه شروط و أركان العقد و أن يحرر ممن خولهم القانون هذه الصفة وفقا لشكليات يصب إطارها في العقد و من ثمة يصبح محررا رسميا. و قد نصت المادة 59 من التقنين المدني الجزائري¹ على

1: تنص المادة 59 من التقنين المدني الجزائري على أن :

" يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية "

القاعدة العامة في التعاقد و هي التراضي غير أنها وضعت استثناء، و هو اشتراط الشكلية كلما استوجب المشرع مراعاتها في بعض التصرفات بموجب نصوص قانونية مثلما هو الأمر في التصرفات الواردة على العقارات التي تشترط صحتها في قالب رسمي.

فالأحوال هم الذين يلجأون إلى الموثق لإبرام تصرفاتهم و إعطائها الصفة الرسمية فلذلك تعتبر المحررات التوثيقية باعتبارها أضيق من مصطلح الرسمية في المعنى تلك التي يصب فيها المتعاقدين إرادتهم طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين إثباتا لتصرفاتهم الملزمة لجانبين أو لجانب واحد¹.

كما يمكن أن تضم إلى جانب هذه التصرفات القانونية عقودا تصريحية ، و هي تدخل في إطار المحررات التوثيقية باعتبارها صادرة عن الموثق .

فالمحررات الرسمية في مفهومها تتدرج ضمن كل محرر صادر من ضابط عمومي أو موظف أو مكلف بخدمة عامة مختص بغض النظر عن نوعية المهام التي يمارسها حيث لا تشمل المحررات التوثيقية الصادرة عن الموثق فقط ، بل تتسع لتشمل أيضا الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية و كذا العقود الإدارية باعتبارها تكتسي صفة الرسمية أيضا²،

و هي تلك المحررات التي تتولى الإدارة العمومية تحريرها بمناسبة التصرف في

أملكها العقارية لفائدة الغير، و هي تنقسم إلى قسمين إما عقودا إدارية أو قرارات إدارية³.

1: بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004، 2005، صفحة 40، 41 .

2: موسى بوصوف ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002 ، صفحة 29 .

3: مقداد كروغلي ، نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلة قضائية، العدد 2، 1996، صفحة 31 و ما بعدها .

و طالما أن إجراء التسجيل يلتقي كثيرا أو الى حد ما مع ما يشبهه من أنظمة من ناحية الشكل كالضريبة أو الرسم أو حتى الشكلية المتطلبة قانونا سواء لابرار التصرف أو لنفاذه، لذلك كان لزاما علينا تفرقة عنها من خلال :

الفرع الأول :

تفرقة التسجيل عن الضريبة.

تعتبر الضريبة مبلغا من المال تفرضه الدولة و تحصله بصورة جبرية و نهائية و دون مقابل في سبيل تغطية النفقات العمومية أو في سبيل تدخل الدولة فقط¹ سواء كانت ضريبة مباشرة أو غير مباشرة.

و في غياب تعريف تشريعي للضريبة يمكن القول بأنها مساهمة نقدية تفرض من طرف السلطة على المكلفين بها حسب قدراتهم التساهمية بشكل نهائي و بدون مقابل محدد من أجل تحقيق الأهداف المحددة من طرفها².

و تعرف أيضا بأنها اقتطاعا نقديا بصفة نهائية دون مقابل منجز لفائدة الجماعات الإقليمية أو لصالح الهيئات العمومية الإقليمية³.

1: حسن عواضة، المالية العامة، دراسة مقارنة، موازنة النفقات و الواردات العمومية، دار النهضة، بيروت، الطبعة الرابعة، 1978، صفحة 398.

2 . Gaudement (P M I) , precis des finances publiques, édition montchvertion, Paris, 1970 , page 314 .

3 . Margairaz Andre , la fraude fiscale et ses succédanés comment on échappe à l'impôt , 1960 page 26 ; Bruono Taddei, la fraude fiscale, librairies techniques, cour de cassation, Paris , 1974, page 54.

و هناك من عرفها بأنها فريضة مالية يدفعها الأفراد بصفة جبرية و نهائية إلى الدولة دون مقابل مباشر بهدف تغطية النفقات العامة¹.

و يمكن القول أن الضريبة هي عبارة عن مساهمة نقدية يدفعها الأفراد جبرا إلى الدولة بصفة نهائية و دون مقابل ، مساهمة منهم في تغطية الأعباء العامة للدولة.

و يضيف بعض الفقهاء أنها المبلغ الذي تفرضه الدولة، و تقتطعه بصورة مباشرة و ذلك بغية تمييز الضريبة عن الإجراءات النقدية التي تؤدي - كما هو الأمر في تخفيض قيمة العملة- إلى الاقتطاع غير المباشر من ثروات الأشخاص².

و من خلال هذا التعريف، يمكن تحديد خمسة خصائص للضريبة كمايلي³:

1. الضريبة أداء نقدي لا عيني: بمعنى أنها اقتطاعا نقديا، و ليس عينيا يتجسد

في كمية من حاصلات الأرض أو عدد من ساعات العمل، أي أن الضرائب النقدية تشكل القاعدة العامة للضرائب بالنظر إلى كونها أكثر ملائمة للاقتصاد النقدي⁴.

2. الضريبة تفرض و تدفع جبرا : بمعنى أن المكلف بالضريبة ملزم بتأديتها و

ليس له خيار في أداءها أو عدمه ، و لا في كيفية الدفع و مواعده ، و تجبى بالقوة في حال امتناعه عن تأديتها، و لأن الدولة هي الجهة الوحيدة القادرة على فرض الضريبة و يتم ذلك بموجب القانون ، فإذا امتنع المكلف عن دفعها يعتبر متهربا من الضريبة بنص القانون، و

1 : Xavier Vandendriessche , finances publiques , edition facompo , France, 2008 , page , 58 .

2 : فوزي عطوي ، المالية العامة ، النظم الضريبية ، منشورات الحلبي ، الجزائر ، 2003 ، صفحة 49 .

3 : بوغون يحيواوي نصيرة ، الضرائب الوطنية و الدولية ، مؤسسة الصفحات الزرقاء الدولية، الجزائر ، 2010 ، صفحة 12 ، 13 .

4 : سوزي عدلي ناشد ، أساسيات المالية العامة، منشورات الحلبي الحقوقية ، الاسكندرية، 2008 ، صفحة 118 .

لا يخل هذا بعنصر الديمقراطية حتى يتولى ممثلي الشعب (البرلمان) مهمة مناقشة مسألة فرض الضرائب و يجب الحصول على موافقتهم¹.

3 . **الضريبة فريضة دون مقابل** : بمعنى أنها تفرض وفقا لطاقة المكلف بها، و

القانون هو من يحدد المكلف بها.

غير أن الواقع العملي يبين أن الدولة بكل مصالحها و سلطاتها التشريعية و التنفيذية و القضائية تقدم بفرض الضرائب و بالتبعية إلزام المكلفين بها وفي حالة امتناعهم تقوم بمقاضاتهم².

4 . **الضريبة تهدف إلى تحقيق النفع العام**: بمعنى أنها تحصل بموجب

التضامن الاجتماعي بين الأفراد فهي تهدف إلى تحقيق النفع العام.

5 . **الضريبة تدفع بصورة نهائية**: بمعنى أنه لا يمكن للمكلف بالضريبة بعد

دفعها للدولة المطالبة باسترجاع مبلغها مهما تطلب الأمر إلى ذلك³.

و بهذا يتضح لنا أن الفرق بين التسجيل و الضريبة هو أن مفتش

التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوقا، فهذه الحقوق تشكل ضريبة، فهو يتم بصفة

جبرية و نهائية، فالمكلف مجبر بأدائها⁴.

1 : يسرى أبو العلاء، محمد الصغير بعلي ، المالية العامة ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2003 ، صفحة 59.

2 : جهاد سعيد خصاونة ، علم المالية العامة و التشريع الضريبي ، بين النظرية و التطبيق العملي، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، 2010 ، صفحة 84 .

3 . Pascal Idevert, ouedraogo, cour de fiscalité, Lam ouaga, institut africain de management, janvier, 2009, page, 11 .

4 : دوة أسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 26.

علما أن حقوق التسجيل هي ضريبة غير مباشرة لأنها لا تمس المداد خيل و الثروات بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة لان العلاقة ليست مباشرة بين المكلف بالضريبة و الإدارة الضريبية¹.

و يمكن توضيح الفرق بين التسجيل و الضريبة من خلال الجدول الموالي:

التسجيل	الضريبة	الخصائص
ملزم	ملزم	الإجبار
له مقابل	دون مقابل خاص ومباشر	المقابل
بقانون حسب نوع التصرف	بفاتورة المقدرة التكلفة	تحديد القيمة
مفتش التسجيل	مفتش التسجيل	الموظف المكلف
الأمر رقم 105.76	قانون الضرائب	الإطار القانوني
مفتشية التسجيل	مفتشية التسجيل	الإيداع
وظيفة مالية تتمثل في تمويل الخزينة ²		الوظيفة

1 : اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2002 ، صفحة 156.

2 : دوة أسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 26

الفرع الثاني:

تفرقة التسجيل عن الرسم.

نظرا للتشابه الكبير بين كل من الرسم و التسجيل، تم تخصيص هذا العنصر للتعرف على الفرق الموجود بينهما. إذ أن الدولة كثيرا ما تلجأ إلى تحصيل إيراداتها ليس فقط من الضرائب بل من مصادر أخرى قد لا تقل أهمية من الضريبة، و هي الرسوم، إذ تعد الرسوم من الايرادات الدورية و المنتظمة التي تدخل خزينة الدولة و تساهم في تمويل نفقاتها العامة، و قد تتشابه التعاريف في تعريفه على أنه مبلغ من النقود يدفعه الفرد إلى الدولة جبرا مقابل انتفاعه بخدمة معينة تؤدي له، يترتب عنها نفع خاص إلى جانب النفع العام¹.

و قد عرف أيضا أنه مورد مالي تحصل عليه الدولة ممن يكون في حاجة إلى خدمة خاصة تنفرد الدولة بأدائها كالرسوم القضائية التي يدفعها من يطلب من الدولة إظهار حقه عن طريق القضاء، و رسوم تسيير سيارة لمن يطلب من الدولة الانتفاع بتسيير سيارته بالطرق العامة، أو رسوم التسجيل بالجامعة².

1 : معين البرغوثي، المفهوم القانوني للرسم، تحليل للمبادئ الدستورية و السياسات التشريعية، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن، سلسلة تقارير قانونية 39، صفحة 9 .

2 : يسرى أبو العلاء ، محمد الصغير بعلي ، المالية العامة ، نفس المرجع السابق، صفحة 60 .

و من خلال التعريفين السابقين للرسم يمكن حصر أهم خصائص الرسم و هي

كما يلي¹:

- يأخذ الرسم الصفة النقدية أي يدفعه الأفراد للدولة، لكن بطريقة غير مباشرة أي يدفع متضمنا مع ثمن الخدمة التي ستقدمها الدولة للفرد.

- يظهر عنصر الالزام فيه أي أنه يدفع جبرا من طرف الفرد للدولة .

- له مقابل و يتمثل في الخدمة التي تؤديها الدولة للفرد ليستفيد منها بشكل

شخصي، إضافة إلى استفادته من الخدمات العامة.

و من هذه الخصائص يمكن استخلاص أهم العناصر الأساسية للرسم و هي تتمثل

فيما يلي²:

- الصفة النقدية للرسم، فالرسوم تدفع في شكل نقود.

- الصفة الجبرية للرسم ، فالدولة مستقلة في وضع النظام القانوني للرسم من

حيث تحديد مقداره و طريقة تحصيله.

- المقابل للرسم، فالرسوم تدفع مقابل خدمة تقدمها الدولة³.

أما بالنسبة للفرق بين التسجيل و الرسم، فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش

التسجيل، و مقابل ذلك يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسوم ، اما رسما نسبيا أو

1 : محمد عباس محرز، اقتصاديات المالية العامة ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2005 ، صفحة 151 .

2 : مجدي شهاب ، أصول الاقتصاد العام ، المالية العامة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2004 ، صفحة 291 .

3 : عبد الله خياطة ، أساسيات في اقتصاد المالية العامة ، مؤسسة شباب الجامعة، الجزائر، 2009 ، صفحة 214 .

رسما ثابتا حسب طبيعة التصرف ، و عليه فحقوق التسجيل تستوفى في شكل رسوم، و لقد سبق و أن قلنا بأن الرسوم تؤدي مقابل خدمة مقدمة، فبمقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسم¹.

و فيما يلي جدول توضيحي للفرقة بين التسجيل و الرسم كما يلي :

التسجيل	الرسم	الخصائص
إلزامي	اختياري	الإلجبار
له مقابل خاص ومباشر	له مقابل خاص ومباشر	المقابل
بقانون حسب نوع التصرف	بقانون حسب نوع الخدمة	تحديد القيمة
مفتش التسجيل		الموظف المكلف
الأمر رقم 76-105	قانون الضرائب	الإطار القانوني
مفتشية التسجيل		الإيداع
وظيفة مالية تتمثل في تمويل الخزينة		الوظيفة

1 : دوة أسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 25 .

الفرع الثالث :

تفرقة التسجيل عن الشكلية.

قد يشترط المشرع أحيانا شكلية معينة يراها لازمة لقيام التصرف و يرتب البطلان على تخلفها ، إذ يتوجب على المتعاقدين مراعاتها حتى يكون التصرف صحيحا ، فهذه الشكلية تسمى بالشكلية المباشرة لاتصالها مباشرة بتكوين التصرف ، اذ لا بد من توافرها لقيام التصرف كركن رابع من أركان العقد إضافة الى التراضي، المحل، و السبب¹.

و في هذا الإطار لا بأس من الإشارة الى مبدأ سلطان الإدارة الذي اعتنقه المشرع الجزائري و حدد في نطاقه وسائل التعبير عن الإدارة في المادة 60 من التقنين المدني²، ثم قسّم التصرفات إلى رضائية و شكلية ، و بذلك تكون هذه المادة قد فتحت الباب للنصوص القانونية بأن تقيد هذا الرضا بأشكال و إجراءات تختلف باختلاف نوع التصرف ، فقد يتم اشتراطها في مرحلة انشاء التصرفات القانونية و تكون مصاحبة للتراضي سواء بغرض التعبير عن الإدارة أو لانعقاد التصرف أو لإثباته (رسمية أو عرفية ، ورقية أو الكترونية)، كما قد تشترط قبل إنشاء التصرف بحيث يتوقف ابرامه عليها أي تكون سابقة

1 : بوفلجة عبد الرحمن، دور الإدارة في المجال التعاقدى على ضوء القانون المدني الجزائري ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2007، 2008 ،

صفحة 47 و ما بعدها .

2 : تنص المادة 60 من التقنين المدني على أن :

"" التعبير عن الإرادة يكون باللفظ ، و بالكتابة ، أو بالإشارة المتداولة عرفا كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه.

و يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحا.""

له و من صورها شكل الوكالة أو الوعد بالتصرف و قد تكون أحيانا أخرى لاحقة للتصرف كالتسجيل ، و هذه الأخيرة قد تكون متعلقة بالعينية و حق الغير في العلم بالتصرف الجاري على الأموال و خاصة ذات الأهمية كالعقارات و المحلات و الشركات التجارية ، كما قد تتعلق باستبقاء حقوق الخزينة العامة على هذه المعاملات¹.

فالتسجيل يهدف الى تثبيت التصرفات القانونية من جهة، و من جهة أخرى يعد موردا ماليا للخزينة العمومية ، و حتى تتم هذه العملية على أكمل وجه ، اشترط المشرع مجموعة من القواعد و الشروط بالنسبة للتصرفات التي تكون خاضعة للتسجيل كالتصرفات الواقعة على الملكية العقارية ، بحيث أنه اشترط في جميع الوثائق و المحررات التي تكون خاضعة لعملية التسجيل أن تقدم في شكل رسمي تحت طائلة رفض التسجيل².

و من هنا يتضح لنا الفرق بين التسجيل و الشكلية سواء المتطلبة للانعقاد أو للإثبات و التي تعتبر شروط صحة في التصرف ينجر عن تخلفها البطلان، أما التسجيل فهو إجراء إداري ليس داخلا في التصرف بل لاحقا له ، الغرض منه هو استقاء حقوق و رسوم الخزينة لإعلام الغير فهو إذن مرحلة من مراحل انتقال الملكية.

1 : رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، طبعة 2006 ، صفحة 166.

2 : زهية سي يوسف ، عقد البيع ، دار الأمل ، الطبعة الثانية، 2000، صفحة 21 .

المبحث الثاني:

وظيفة التسجيل.

تسعى الدولة الى تلبية الحاجات المتزايدة لأفراد المجتمع من خلال زيادة الانفاق العام، و تعتمد في تغطيتها للنفقات المتزايدة، على عدة إيرادات من بينها: الرسوم، الضرائب و القروض العامة...الخ.

و تعتبر رسوم التسجيل أو الحقوق أقدم المصادر المالية ، كما أنها تمثل المورد الرئيسي المركز عليه من طرف الدولة ، و ذلك لأنها توفر أموالا كثيرة لخزينتها ، و قد تزايدت أهمية رسوم التسجيل بتطور مفهوم الدولة و خاصة بتدخلها في المجال الاقتصادي و الاجتماعي، فبعد أن كان إجراء التسجيل ذو بعد مالي فقط، فقد أصبح الآن يساهم في تحقيق كل من الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية للدولة .

فإجراء التسجيل في حد ذاته يمكن من تحقيق التوازن بين الحصيلة المرغوبة من طرف الدولة من جهة، و تحقيق العدالة الاجتماعية لأفراد المجتمع و عدم إرهابهم بالعبء الضريبي من جهة أخرى¹.

ثم إن إجراء التسجيل يعتبر جزءا هاما من السياسة المالية للدولة، الذي تعتمد عليه لكسب الإيرادات الموجهة لتغطية نفقاتها، و تسعى من خلاله إلى تحقيق حصيلة مالية

1 : نابتي رحمة، النظام الضريبي بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة

ملاءمة لتمويل برامج النفقات العامة، و التي تساهم في رفع مشتريات الكفاءة الاقتصادية في استغلال الموارد الاقتصادية المتاحة، رفع معدلات النمو، التقليل من عدم الاستقرار الاقتصادي، و تحقيق العدالة في توزيع الدخل الإجمالي بين فئات المجتمع¹.

فإضافة الى هذه الأهمية التي يلعبها إجراء التسجيل من الناحية الجبائية و التي تعتبر هي الأهم و تعكس الطبيعة القانونية له، هناك وظيفة و أهمية قانونية يلعبها إجراء التسجيل غير أن هذه الأخيرة هي قليلة مقارنة بالدور الجبائي، و هذا ما سنتناوله تبعا:

المطلب الأول:

الدور الجبائي.

يتم التسجيل مقابل اقتطاع حقوق، و هذه الحقوق تشكل ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة²، فتدفع بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني، فتأتي الضريبة بأهداف يكون الهدف التمويلي في مقدمتها باعتباره مصدرا هاما للإيرادات العامة للدولة، بالإضافة الى الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى³.

1 : مسعود دراوسي ، السياسة المالية و دورها في تحقيق التوازن الاقتصادي ، حالة الجزائر 1990-2004، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006، صفحة 47.

2 : فليح حسن خلف ، المالية العامة، عالم الكتاب الحديث ، عمان، 2008 ، صفحة 178 ، 179 ، 180 .

3 : دوة اسيا ، رمول خالد، الإطار التشريعي و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 28.

فبعد تطور أساليب الجباية العقارية التي أصبحت كمورد لتغطية جزء من النفقات

العامة للدولة تطورت أكثر و أصبحت تحقق أهدافا سياسية، اقتصادية و اجتماعية¹.

فهذا الدور الذي يلعبه إجراء التسجيل من الناحية الجبائية، فهو يحقق مصلحة

المكلف بالضريبة من جهة، و مصلحة الخزينة العمومية من جهة أخرى.

إن الاحداث التي شهدها العالم و بالأخص في الثلاثينات من القرن العشرين إذ

مر بأكبر أزمة كساد في تاريخه الحديث، مما جعل الفكر يهتم بالدور الذي تؤديه هذه

الرسوم و الضرائب، إذ تحتل في الوقت الحالي مكانة الصدارة بين مختلف الإيرادات العامة،

بالإضافة الى كونها أداة فعالة التأثير على النشاط الاقتصادي على خلاف مصادر

التمويل الأخرى التي لا تتمتع بهذه الخاصية من المنظور الاقتصادي².

و هذا ما يدل على أن المفهوم المعاصر للسياسة الجبائية جاء بمدلول جديد

للعدالة الجبائية، و لم يقتصر على المساواة من خلال إلزام كل الأفراد فقط ، لكن عن

طريق اخضاع المادة الجبائية حسب مقدرة المكلف و من بين الأهداف المرجوة من نظام

التسجيل ما يلي :

1 : غازي عناية ، النظام الضريبي في الفكر المالي و الإسلامي ، دراسة مقارنة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2003 ، صفحة 69، 70 .

2 : الصعدي عبد الله ، دور الضرائب في تحقيق التنمية، دار النهضة العربية، 2006، صفحة 123 .

الفرع الأول :

الهدف الاقتصادي للتسجيل.

كما هو الحال بالنسبة للدول الرأسمالية، فإن للتسجيل دورا حاسما في تحقيق الاستقرار الاقتصادي، و ذلك عبر الدورة الاقتصادية، و ذلك عن طريق تخفيض الاقتطاعات الجبائية¹ أثناء فترة الانكماش لزيادة الإنفاق و رفعها في فترة التضخم من أجل امتصاص القدرة الشرائية.

و من جملة الأهداف الاقتصادية التي يوفرها نظام التسجيل ما يلي :

- معالجة العجز في ميزان المدفوعات بزيادة الاقتطاعات الجبائية.
- تسجيل الضرائب غير المباشرة في تعبئة الموارد المالية ، كتشجيع الادخار أو الإعفاء الكلي أو الجزئي للمداخيل.
- التأثير المباشر على الادخار الوطني.

ثم إن الدولة قد تسعى جاهدة الى تحقيق هذه الأهداف نظرا لما تلعبه الضرائب من دور كبير في تشجيع الاستثمار في مجال معين، و التقليل منه في مجال آخر ، معتمدة في ذلك على النسب الجبائية و نظام الإعفاءات و التخفيضات الجبائية ، مما ينعكس في الأخير بالإيجاب على القطاعات و المجالات التي تراها الدولة مناسبة².

1 : ان الهدف من التسجيل هو اقتطاع حقوق تشكل ضريبة غير مباشرة ، و هذه الأخيرة هي التي تلعب دورا اقتصاديا مهما، فهي تسعى الى تحقيق التوازن و الاستقرار الاقتصاديين .

2 : P. M Gauderment et J Molinier, finance publique, fiscalité, dalloz, Paris, 1992, page 124.

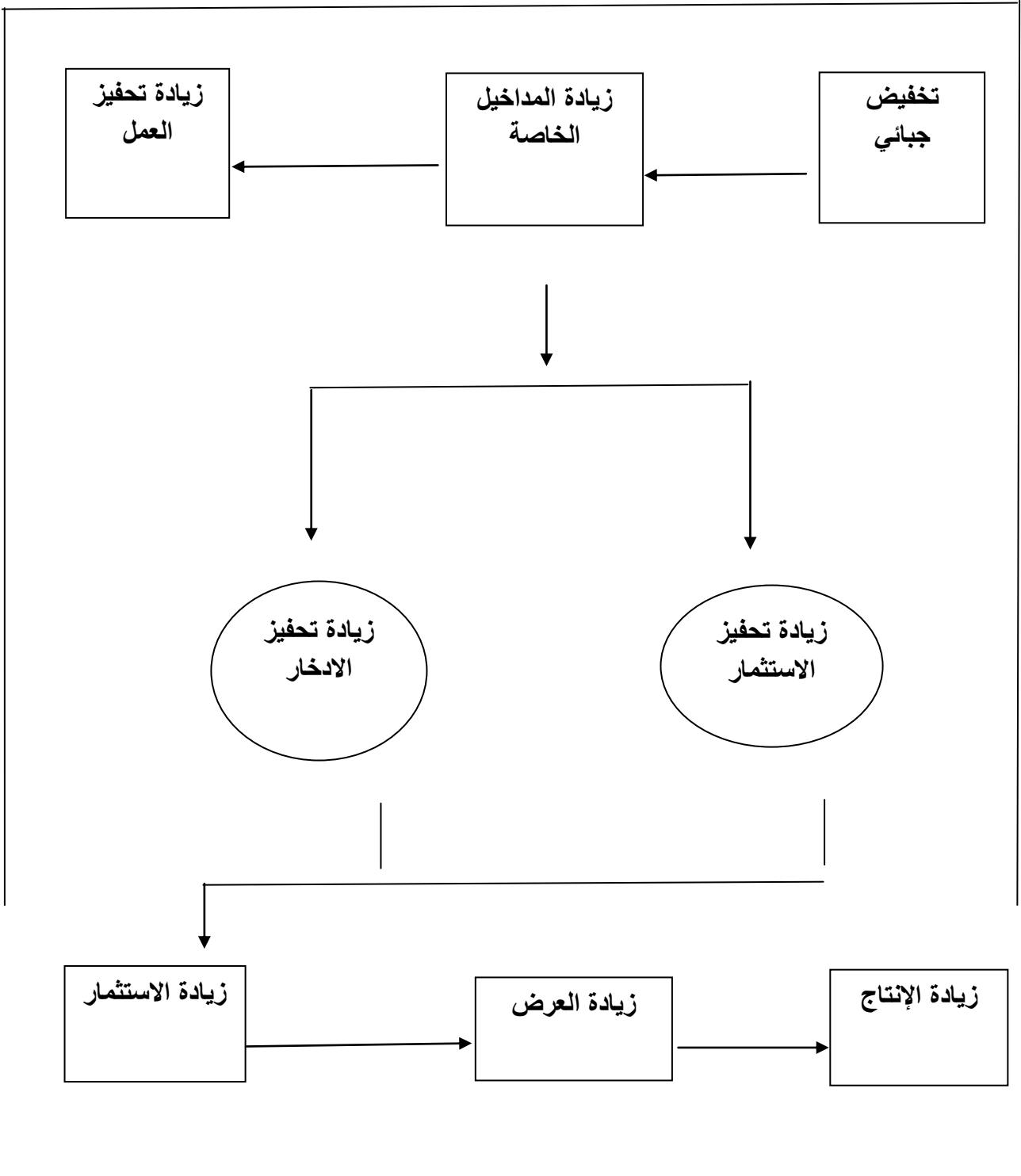
إذ نجد أن بعض الإعفاءات التي تلجأ إليها معظم الدول لتشجيع بعض

القطاعات الاقتصادية و التجارية و تحفيز الأنشطة الاقتصادية في مناطق جغرافية معينة

تخدم الأهداف الاقتصادية للمجتمع¹ .

و فيما يلي مخطط توضيحي يبين تأثير الإعفاءات الجبائية على بعض العناصر

1 : Loic Philip, finances publiques, édition C U J A S , Paris, 1989, page 349.



1 : بكريشي بومدين ، أثر الغش و التهرب الجبائي على الإيرادات الجبائية في الجزائر خلال 1992 ، 2008 ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة مستغانم، 2009 ، 2010 ، صفحة 47 .

و في مقابل ذلك فإن الدولة قد تعفى من جميع رسوم التسجيل فيما يخص العقود بمبادلة و شراء الأموال من كل نوع و كذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص¹، و تعفى كذلك الشركات ذات الاقتصاد المختلط في الشراءات العقارية سعياً لتشجيع الاستثمار، و إعفاء المؤسسات المعتمدة بالمناطق المحرومة و التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها و توسيع هذه القوانين و التنظيمات السارية في المجال السياحي².

كما ان تلك الإعفاءات الجبائية و الامتيازات الممنوحة لبعض القطاعات ماهي الا مؤشر لتشجيع الاستثمار و بالتالي تطوير الاقتصاد.

الفرع الثاني:

الهدف المالي للتسجيل.

إن الدولة قصد تحقيق توازنها المالي تعتمد أساساً على الجباية و خاصة منها العقارية ، بحيث لا يمكن فصل هذه الأخيرة عن الميزانية ، إذ تعد ضريبة التسجيل نظراً لأهميتها و دورها في المجتمع من أهم مظاهر سيادة الدولة ، و لعل مرد أهميتها لا يقتصر

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 271 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات و عمليات الشراء و التنازل عن الأموال من كل نوع و كذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص.""

2 : تنص المادة 272 مكرر3 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

"" 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 سنة 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها كما يرد تحديدها عن طريق التنظيم، عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها.

توسع هذه الامتيازات لتشمل المؤسسات السياحية الوطنية الخاصة المنشأة في إطار القوانين و التنظيمات السارية المفعول في المجال السياحي. ""

على ما قد تحققه من إيرادات للخرينة العامة بل قد يمتد أثرها العميق و المتشعب الى
الميدان المالي للدولة.¹

ثم إن عملية التسجيل تتم مقابل اقتطاع الحقوق التي يؤديها الشخص و الذي يود
استعمال الخدمات الخاضعة لهذا النوع من الجباية ، و التي بدورها أصبحت كمورد لتغطية
جزء من النفقات العامة للدولة و التي تطورت أكثر و أصبحت تحقق أهدافا مالية.

إن الهدف الأساسي من اجراء التسجيل هو الهدف المالي ، غير أن هذا الأخير
يمكن أن يتعارض مع باقي الأهداف الأخرى الاقتصادية منها و الاجتماعية و لكن الأولوية
تعطى للهدف المالي الذي تسعى من خلاله الدولة الى تمويل الخزينة العمومية ، وإعطاءها
وظيفة مالية يشكل مطلق ، و هذا ما يساهم في إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة
مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة.²

و يعتبر الهدف المالي أسمى هذه الأهداف لأنه يتمثل في الحصول على
الإيرادات المالية اللازمة من أجل تغطية النفقات العامة.³

ثم إن الزيادة في الأعباء المالية المطلوبة من الدولة، نتيجة زيادة المهام
الملقاة على عاتقها، و ما يتطلبه من زيادة في النفقات ، من أجل تحقيق أكبر حصيلة
ممكنة، يعتبر هدفا لا يغيب عن أي سياسة ضريبية بصورة عامة في الوقت الحاضر.

1 : مساعد ناصري عبد القادر ، الجباية كواجب تضامني في تأمين إيرادات الدولة ، مقال منشور ، مجلة المالية ، المدرسة الوطنية للضرائب ، الجزائر ، 2001 ، صفحة 21 .

2 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق ، صفحة 29 .

3 : B- Boulifa, le vocabulaire des finances publiques, université mentouri constantine, 2004, page 85.

فرغم وجود عدة إمكانيات لتمويل الانفاق العام ، فإن اللجوء الى إجراء التسجيل باعتباره يدخل ضمن الضرائب غير المباشرة ، فهو يتميز بكونه إجراء غير تضخمي ، خاصة إذا ما تم اعتماد أنماط معينة من الضريبة.

و يتجلى الهدف المالي لإجراء التسجيل من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل، بحيث يعدل و يتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية الأول و قانون المالية التكميلي¹.

الفرع الثالث:

الهدف الاجتماعي للتسجيل .

بالرغم من أن عملية التسجيل تحقق غرضا ماليا ، و ذلك هو الهدف التقليدي لتغطية نفقات الدولة إلا أنه مع تطور النفقات العامة للدولة التي أصبحت في تجدد مستمر، أضحت عملية التسجيل التي تتم نظير اقتطاع الحقوق التي يدفعها المستفيد من الخدمات الخاضعة لهذا النوع من الجباية، تحقق أهدافا اجتماعية.

إذ أن الشخص الطبيعي بصفة عامة و الفرد الجزائري كثيرا ما يتوجس شرا من وراء الضريبة غير أن هذه الأخيرة تعتبر وسيلة أساسية لترسيخ العدالة الاجتماعية ، وتمكين الدولة من مواجهة الأعباء الضخمة التي تتحملها بصورة خاصة².

1 : دوة اسيا ، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 29 .

2 : أمزيان عزيز ، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005 ، صفحة 05 .

فالنظام الجبائي هو جزء من السياسة العامة للدولة ، فهو يرتكز على مبدأ العدالة و يسعى الى تحقيقها ، باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الفقيرة محدودة الدخل، و على سبيل المثال تعفى من رسوم التسجيل الولايات و المؤسسات العمومية التابعة للولايات و البلديات و المؤسسات العمومية الاستشفائية و المكاتب الخيرية و مؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر¹ . و فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة أو الإرث.

و هكذا تستخدم حقوق التسجيل للمساهمة في توزيع الدخل الوطني مما يتفق و العدالة الاجتماعية، ففي حالة فرض رسم مرتفع على الأغنياء يتم تخصيصه لزيادة دخل الفقراء، و يكون ذلك بغرض إزالة الفوارق الاجتماعية و تحقيق الرفاهية العامة². إذ أن المقصود هو إعادة توزيع الدخل الوطني و خلق التوازن بين مختلف الشرائح و طبقات المجتمع.

و من جهة أخرى تساهم الإيرادات الضريبية في تقليل التفاوت بين طبقات المجتمع الواحد عن طريق إعادة توزيع الدخل القومي لصالح الطبقات الفقيرة ، و الهدف من ذلك هو تحقيق العدالة الاجتماعية أو رفع معدل الضريبة على بعض المنتجات الضارة كالسجائر أو الخمر أو ... الخ لغرض الحد من الآفات الاجتماعية³.

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 30 .

2 : أمزيان عزيز ، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 05، 06 .

3 : عبد المجيد قدي ، دراسات في علم الضرائب ، الطبعة الأولى ، دار جريب ، عمان ، 2011 ، صفحة 30 .

فاقتطاع حقوق التسجيل هو أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية و الاقتصادية.

و من هنا يمكن أن نشيد بالهدف أو الدور السياسي المنوط بإجراء التسجيل، إذ أن الضريبة قد تستخدم في الداخل كأداة للقوى المسيطرة اجتماعيا في مواجهة الطبقات الاجتماعية الأخرى.

كما أن الضريبة قد تستخدم كأداة من أدوات السياسة الخارجية، كما في حالة استخدام الرسوم الجمركية لتسهيل التجارة مع بعض الدول أو للحد منها تحقيقا لأغراض سياسية¹.

و يمكن تلخيص ما سبق أن الهدف الأسمى للتسجيل من الناحية الاجتماعية هو تصحيح الأوضاع الاجتماعية القائمة أو تجسيد أوضاع أخرى محتملة ضمن مخطط السياسة العامة للدولة ، و من هذه الأهداف نذكر²:

- القضاء على السلوكيات الاجتماعية غير المرغوب فيها كالتقليل من معدلات استهلاك المنتجات الضارة كالسجائر ، الخمر ، للإسهام في تمويل عملية إصلاح برنامج التأمين الصحي باعتبار أن رفع المعدلات الجبائية على هذه المنتجات من شأنه تحقيق فائدة على الصعيدين الحكومي و الاجتماعي.
- المساهمة في التقليل من حدة الأزمات السكنية، إذ تسخر في هذا المجال امتيازات جبائية لمستثمري القطاع السكني و تدني المعدلات الجبائية على الأراضي لتشجيع الأفراد على بناء وحدات سكنية.
- إعادة توزيع الدخل و الثروات بين أفراد المجتمع لتحقيق العدالة باستخدام سياسة الضرائب التصاعدية و التي تمس مداخيل جميع الطبقات و كذلك خفض معدلات استهلاك السلع الكمالية.

1 : عفيف عبد الحميد ، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة، دراسة حالة الجزائر خلال الفترة (2001-2012)، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و

التجارية و علوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف 1 ، 2013 ، 2014 ، صفحة 8 .

2 : Alex Cobham, tascation policy and development, the oxford cincil on good governance, numéro 2, page 5.

- تشجيع المؤسسات و الجمعيات ذات النفع العام بتقديم تسهيلات جبائية من شأنها تطوير نشاطها لتعم المنفعة على الجميع.

المطلب الثاني :

الدور الإثباتي للتسجيل.

يضاف إلى الدور الجبائي الذي يلعبه التسجيل و هو الدور الأساسي ، أهمية أخرى قانونية ، بحيث أن التسجيل هو مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية و هو يتوسط مرحلة التوثيق و الشهر العقاري.

كما تجدر الإشارة أن إجراء التسجيل لا يخص التصرفات العقارية فقط لأن رسوم التسجيل مفروضة قانونا على جميع التصرفات الواردة على عقار أو على حق عيني عقاري مهما كان نوعها ، سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية و كذا التصرفات الواردة على حقوق شخصية كعقد الإيجار مثلا.

كما يفرض المشرع رسوم التسجيل على التصرفات الرسمية الواردة على المحل التجاري و على تأسيس الشركات و تعديلها و على التصرفات المتعلقة بالمنقولات و على الريع و المعاشات مهما كان نوعها¹.

فإجراء التسجيل هو إجراء إلزامي على أساس أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام

بهذا الإجراء².

1 : مقني بن عمار ، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ، دراسة في القانون الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 182 .

2 : و هذا ما نصت عليه المادتين 81 من قانون التسجيل المعدل و المتمم ، و 393 من التقنين المدني، إذ تنص المادة 81 من قانون التسجيل على أن :

و في هذا المجال فقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري¹ على أن

شهادة الحيازة على المناطق غير المسوَّحة تخضع للتسجيل و الاشهار.

و نفس الشيء بالنسبة للملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية فإنها

تثبت بعقد رسمي خاضع لقواعد الاشهار العقاري².

و يلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون التصرف المراد تسجيله مدونا في

عقد رسمي أو عقد توثيقي.

و مما لا شك فيه ان القفزة النوعية للمشرع من الرضائية الى الرسمية قد خلقت

فراغا بالنسبة للعقود المحررة قبل تاريخ العمل بمبدأ الرسمية، فلمنع التحايل على الغير، قد

تدخل المشرع و وضع قرائن تدل على صحة التاريخ الذي تحمله الورقة العرفية غير تابتة

¹ إن رسوم العقود و عقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل حسب المعدلات و الحصص المحددة بموجب هذا القانون .

و لا يمكن لأي أحد أن يخفض من الدفع و لا أن يؤجله تحت ذريعة النزاع في الحصة و لا لأي سبب كان من ما عدا اللجوء إلى الاسترجاع عند الاقتضاء. ²

و تنص المادة 393 من التقنين المدني :

³ إن نفقات التسجيل ، والطابع ، و رسوم الاعلان العقاري ، و التوثيق و غيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك. ⁴

1 : تنص المادة 39 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم على أنه :

⁵ يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشويها شبيهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة ، وهي تخضع لشكليات التسجيل و الاشهار العقارية ، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

و يبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلق عنه في المادة 64 أدناه. ⁶

و تنص المادة 823 من التقنين المدني :

⁷ الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك. ⁸

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 29 من قانون التوجيه العقاري :

⁹ يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري. ¹⁰

التاريخ، و ذلك عن طريق تسجيلها، و هذا ما يدل على أنه تاريخ ثابت و أكيد و قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما¹.

و الحقيقة أن تسجيل العقد العرفي الذي كان متعاملا به قبل سنة 1991 لا يعد ركنا في التصرف ، و لا يكسبه صفة الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إتبات التاريخ فقط، و هو ما يتماشى مع أحكام المادة 328 من التقنين المدني². أما مضمون العقد فيبقى العقد بعيدا كل البعد عن الرسمية³.

1 : يحي بكوش ، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة ، المؤسسة الوطنية للكتاب، صفحة 142.

2 : تنص المادة 328 من التقنين المدني على انه :

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

- من يوم تسجيله،
- من يوم تبوُّث مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و امضاء،

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

3 : و هذا ما نصت عليه المواد 130، 131، 351 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي :

تنص المادة 130 من قانون التسجيل على أن :

" إن الأطراف الذين يحررون عقدا عرفيا خاضعا للتسجيل في اجل محدد ، يجب عليهم أن يحرروا نسخة ثانية إما على ورق عادي و إما على نصف ورقة من نفس الحجم عليها

طابع ، ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 54 من قانون الطابع.

و تكون على هذه النسخة الثانية نفس التوقيعات الموجودة على العقد نفسه و تبقى مودعه لدى مكتب التسجيل حيث تتم الإجراءات.

و يمكن أن تسلّم نسخة أو مستخرج من النسخة الثانية المودعة لدى المكتب، ضمن الشروط المحددة بموجب المقطع الأول من المادة 183 من هذا القانون."

و تنص المادة 131 من قانون التسجيل على أنه :

" اذا كان العقد العرفي الواجب تسجيله محررا بلغة أخرى غير اللغة الوطنية، فيجب أن يكون مصحوبا بترجمة كاملة تتم على نفقة الطرف الملتزم و مصادقة من طرف مترجم معتمد

، و في هذه الحالة ، تبقى الترجمة مودعة لدى المكتب و تكون بمثابة النسخة الثانية المنصوص عليها في المادة 130 أعلاه، و هي تخضع لضريبة الطابع، أو تعفى منه، حسبما اذا

كان العقد نفسه خاضعا أو لا لهذه الضريبة، فإذا كان العقد العرفي محررا باللغة الوطنية ، و لكن موقعا بلغة أجنبية ، فيجب أن تتم ترجمة التوقيعات من قبل مترجم معتمد على العقد

نفسه و على النسخة الثانية المودعة في المكتب ، و هذه الترجمة لا تعطي الحق في أي رسم إضافي للطابع."

و تنص المادة 351 من قانون التسجيل على أنه :

و على العموم يقصد بالمحررات العرفية تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني، و يتم توقيعها من طرف المتعاقدين وحدهم¹ و الشهود في حالة وجودهم و ذلك من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص.

و لا تعد التصديقات L'EGALISATION على توقيعات الأفراد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه أو الموظف الذي ينتدبه لهذا الغرض من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه، ذلك لأن التصديق على التوقيعات لا يستهدف اثبات شرعية أو صحة العقد أو الوثيقة، إنما يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسة الرقابة على محتوى و مضمون العقد².

غير أن التصديق على التوقيعات من طرف المجلس الشعبي البلدي أو الموظف المفوض هو ما يعطي للسند العرفي تاريخا ثابتا ابتداء من تاريخ التصديق على التوقيع مما إعمالا لأحكام المادة 328 من التقنين المدني³.

و من هنا لنا أن نشير أن المحرر العرفي حتى يصبح دليلا للإثبات يجب أن

¹ يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية ، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق المنقولة ، أو المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها أو التنازل

على الأسهم أو الحصص في الشركات ، أو الإيجارات التجارية ، أو إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية ، أو العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات.

غير أنه لا يمكن القيام بإجراءات التسجيل فيما يتعلق بالعقود العرفية الخاصة بالرهون الحياضية للمحل التجاري لصالح البنوك و المؤسسات المالية. ²

1 : زيتوني عمر ، حجية العقد الرسمي ، مجلة الموثق، العدد 3 ، 2001 ، صفحة 36 .

2: زيتوني عمر ، حجية العقد الرسمي ، نفس المرجع السابق، صفحة 36.

3 : حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، 2009، دار هومة، صفحة 17 ، محمد حسن قاسم ، أصول الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،

منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، طبعة 2003، صفحة 153 .

يتضمن عنصرين هما¹:

1. **الكتابة:** إذ تعتبر أول شرط لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محل الإثبات

و التي أعد من أجلها هذا المحرر، بحيث لا تخضع لأي شكل في اعدادها بالنسبة للغة المستعملة ، و لا الشخص القائم بتحريرها².

و يترتب عن مبدأ الحرية في تحرير العقد العرفي أنه لا يؤثر في صحة وجود شطب للكلمات او تحشير أو إضافة بين السطور ، إذ يترك الأمر في تقدير ما يترتب عن هذه العيوب المادية إلى المحكمة الناظرة في الموضوع³.

و لا ضرورة لذكر مكان تحرير المحرر رغم ما قد يكون له من أهمية بالنسبة لتنازع القوانين، أو ذكر تاريخ العقد للاحتجاج به على الغير طبقا للمادة 18 من التقنين المدني⁴.

2. **التوقيع:** و يقصد به كل علامة أو إشارة أو بيان ظاهر مخطوط اعتاد الشخص

على استعماله للتعبير عن موافقته ، أو على تصرف يعينه و يتم عادة بالإمضاء أو بكتابة

1 : محمودي عبد العزيز ، البات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، تسوية العقود

العرفية ، التقادم المكسب، عقد الشهرة ، شهادة الحياة ، قانون التحقيق العقاري ، قانون تحقيق مطابقة البناء، طبعة ثانية، 2010، منشورات بغداد، صفحة 127 .

2 : مصطفى مهدي هرجة ، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحياة ، دار الفكر العربي، مصر، 1993 ، صفحة 77 .

3 : مهدي كامل الخطيب ، اثبات الملكية العقارية، الطبعة الأولى، مكتبة الإسكندرية، 2003 ، صفحة 196 .

4 : تنص المادة 18 من التقنين المدني :

'' يسري على الالتزامات التعاقدية القانون المختار من المتعاقدين إذا كانت له صلة حقيقية بالمتعاقدين أو بالعقد.

و في حالة عدم إمكان ذلك يطبق قانون المواطن المشترك أو الجنسية المشتركة.

و في حالة عدم إمكان ذلك يطبق قانون محل إبرام العقد.

غير أنه يسري على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه. ''

اسم الموقع و لقبه ، أو أي كتابة تدل على هوية الموقع أو بالبصمة، و يمكن أن يكون في شكل توقيع إلكتروني¹.

و نظرا لما قد تعرفه هذه المحررات من تقديم أو تأخير تاريخ العقد و حالات لنكران مضمون العقد و حتى التوقيع ، فقد أحال المشرع في ذلك الى القيام بإجراءات التحقيق المدني و مضاهاة الخطوط².

و قد تطرح مسألة إثبات تاريخ تحرير العقد العرفي أهمية عملية و لا سيما من يوم تسجيله بمصلحة التسجيل الخاصة، أين يتم هذا التسجيل عن طريق تقديم المحرر في

1 : و هو ما نصت عليه المادة 323 مكرر 1 من التقنين المدني :

"يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق ، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها ، و ان تكون معدة و محفوظة في ظروف تضمن سلامتها."

2 : و هذا ما نصت عليه أحكام المواد من 76 إلى 80 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم:

إذ تنص المادة 76 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه :

" يحزر الأمر بإجراء التحقيق في أية مرحلة تكون عليها الدعوى."

و تنص المادة 77 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه:

" يمكن للقاضي، و لسبب مشروع و قبل مباشرة الدعوى، ان يأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق، بناء على طلب كل ذي مصلحة، قصد إقامة الدليل و الاحتفاظ به لاثبات الوقائع التي قد تحدد مآل النزاع.

يأمر القاضي بالاجراء المطلوب بأمر على عريضة أو عن طريق الاستعجال."

و تنص المادة 78 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه:

" يمكن للقاضي أن يأمر بعدة إجراءات تحقيق في آن واحد أو متتالية."

و تنص المادة 79 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه:

" يأمر القاضي، عند الاقتضاء، الخصوم أو أحدهم، بإداع مصاريف إجراءات التحقيق أو التسيقات المالية بعد تحديدها، لدى أمانة ضبط الجهة القضائية.

إذا لم تودع هذه المبالغ في الآجال التي حددها القاضي، استغنى عن الاجراء الذي أمر به، و حكم في القضية على الحالة التي هي عليها.

لا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بما هو مقرر في شأن المساعدة القضائية."

و تنص المادة 80 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه:

" لا يترتب على الأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق، تخلى القاضي عن الفصل في القضية."

شكل نسخ إلى مصلحة التسجيل، فتحتفظ هذه المصلحة بنسخة منه في السجل المعد لذلك، و تعيد النسخة الأخرى إلى الأطراف بعد أن تسجل عليها تاريخ الإيداع ، و هذا مقابل أداء الرسوم، و بهذا يكون للمحرر العرفي تاريخا ثابتا من تاريخ الإيداع¹.

و يبدو أن العقود العرفية الصحيحة المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 و المتضمنة معاملات عقارية لا مجال للشك بأنها من العقود الرسمية².

و كان من المفروض أن يؤدي تطبيق نص المادة 324 مكرر¹ من التقنين المدني³ إلى إبطال كل العقود العرفية المخالفة لنص هذه المادة، و التي لا تستجيب لقواعد لرسمية و الشهر العقاري⁴، طالما أن قواعد الشهر التي استحدثتها الأمر 74-75 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له⁵ لا تعني حماية الغير فقط كما كان معمولا به في ظل نظام الحفظ العقاري في

1 : محمودي عبد العزيز، اليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، نفس المرجع السابق، صفحة 130.

2 : سعادوي عبد الحميد ، العقد العرفي الثابت التاريخ ، مجلة الموثق ، العدد 8 ، 2002 ، صفحة 21 .

3 : تنص المادة 324 مكرر¹ من التقنين المدني على أنه :

"" زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. و تودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد.

4 : يونسي حداد نادية ، العقد العرفي و المعاملات العقارية ، العدد الأول، المجلة القضائية للمحكمة العليا، صفحة 203 .

5 : الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الفترة الاستعمارية¹ بل تعني مخالفة هذه القواعد بطلان العقد بين طرفيه و الغير تبعا لنص المادة 793 من التقنين المدني².

إن التطبيق السليم لهذه القواعد القانونية الجديدة المؤسسة للشهر العقاري الإجمالي للفترة بعد 1975 ، كان يجب أن يتم احترامها بدقة و لا يتم بدعوى طبيعة المرحلة التعدي على نصوص قانونية أمره ، أو الاستجابة لطلبات الأشخاص حاملي هذه العقود بناء على تعليمات مخالفة لنصوص قانونية ، و هو مرد تأسيس الاتجاه القضائي الحديث في مادة البيوع العرفية.

و في النهاية نود أن نذكر بأنه كان من نتائج تطور وظائف الدولة التي كانت تقتصر على قطاع الدفاع، القضاء ، الصحة و التعليم بصفتها دولة حارسة ، أن اتسع نشاطها لتصبح دولة متدخلة تستطيع أن تمارس كافة السلطات التي يمارسها الأفراد المكونين لها، لذلك ازدادت أهمية الضرائب و تعاضم دورها في الأنظمة المالية المعاصرة ، فلم يعد تمويل الخزينة العمومية الهدف الوحيد المرجو من الضرائب ، بل أضحي هدفا تقليديا، تقف الى جواره أهداف سياسية ، اجتماعية و اقتصادية و أخرى قانونية، يتجه إليها نظر الدولة عند استخدامها و ترتب عن ذلك أن أسبغ المشرع على حق الدولة في فرض و

1 : محمودي عبد العزيز، اليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، نفس المرجع السابق، صفحة 146.

2 : تنص المادة 793 من التقنين المدني:

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

جباية الضريبة تضمن النصوص الجبائية على أحكام ردية للمخالفين¹ من أجل تصويب انحرافهم ، وتنبيههم بضرورة احترام حكم التشريع الجبائي و التحلي بالثقافة الضريبية ، حيث ألزم المشرع محرري العقود دفع رسوم تسمى بحقوق التسجيل.

1 : Muriel Suquet- Coriz, pratique de l'enregistrement et de la publicité fonciere, édition francis lefebvre, S E D F , 2010, page 55 .

الفصل الثاني:

تنفيذ إجراءات التسجيل.

تعد الملكية سلطة مباشرة لشخص معين على مال معين، و تخول له هذه السلطة حق الاستئثار بهذا المال و استعماله و استغلاله و التصرف فيه بشتى أنواعه، و تتجسد هذه الملكية في صورة الانتقال من شخص الى اخر بطرق متعددة إما عن طريق الوفاة لتنتقل من يد المالك المتوفي إلى ورثته أو بين الأحياء بالتراضي عن طريق العقود، أو جبرا دون إرادة المالك كالأحكام و القرارات القضائية و حق الشفعة¹.

إذ يقع على عاتق مفتش التسجيل القيام بإجراءات التسجيل مباشرة بعد عملية الإيداع، بحيث لا يمكنه تأجيل عملية تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال و لو كان الأمر يتعلق بإجراء خبرة، و له الحق في الاحتفاظ بالعقد طيلة الأربع و العشرين 24 ساعة فقط، حتى يتمكن من مراجعته من حيث الشكل ، كما له الحق في أن يرفض الإيداع و بالتالي رفض اجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه و إجراءاته ، و يسجل مفتش التسجيل كل التصرفات القانونية سواء كانت متعلقة بانتقال حق عيني أو شخصي فيما يخص نشوءه أو تغييره أو زواله².

1 : عمر قليمي ، الدليل العملي في التسجيل و الطابع ، معهد الاقتصاد الجمركي و الجبائي الجزائري التونسي ، القليعة، 1990 ، ص 35.

2 : بغني شريف ، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعقدة، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، العدد

السابع ، مارس 2020 ، صفحة 124.

كما أن لمفتش التسجيل الحق في رفض الإيداع و بالتالي رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام الشروط والإجراءات¹.

و في مقابل هذا ، يعد العقار من بين أكثر الأملاك التي يسعى الانسان منذ القدم لاكتسابها، لذلك سعت معظم التشريعات لتنظيم التصرفات الواردة عليه² من أجل تكريس مبدأ الائتمان العقاري و استقرار المعاملات العقارية من جهة ، و من جهة ثانية لتحصيل ايراد مهم ينعش الخزينة العمومية متمثل في حقوق التسجيل ، لذلك تتعدد التصرفات العقارية منها ما يكون بعوض مثل البيوع و التنازل عن الحقوق المشاعة ، تحويلات حق الانتفاع و الإيجار، و عقود نقل الملكية بدون عوض مثل انتقال الملكية عن طريق الوفاة و عقود التبرع كعقد الوفاة مثلا.

بالإضافة إلى ذلك هناك طائفة أخرى من العقود لا تقل أهمية عن سابقتها و تخضع هي الأخرى لرسم التسجيل و هي عقود المبادلات و عقود القسمة.

و لقد نص المشرع على ضرورة تسجيل جميع التصرفات المبرمة سواء الواردة على عقار أو منقول، غير أن دراستنا سنتقصر على التصرفات الواردة على العقار باعتباره نموذج أمثل لإجراء التسجيل و كثير التعامل به و هو الشائع بين الموثقين ، لأن الأشخاص الطبيعية كثيرا ما تلجأ إلى الموثق لإبرام عقود تنصب على العقارات أو ما يدخل في مفهومها و المنقول لا يكون إلا نادرا.

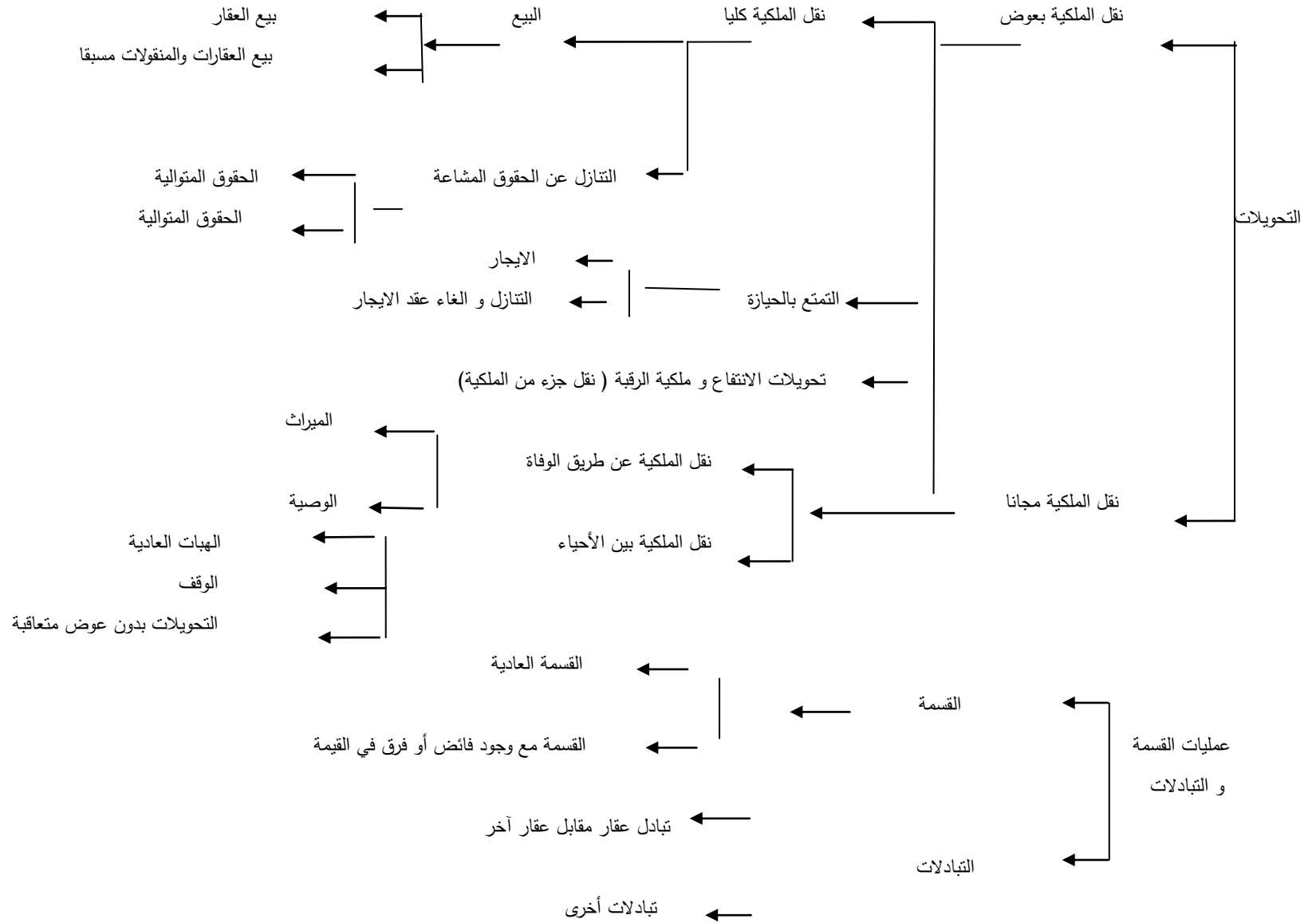
1 : بوقرة العمريّة ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 31 .

2 : بغني شريف، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 124 .

فهذه التصرفات الواردة على العقار تتعلق إما بالتحويلات أو عمليات القسمة و التبادل¹ ، على أساس أن مفتش التسجيل لا يمكنه تأجيل تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها و هذا ما سنبينه في النقطة التالية.

و لتبسيط هذه النقطة سنحاول من خلال المخطط البياني شرح أهم النقاط التي يركز عليها التسجيل و هي كالتالي:

1 : هذه المصطلحات وردت في الدليل الجبائي للتسجيل ، وزارة المالية ، المديرية العامة للضرائب ، مديرية العلاقات العمومية و الاتصال، 2017 .



المبحث الأول :

التحويلات.

مما استقر عليه الأمر في مجال الحقوق هو أن مصدرها الوحيد هو القانون، إذ أنه هو المقرر للأسباب المكسبة للحقوق و الناقل لها.

فالحقوق كما هو معروف، قد تتنوع و تتفرع تبعا لمحلها، و مدى السلطة المخولة لصاحبها فقد يكون الحق تاما أو ناقصا، ماديا أو معنويا¹.

و من أهم الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، و الذي قد يكون منصبا إما على عقار أو على منقول، فمتى كانت الملكية منصبة على عقار أوجب المشرع في عملية اكتساب هذه الملكية أو انتقالها عدة مراحل و ذلك نظرا للمكانة التي يتبوؤها العقار، و هذه المكانة الحيوية و لا سيما في مجال التنمية الاجتماعية و الاقتصادية هي مصدر ربح هام لخزينة الدولة ، تحصل بواسطته الضريبة المفروضة على معاملات الأفراد في عقاراتهم².

فمصدر هذا الحق هو الوقائع القانونية كالوفاة و التي من خلالها يحق للورثة اكتساب الحقوق حسب أنصبتهم ، و كذلك التصرفات القانونية كالعقود، أين يتم تسجيل هذه العقود بمفتشية التسجيل و الطابع ، و ذلك بعد أن يقوم مفتش التسجيل بتحليلها و تكييفها من أجل إسئفاء الحقوق اللازمة ، مع إلزامية إيداع جميع الوثائق لأجل عملية التسجيل مع

1 : محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية ، نشر مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن ، الطبعة الأولى، 1994 ، صفحة 24 .

2 : Francois Chabas, lecons de droit civil, biens, 8eme édition, montchrestien, Paris, page 313 .

مراعاة آجال الإيداع، و يجب دفع رسوم التسجيل و قد يكون هذا الرسم ثابتا أين يكون فيه الثمن ثابتا بالنسبة لكل العقود و التي لا تتضمن أحكاما من شأنها و حسب طبيعتها منح رسم نسبي أو تصاعدي ، و يتم تحديد الرسم حسب طبيعة كل عقد و التحويلات الخاضعة له¹ .

و مهما يكن فإن التصرفات أو الوقائع القانونية المكسبة للحقوق تختلف كل حسب طبيعتها القانونية ، و كذا حسب الأشخاص الذين انتقلت إليهم هذه الحقوق، و بالضرورة فإن حقوق التسجيل تكون مختلفة حسب الحالة، ذلك أن عدم التسجيل يؤدي إلى فرض غرامات مالية في حق القائم بالتسجيل تختلف نسبتها تبعا لمدة التأخير² .

و سنتضمن دراسة هذه التحويلات العقارية عنصرين هامين هما :

نقل الملكية بعوض، و هذا سنتناوله في النقطة الأولى، و نقل الملكية مجانا و هذا ما سنتناوله في النقطة الموالية.

1. رزق الله العربي بن مهدي ، غزالي نصيرة ، حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض و بدون عوض في التشريع الجزائري، مجلة منازعات الأعمال، العدد 15 ، يوليو 2016.

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 93 من قانون التسجيل:

"" يتعين على الموثقين و المحضرين و محافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجال المقررة، أن يدفعوا شخصا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

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

- لجنة مالية مقدرة ب 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير و ذلك دون أن يتعدى مجموع الإلزام المالي و الغرامة الجبائية المشار إليهما أعلاه كحد أقصى نسبة 25%.

غير أن الموثقين الموظفين و كتاب الضبط و أعران تنفيذ كتابات الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في آجال المقررة، يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها، دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها.""

المطلب الأول :

نقل الملكية بعوض.

يعد نقل الملكية العقارية بعوض من بين التصرفات الملزمة لجانبين، فيقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية الذي يقع على عاتق أحد الأطراف التزام آخر يتمثل بإعطاء أو فعل شيء ما¹.

فالعقد الملزم لجانبين أو ما يعرف بالعقد التبادلي ، هو ذلك العقد الذي يترتب على عاتق المتعاقدين التزامات متقابلة و مرتبطة بعضها ببعض ، بحيث يكون كل متعاقد، و في نفس الوقت دائنا و مدينا نحو المتعاقد الآخر، فالبايع مثلا يكون مدينا بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، و هو في نفس الوقت دائنا له (بسبب ما التزم به بثمن هذا المبيع) و في المقابل يكون المشتري مدينا للبايع بثمن المبيع، و دائنا له بنقل ملكية المبيع².

و يكون نقل الملكية إما كلياً أو جزئياً، و العبرة في تحصيل رسوم التسجيل ليس طبيعة العقد و إنما مقدار ما نقل من الملكية العقارية ، فقد يكون نقل الملكية تاماً ، كما قد يكون جزئياً كنقل ملكية الرقبة وحدها أو حق الاستعمال ، أو حق الانتفاع فقط³.

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 55 من التقنين المدني :

"" يكون العقد ملزماً للطرفين ، متى تبادل المتعاقدان الالتزام ببعضهما بعضاً . ""

2 : علي فيلالي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، 2010 ، صفحة 57 .

3 : بغني شريف ، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 125 .

الفرع الأول :

نقل الملكية كليا.

لقد نظم المشرع الجزائري شروط نقل الملكية العقارية بين المتعاقدين ، و ألزم القانون إبرام العقد الذي يتضمن نقل ملكية العقار في شكل رسمي، فإذا تخلف شرط من هذه الشروط ترتب عليه مجموعة جزاءات، و هذا ما نصت عليه المادة 324 من التقنين المدني السابق ذكرها.

و ما دام أن العقد يتوجب تحريره في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، كان لزوما أن يدفع ثمن المبيع لدى الضابط العمومي المكلف بإعداد هذا العقد و تحريره ، و العبرة من تسديد الثمن وقبضه لدى الموثق هو بغية استقاء حقوق التسجيل من هذه العملية فور تنفيذها¹.

و من بين أهم صور نقل الملكية بصورة كلية هو عقد البيع و كذلك التنازل عن

الحقوق المتوالية و هذا ما سنتناوله تبعا:

أولا: عقد البيع.

لقد نصت المادة 351 من التقنين المدني على عقد البيع²، و من هنا تظهر

خصائص عقد البيع في أنه ناقل الملكية، حق في مقابل عوض نقدي ، فهو إذن عقد

1 : حسين طاهري ، دليل الموثق ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، 2007، صفحة 31 .

2 : لقد نصت المادة 351 من التقنين المدني على أن :

معاوضة ناقل للملكية و الثمن فيه نقدا، إذ يعتبر عقد البيع من أكثر العقود شيوعا في التعامل ، فهو قوام الحياة المدنية و التجارية¹. و سنعالج هذه النقطة من خلال :

1. بيع العقار:

ففي عقد البيع تنتقل كل الملكية العقارية من شخص الى آخر، و ينتقل بموجبها حق الاستعمال و الاستغلال و كذا التصرف ، و من هنا تظهر أهمية عقد البيع المنصب على العقار ، إذ أنه يشكل حصة الأسد لدى جل الموثقين²، ذلك أن أغلب التحويلات العقارية les transactions immobilières تكون في شكل عقود بيع³.

و الأكثر من ذلك هو أن ملكية الشيء المبيع في البيع العقاري لا تنتقل إلا بعد مراعاة بعض الإجراءات الشكلية التي حددتها المادة 793 من التقنين المدني المشار إليها سابقا.

فبعد إيداع العقد المنصب على العقار أو الأحكام المتعلقة بالبيع العقاري، يلتزم مفتش التسجيل بإجراء عملية التسجيل، و ذلك بعد تفحص معلومات العقد و الوثائق المرفقة به.

و عندئذ يقوم مفتش التسجيل بتحليل العقد أو الحكم الذي ينقل أو يؤكد نقل الملكية من أجل استثناء حقوق التسجيل، إذ أن هناك حقوقا تقع على عاتق المشتري و أخرى

" البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي. "

1 : عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية، صفحة 34 .

2 : مندي حمزة محمد ، النظرية العامة للتوثيق و القوانين ذات الصلة به، دار النهضة العربية، 2018 ، صفحة 68 و ما بعدها .

3 : بغني شريف ، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 125 .

تقع على عاتق البائع ، و التي تحصلّ بناء على الثمن المصرح به في العقد¹، و يقصد بها مجموع المبالغ التي يتحملها البائع و المشتري إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة.

و من جهة أخرى فإنه عند إبرام العقد بين يدي الموثق يلتزم الطرفان بدفع نصف ثمن نقل الملكية على مرأى الموثق ، و تكون جميع التحويلات بعوض معنية بإجراء التسجيل حتى و إن لم يضاف عليها طابع عقد البيع، فالعبرة إذن بتحويل الملكية بعوض.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2018 قد عدل من نسبة الدفع التي يتعهد المتعاقد أن يدفعها أو تقديمها للموثق ، فعوض أن يتم دفع الخمس (5/1) كما كان مقررا بالسابق، أصبح يتم دفع النصف (1/2)².

1 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 81 .

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 256 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" 1_ يجب أن يدفع لزوما خمس (5/1) ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموقفة المتضمنة نقل كامل الملكية لقاء عوض أو ملكية الرقبة أو حق الانتفاع لعقارات أو حقوق عقارية.

و يرفع مبلغ الإيداع إلى نصف (1/2) الثمن إذا كان أحد طرفي العقد شخصا معنويا أو في حالة نقل ملكية المحلات التجارية أو الزيائن.

و كذلك، فإن دفع نصف (1/2) الثمن بمرأى و بين يدي الموثق محرر العقد إلزامي في جميع القسامات أو في جميع العقود أو العمليات التي من آثارها، المنح، بأي وسيلة كانت،

لشريك أو لشخص ثالث، الملكية بكاملها أو ملكية الرقبة أو حق الانتفاع لعقارات أو محلات تجارية تابعة لأموال شركة.

و تطبق هذه التدابير بمبلغ نصف (1/2) الثمن على العقود المتضمنة التنازل عن أسهم أو حصص في الشركات و على العقود المؤسدة أو المعدلة لشركات، باستثناء العقود أو

العمليات المتضمنة الزيادة في رأسمال شركة عن طريق دمج الاحتياطات و الأرباح.

كما تخضع لإلزامية إيداع نصف (1/2) مبلغ عقود تأسيس الشركات ذات رأسمال أجنبي.

2_ إذا كان الثمن أو جزء من الثمن قابلا للدفع عند أجل ، فإن الدفع يتم عند حلول كل أجل بين يدي الموثق محرر العقد إلى غاية تشكيل ، حسب الحالة ، خمس (5/1) أو

نصف (1/2) ثمن نقل الملكية الذي يجب أن يحرر لزوما.

3 _ إن الموثقين و الموظفين العموميين و المودعين الآخرين الذين تلقوا الأموال الممثلة للخمس (5/1) أو نصف (1/2) ثمن نقل الملكية كإيداع ، لا يمكنهم التخلي عن الأموال إلا

ضمن القواعد المنصوص عليها في المادة 383 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و التي يمتد تطبيق أحكامها على جميع الحقوق و الرسوم و الضرائب السارية المفعول و

التي تتكفل بها مصالح التحصيل المختصة.

غير أنه ، في حالة عدم حصولهم على رد على الوضعية الجبائية للبائع في أجل أقصاه ثلاثين 30 يوما يمكن للموثقين التخلي عن الأموال المودعة في حساباتهم بدفعها للبائع.

و يبدأ سريان هذا الأجل ابتداء من التاريخ الذي يودع فيه على مستوى مديرية الضرائب للولاية لطلب الوضعية الجبائية الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالصفحة.

إن طلب دراسة الوضعية الجبائية يجب أن يودع مقابل وصل استلام في أجل عشرة 10 أيام بعد إبرام العقد. تسلم نسخة من الطلب إلى البائع بناء على التماسه.

و لعل أن السبب في رفع هذه الحقوق راجع إلى الدور الجبائي المنوط بإجراء التسجيل بالنظر إلى مفهومه الجديد، فهذا فيه ضمان لتأكيد السيولة اللازمة لخزينة الدولة، و كذلك هو إجراء ضامن لتحصيل الضرائب و الرسوم المفروضة على بعض المكلفين بها و الذين تثبت تهريبهم الضريبي.

و تحدد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد، بالإضافة إلى جميع التكاليف و التعويضات لصالح المتنازل¹، و تنتقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل ، و يبين فيه مفتش التسجيل بالأحرف تاريخ و رقم و مبلغ الرسوم المدفوعة حسب نص المادة 181 من قانون التسجيل².

4 _ إن مصالح التسجيل ترفض الإجراء بالنسبة لجميع عقود نقل الملكية المشار إليها في 1 _ أعلاه و التي لا تتضمن البيان بالدفع بين أيدي الموثق.

5 _ كل مخالفة للأحكام أعلاه تؤدي إلى التحصيل الفوري من قبل إدارة التسجيل لرسم مساوي لمبلغ الثمن فضلا عن الرسوم القانونية المترتبة عن العقد .

و يتابع تحصيل هذا الرسم بثتى الوسائل و لاسيما عن طريق البيع بالمزاد العلني للمال الذي هو موضوع نقل الملكية بناء على طلب إدارة التسجيل ، بعد الاطلاع على أمر من رئيس المجلس القضائي الذي يتبع له وجود المال و يوضع في أسفل الطلب الإداري.

و فضلا عن ذلك، يعاقب عن نفس المخالفة بحبس لمدة تتراوح من شهر إلى خمس سنوات و بغرامة من 500 إلى 100000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط و ذلك من دون الإخلال بجميع العقوبات الجبائية الأخرى.

و تطبق ، أيضا العقوبات المنصوص عليها في المقطع السابق على كل شريك من دون الإخلال بتطبيق العقوبات التأديبية على الموظفين العموميين.

إن العقوبات المنصوص عليها في هذه المادة ، تطبق كذلك كلما قدمت إدارة التسجيل الدليل على نقل ملكية خفية تتضمن رسوما عقارية و كذلك محلات تجارية أو زبائن."

1 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق ، صفحة 10 .

2 : تنص المادة 181 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على أنه :

" تنتقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العرفي المحفوظ به في مكتب التسجيل.

و يبين فيه المفتش بالأحرف تاريخ و صفة السجل و رقم و مبلغ الرسوم المدفوعة .

و عندما يتضمن العقد عدة تدابير، تعطى لكل واحدة منها الحق في استحقاقه رسم خاص، فإن المفتش يذكرها بصفة موجزة في مخلصته ، و يبين فيها بصفة متميزة حصة كل رسم

مدفوع. "

و يجب أن تدفع الحقوق و الرسوم المتعلقة بالتسجيل خلال شهر ابتداء من

تاريخ إبرام العقود¹، و يكون من خلالها المتعاقدين ملزمين بالتضامن بدفع هذه الرسوم

لمدة 4 سنوات من تاريخ علم الإدارة². و تسقط بالتقادم بعد مضي 4 سنوات³.

و تحسب حقوق التسجيل و التي تحدد الوعاء الضريبي عن طريق الثمن

المصرح به في العقد مضافا إليه جميع التكاليف و التعويضات لصالح المتنازل ، إذ أنه

يمكن للإدارة الجبائية فرض ضريبة على القيمة التجارية عندما تظهر أنها مرتفعة ، و من

أجل تصفية هذه الضريبة تخصم من ثمن التكاليف المفروضة عاдиа على المقتني و التي

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

"" يجب أن تسجل عقود الموقنين في اجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه.

و تسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية :

1 . العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية و المحلات التجارية و الزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستقادة بوعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار .

2 . العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية و المحلات التجارية.

3 . العقود التي تتناول تكوين شركة و مد أجلها و دمجها أو حلها و زيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها و كذلك التنازلات عن الأسهم و الحصص في الشركة.

4 . العقود التي تتناول قسمة و مبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت. ""

2 : تنص المادة 91 من قانون التسجيل المعدل و المتمم على أنه :

"" يتحمل الرسوم المفروضة على العقود المدنية و القضائية التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع بالمنقولات أو العقارات كما هي محددة بموجب هذا القانون، بالتضامن مع أطراف العقد التي يتعين عليها إجراء توزيع عادل و منصف.

غير أنه عندما يستفيد أحد طرفي العقد، المشتري أو البائع، من إعفاء بموجب حكم من أحكام هذا القانون، لا يتحمل إلا نصف حق الملكية الذي يتحمله الطرف الآخر. ""

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 311 من التقنين المدني :

"" تقادم بأربع سنوات الضرائب، و الرسوم المستحقة للدولة، و يبدأ سريان التقادم و الرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها و في الرسوم المستحقة، عن الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة.

و يتقادم أيضا بأربع سنوات أيضا الحق في المطالبة برد الضرائب و الرسوم التي دفعت بغير حق و يبدأ التقادم من يوم دفعها.

و لا تخر الأحكام السابقة بأحكام النصوص الواردة في القوانين الخاصة. ""

يلتزم البائع بتنفيذها¹.

و يخضع بيع العقارات لرسم نسبي يقدر ب:

_ 05 % من الثمن المصرح به في العقد عند انتقال الملكية العقارية عن طريق

البيع².

_ 03% بالنسبة للعقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية³.

و بعد تنفيذ إجراء البيع العقاري، تقوم الإدارة الضريبية بمقارنة الثمن المصرح به

في العقد بالقيمة التجارية استنادا إلى أسعار السوق العقارية، و عند وجود فارق فبين

القيمتين، تقوم إدارة الضرائب بتطبيق رسم التسجيل على الفارق في القيمة تضاف إليها

العقوبات المقررة و دون المساس بالآثار التي يترتبها هذا العقد بالنسبة لطرفيه⁴.

و في هذا الصدد، فقد استتنت المادة 258 من قانون التسجيل طائفة من العقود

الناقلة للملكية من رسوم التسجيل عن طريق إعفاءها⁵.

1 : برحمانى محفوظ ، الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2007، صفحة 114 .

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 252 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" يخضع لرسم قدره 5 % ، مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و 258 أذناه، المزادات و البيوع و إعادة البيوع و التنازلات و إعادة التنازلات و السحوب التي تمارس بعد انقضاء الأجل المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع و فاء للالتزام و جميع العقود الأخرى المدنية و الإدارية و القضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل مالي.

تخضع العمليات المنجزة تطبيقا للمادة 02 من المرسوم رقم 83 _ 344 المؤرخ في 21 مايو سنة 1983 ، و المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم 64 _ 15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 و المتعلق بحرية المعاملات، لرخصة الوالي المسبقة بعد الأخذ بالرأي التقديري للمصلحة المختصة في الإدارة المالية. "

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 255 من قانون التسجيل المعدل و المتمم: " العقود التي تنتقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية أو حق الانتفاع أو حق التمتع بها. "

4 : يغني شريف ، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 127.

5 : تنص المادة 258 من قانون التسجيل على أنه :

" أولا _ تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من هذا القانون ، الإقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة " الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب " أو " الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر " أو " الصندوق الوطني للتأمين على البطالة " قصد إنشاء نشاطات صناعية.

و قد ورد في الدليل الجبائي للتسجيل مثال حي لتبسيط الفكرة و هو كالتالي¹:

عقد بيع تم تقديمه لمفتشية الضرائب بالمشرية، النعامة من أجل تسجيله، و قد تم

إعداد العقد من طرف الموثق، و تمت الدراسة التوثيقية من طرف الموثق بتاريخ 07 يناير

2018.

تستفيد أيضا من هذا الإعفاء، ضمن الشروط نفسها، المشتريات العقارية التي تقتنيها الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية.

ثانيا _ يعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المواد 252 و 253 و 254 من هذا القانون كل ما تقتنيه الشركات التعاونية و الجمعيات الثقافية و الجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية التي تهدف الى تقديم المساعدة أو العمل الخيري أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية ، من عقارات لازمة لسير مصالحها أو خدماتها الاجتماعية.

ثالثا _ يعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المواد 252 و 253 و 254 من هذا القانون، عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتعميرها حسب الأولوية.

رابعا _ يعفى أيضا، من رسم نقل الملكية المذكور أعلاه، العقود التي يبيع بمقتضاها ديوان الترقية و التسيير العقاري في الولاية للموفرين شققا موجودة في عمارات جماعية و مبنية ضمن نطاق التوفير من أجل السكن.

خامسا _ يعفى بالإضافة إلى ذلك، من رسم نقل الملكية العقود التي تتضمن بيع بنايات أو أجزاء بنايات ذات الاستعمال السكني أساسا، المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في التنظيم المتعلق بالترقية العقارية.

لا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة، ما عدا في حالة إعادة استعمال حاصل البيع في إطار شراء بناية أو جزء من بناية ذات طابع استعمال سكني أساسا تكون قد أنجزت بمقتضى عمليات الترقية العقارية المذكورة أعلاه.

سادسا _ يعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من هذا القانون، كل من عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة و المهياة و الصالحة لبناء مساكن خصيصا.

و لا يطبق هذا الإعفاء إلا عندما يتعلق الأمر بالعملية الأولى لبيع قطعة الأرض المعنية.

سابعا _ تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل، عمليات بيع بنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي.

ثامنا _ تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من هذا القانون ، عقود نقل الملكية عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني ، من قبل البنوك و المؤسسات المالية و المقتناة من طرفها كضمان لعمليات تمويل اقتناء السكنات لصالح الخواص.

تاسعا _ تعفى من حقوق التسجيل ، عمليات نقل ملكية التجهيزات أو العقارات المهنية التي أعاد المقرض الموجر التنازل عنها لصالح المقرض المستأجر عند استعمال هذا الأخير حق الخيار بعنوان إعادة التنازل."'

1 : مثال وارد في الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 12 و ما بعدها.

تعيين الأطراف:

البائع: السيد / المولود بتاريخ / / ب و الساكن

ب.....

المشتري: السيد / المولود بتاريخ / / ب..... و الساكن

ب.....

موضوع البيع و مصدر الملكية: العقار هو موضوع البيع، و تعود أصل ملكيته

لديوان الترقية و التسيير العقاري.

تعيين المكان: يقع المسكن ب..... و هو عبارة عن.... يتكون من بالطابق

.....

تاريخ الدخول في الحيازة: ابتداء من تاريخ العقد.

التكاليف و الشروط: تلتزم كل الأطراف بأن تحترم بنود و شروط عقد البيع

الواجب اطلاعهم عليه.

يتكفل المشتري بالنفقات التالية:

- الأشغال الخاصة بشبكة الطرقات.....2000 دج.
- الضريبة العقارية لسنة 2017.....1200 دج.

أما البائع فيتحمل التكاليف التالية:

- أتعاب الموثق.....15000 دج .

• العمولة المدفوعة لوكالة الإشهار 8000 دج .

الثمن: يبرم عقد البيع على أساس ثمن قدره 1800000 دج .

أجل التسليم: يجب أن يسجل عقد البيع في أجل أقصاه 07 فبراير 2018 أي

مهلة شهر من تاريخ تحريره.

تصفية الرسوم:

يتكون أساس الفرض الضريبي من سعر العقار الذي تضاف إليه التكاليف المتزايدة

للسعر أي الامتيازات غير المباشرة التي يحصل عليها البائع، و في هذه الحالة يتعلق الأمر

بالضريبة العقارية لسنة 2017، و على هذا الأساس يجب خصم على الأقل أتعاب الموثق

لأن البائع هو من يتحملها.

يتكون أساس الفرض الضريبي من:

$$1786200 = 15000 \text{ _ } (1200 + 1800000) \text{ دج .}$$

الضريبة المستحقة:

$$1786200 \times 5 \% = 89310 \text{ دج.}$$

إذن رسم التسجيل الواجب دفعه هو 89310 دج.

2. بيع المنقولات و العقارات معا:

فهنا عندما تتزامن عملية بيع العقارات مع المنقولات ، فإن رسم التسجيل يدفع من المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات ، ما لم يكن قد اشترط شيء خاص بالنسبة للأشياء المنقولة ، و أن لا تكون هذه الأشياء قد تم تعيينها، و تقديرها مادة بمادة في العقد¹.

ثانيا: التنازل عن الحقوق المشاعة:

و هي تضم بيع العقارات الشائعة و التنازل عن الحقوق المتوالية، ذلك لأن الملكية قد تكون أحيانا في شكل ملكية مفرزة ، و أحيانا أخرى في شكل ملكية مشاعة، و هذا ما سنتناوله تبعا:

1. بيع العقار الشائع:

الشيوع هو حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، و لعل أهم أسبابها في الجزائر هو الميراث، و قد تناولها المشرع الجزائري بشيء من التفصيل في المواد من 714 و ما يليها من القانون المدني، و قد خصها بأحكام أخرى في نصوص قانونية متفرقة.

و نكون بصدد حالة شيوع متى تعود الملاك على الشيء، ولم يتحدد نصيب كل واحد منهم¹. و هذا ما يعني أن حق الملكية الشائعة هو أنصبة موزعة بين الشركاء المالكين، أما الشيء نفسه فمشاع غير مقسوم بينهم².

1 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 18.

و قد نصت عليه المادة 713 من التقنين المدني³ في القسم الرابع من الباب الأول.

و يقصد بالعقار المشاع ذلك العقار الذي تتعذر قسمته بين الشركاء، فيعمد الى بيعه عن طريق المزاد العلني أو غيره⁴.

و في هذا الإطار نصت المادة 714 من التقنين المدني على السلطات الممنوحة للشريك في الشيوخ بمناسبة التصرف في حصته الشائعة⁵.

و يترتب على التصرف في الحصة الشائعة أن يحل المتصرف له محل الشريك المتصرف و يصبح هو الشريك في المال الشائع⁶.

و مما تجدر الإشارة إليه هو وجوبية تسجيل التصرف متى كان محل الحصة الشائعة عقارا و ذلك حتى تنتقل الملكية الى المتصرف إليه، و يستوي في ذلك أن يكون هذا

1 : فرقاق معمر ، فلاح سفيان ، بيع العقارات المملوكة على الشيوخ في القانون المدني الجزائري ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية، الجزء 11 ، العدد 1 ، صفحة 147 .

2 : زهدي يكن ، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الاول ، دار الثقافة ، لبنان ، الطبعة الثالثة، 1990 ، صفحة 329 .

3 : تنص المادة 713 من التقنين المدني :

"" إذ ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة ، فهم شركاء على الشيوخ و تعتبر الحصص متساوية اذا لم يقم دليل على غير ذلك.""

4 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 82 .

5 : تنص المادة 714 من التقنين المدني :

"" كل شريك في الشيوخ يملك حصة ملكا تاما ، و له أن يتصرف فيها و ان يستولي على ثمارها و أن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء..

و إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرد من المال الشائع ، و لم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل

الى المتصرف بطريق القسمة ، و للمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة. ""

6 : السيد عبد الوهاب عرفة ، مشكلات عقد البيع و كيفية المحافظة على الثروة العقارية ، دار الفكر الجامعي، 2014، صفحة 189 .

العقار قائما بذاته أو داخلا في مجموعة من المال كما لو تصرف الوارث في نصيبه الشائع في التركة و كانت التركة تشتمل على عقارات¹.

و تتم عملية بيع العقارات المملوكة على الشيوخ بعدة طرق من بينها طريق البيع عن طريق المزاد العلني متى تعذرت القسمة عينا أو إذا كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته طبقا لأحكام المادتين 786 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و 728 من التقنين المدني².

و يمكن لدائني كل شريك أن يعارضوا القسمة العينية او البيع بالمزاد العلني بغير تدخلهم³ طبقا للمادة 729 من التقنين المدني⁴.

1 : عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8 ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، ب س ن، صفحة 844 .

2 : تنص المادة 786 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :

"" اذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوخ لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا ، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع ، يعدها المحضر القضائي ، و تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار ، بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوخ . تشمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 أعلاه ، على ذكر جميع المالكين على الشيوخ و موطن كل منهم ، و يرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه نسخة من الحكم أو قرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني. ""

و تنص المادة 728 من التقنين المدني :

"" اذا تعذرت القسمة عينا ، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالمزاد العلني بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية ، و تقتصر المزايدة على شركاء وحدهم اذا طلبوا هذا الاجتماع.""

3 : سليمان بوقندورة ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015 ، صفحة 106 و ما بعدها .

4 : تنص المادة 729 من التقنين المدني :

"" لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم.

و توجه المعارضة الى كل الشركاء و يترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الإجراءات، و الا كانت القسمة غير نافذة في حقهم، و يجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة.

أما اذا تمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها الا في حالة الغش.""

و في المجال الجبائي فإن عملية بيع العقار المشاع، لها خاصية ناقلة و تعتبر مبيعات عادية للحقوق المشاعة، إذ يخضع البيع المشاع بالمزايدة أو المزاد العلني للأحكام المشاعة لرسم التسجيل المنصوص عليه بالنسبة للمبيعات العقارية المشاعة¹.

و في الحالة المتعلقة بالوعد بيع العقار، يفرق بين حالة ما إذا كان العقد متوفرا على جميع البيانات المنصوص عليها في المادة 72 من التقنين المدني الجزائري²، و بين ما إذا كان غرض أو نية المشتري الشريك في الشيوخ غير مقبول، فهنا يخضع لرسم ثابت³.

و في مقابل فقد نصت المادتين 229 و 230 من قانون التسجيل على تحديد الرسوم المتعلقة بتسجيل⁴ عقد بيع العقار الشائع، و التي جاءت بنفس الخاصية المتعلقة بتحويل الملكية⁵.

1 : الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 18 .

2 : تنص المادة 72 من التقنين المدني :

"" اذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قاضاه المتعاقد الاخر طالبا تنفيذ الوعد، و كانت الشروط اللازمة لتمام العقد و خاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد. ""

3 : و ناس علي، تسجيل عقود المبادلة، مجلة الموثق، العدد 6، 1999، ص 24.

4 : تنص المادة 229 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

"" تخضع لحق قدره 1.5 %، الحصص و الأرصبة المكتسبة عن طريق البيع الشائع لأموال منقولة غير قابلة للقسمة.""

و تنص المادة 230 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" تخضع لحق قدره 3 %، الحصص و الأرصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد.

يحدد هذا الحق بمعدل 1.5 %، اذا حصل الشراء من أحد المشتركين في الشيوخ. ""

5 : سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، نفس المرجع السابق، صفحة 193 .

2. التنازل عن الحقوق المتوالية:

يقصد بالتنازل عن الحقوق المتوالية بيع الحقوق في تركة مفتوحة من طرف وارث إلى آخر أو للغير، و تطبق عليه نفس الضريبة كما في مجال البيع أي كقاعدة عامة بالسعر مضاف إليه التكاليف.

و هو يخضع لرسم نسبي عن كل جزء حسب القواعد المنصوص عليها في بيع الأملاك المتعلقة بهذا الجزء¹.

الفرع الثاني:

نقل الملكية جزئيا.

يعتبر حق الملكية الحق الأصلي و الرئيسي الذي يمنح صاحبه سلطات التصرف و الاستغلال و الاستعمال في الأشياء المملوكة له، إذ أن هناك حقوقا أخرى لا تعطي لصاحبها سوى سلطات محدودة ، و يطلق على هذه الحقوق أجزاء حق الملكية أو تحويلات الانتفاع و ملكية الرقبة² و هذا ما سنتناوله تبعا :

أولا : تحويلات الانتفاع.

لقد نصت عليها المادة 844 من التقنين المدني³، إذ أن حق الانتفاع هو من

أهم أنواع الملكية المجزأة على غرار حق الامتياز و حق الاستغلال و حق السكن.

1 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 18 .

2 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 85 .

3 : تنص المادة 844 من التقنين المدني :

و على العموم يقصد بحق الانتفاع حق استخدام و حيازة الملك فهو ذلك الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير ، شريطة الاحتفاظ بذات الشيء لرده الى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع ، و دائما يتم الرجوع إلى ظروف المعاملة و نية المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان الحق حق انتفاع أو كان حقا عينيا آخرأ أو حقا شخصيا في الانتفاع بملك الغير¹.

و تحدد قيمة حق الانتفاع للأموال المنقولة طبقا لأحكام المادة 53 من قانون التسجيل².

و مثال ذلك:³

" يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون.

يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن. "

1 : عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9 ، أسباب كسب الملكية ، دار احياء التراث العربي ، لبنان، ب س ن، صفحة 1201 .

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 53 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" إن قيمة ملكية الرقبة و حق الانتفاع للأموال المنقولة و العارية تحدد، من أجل تصفية و دفع الرسوم على النحو التالي:

1 (بالنسبة لنقل الملكية لقاء عوض للأموال غير الديون أو الربوع أو المعاشات، بالثمن المعبر عنه مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما عدا تطبيق المادتين 101 و 113 من هذا القانون.

2 (بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجانا أو بالنسبة لنقل الملكية الذي يتم عن طريق الوفاة ، فإن الأموال المشار إليها أعلاه تقدر نحو الطريقة التالية: إذا كان عمر المنتفع أقل من عشرين سنة كاملة ، فإن حق الانتفاع يقدر بسبعة اعشار ملكية الرقبة مقابل ثلاثة أعشار الملكية التامة ، و مثلما يجب أن تقدر حسب قواعد التسجيل ، و زيادة عن هذا العمر فإن هذه النسبة تنقص من أجل حق الانتفاع و تزداد من أجل حق ملكية الرقبة بعشر عن كل فترة 10 سنوات دون تجزئة ، و ابتداء من سبعين عاما كاملا من عمر المنتفع ، تحدد النسبة بعشر واحد فيما يخص حق الانتفاع و تسعة أعشار فيما يخص ملكية الرقبة، و من أجل تحديد قيمة ملكية الرقبة فإنه لا تأخذ بعين الاعتبار إلا حقوق الانتفاع المفتوحة يوم نقل ملكية هذه الرقبة.

إن حق الانتفاع لفترة محددة يقدر بعشرين (10/2) من قيمة الملكية التامة لكل فترة عشرة سنوات لمدة حق الانتفاع من دون تجزئة وذلك بغض النظر عن عمر المنتفع.

3 (بالنسبة للديون الأجلة و الربوع الدائمة أو غير الدائمة و المعاشات المحدثة أو المنقولة لأي سبب كان و من أجل إهلاك هذه الربوع أو المعاشات ، بحصة من قيمة الملكية التامة يتم إعدادها تبعا للقواعد المبينة في الفقرة 2) أعلاه حسب رأس المال المحدد بموجب المواد 21 و 22 و 23 و 34 و 225 (المقطع 2) من هذا القانون.

و لا يترتب أي شيء من أجل اتحاد حق الانتفاع بالملكية عندما يتم هذا الاتحاد عن طريق وفاة المنتفع أو انقضاء الوقت المحدد فيما يخص مدة حق الانتفاع."

³ : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 20 .

أصبح السيد "أ" البالغ من العمر 63 سنة ، منتفعا لمقهي بعد إبرام عقد الانتفاع مع

السيد "ب" و ذلك بتاريخ 20/02/2018 بقيمة 2400000 دج لمدة محددة ب 10

سنوات.

• فائدة الفرض الضريبي للانتفاع: $480000 = 10/2 \times 2400000$ دج.

• رسم التسجيل المستحق: $480000 \times 5\% = 24000$ دج .

و تجدر الإشارة إلى أن مسألة تقدير نسبة الرسم الخاصة بتسجيل التصرفات

الناقلة لجزء من حق الملكية بمقابل يكون بنفس النسبة التي يحسب فيها رسم التسجيل

الخاص بالتصرفات الناقلة للملكية التامة بعوض¹.

ثانيا: تحويلات ملكية الرقبة.

يقصد بحق الرقبة ذلك الحق الفعلي الناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية

الذي يمكن للمستفيد حق التملك من غير أن يستعمله أو يستفيد منه.

و مما يلاحظ أن هناك فرقا بين حق الانتفاع و ملكية الرقبة ذلك أن حق

الانتفاع يشمل على حقي الاستعمال و الاستغلال فقط أما الملكية المثقلة بحق الانتفاع لا

يبقى لها سوى عنصر حق التصرف، فهذه هي ملكية الرقبة.

و يخضع نقل ملكية الرقبة لحقوق التسجيل طبقا لنص المادة 53 من قانون

التسجيل فهي تخضع لنفس النظام الجبائي المطبق على الملكية التامة الناجمة عنها، و

¹ : برحماني محفوظ ، الإطار القانوني و التطبيقي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 117 .

تحسب الرسوم على أساس الثمن المصرح به مع إضافة جميع الأعباء النقدية أو على أساس القيمة التجارية ، و لا يترتب أي حق عند اتحاد حق الانتفاع بملكية الرقبة.

و هذا في حالة وفاة المنتفع أو انقضاء الوقت المحدد فيما يخص مدة الانتفاع و في حالة اتحاد ملكية الرقبة و حق الانتفاع بواسطة تنازل أحد المنتفعين عن حقه للاخر بعوض أو تنازل كلاهما معا عن حقه لصالح الغير يعتبر نقل ملكية لقاء عوض و يرتب حقوق التسجيل¹.

و يقصد به ذلك العقد أو الاتفاق الذي تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص ، يسمى صاحب الامتياز يقوم بتسيير و استغلال مرفق عموميا لمدة محددة، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك و في مقابل القيام بهذه الخدمة ، أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد ، و يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق².

و قد نصت المادة 04 من القانون رقم 10 _ 03³ على عقد الامتياز¹ ، و تتمثل إجراءات التسجيل الخاصة بعقد الامتياز في عملية إيداعها لدى مصلحة التسجيل و الطابع

1 : دوة اسيا، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 86، 87 .

2 : عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008 ، صفحة 55 .

3 : تنص المادة 04 من القانون رقم 10 _ 03 :

المختصة و تقدر الرسوم المستحقة في مسألة بيع حق الامتياز بعوض بنسبة 05 % من الثمن المعلن به، و تطبق نفس النسبة بمناسبة نقله مجانا سواء عن طريق الهبة أو الوصية و تخضع لرسم قدره 3 % إذا اكتسب حق الامتياز عن طريق البيع بالمزاد، كما يحدد بمعدل 1.5% إذا حصل الشراء من أحد الشركاء في الشروع².

ثالثا: التمتع بالحيازة.

إن مجموع عقود نقل ملكية الانتفاع التي تطرق لها قانون التسجيل ، تتمثل في عقود الإيجار و كذا التنازلات و إلغاء عقود الإيجار أي التنازل عن حق الإيجار ، و الايجارات الثانوية ، وهذا ما سنتناوله تبعا :

1 . عقد الإيجار:

و لقد نصت عليه المادة 467 من نفس القانون المدني³، و هو يدخل ضمن طائفة عقود التي يصطلح عليها بعقود الخدمات⁴، إذ يقوم مفتش التسجيل بإعمال نص المادة 138 من قانون التسجيل⁵.

" العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر (صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتحديد مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية." "

1 : القانون رقم 03_10 المؤرخ في 16 أوت 2010 ، يتضمن شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية، العدد 46 .

2 : كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 230.

3 : تنص المادة 467 من التقنين المدني :

" الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل اخر." "

4 : ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العيا ، الديوان الوطني للأشغال ، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001 ، صفحة 9.

5 : تنص المادة 138 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

فبالنسبة لعقود الإيجار المحددة فهي تخضع للرسم النسبي 5 % لنفس الحقوق و الرسوم المطبقة على نقل الملكية بعوض ، أما عقود الإيجار لفترة غير محددة فهي تحسب على أساس 05 % من الرأسمال المكون من عشرين ضعف الربح أو الإيجار السنوي مضاف إليه الأعباء الأخرى في الرأسمال ، أما تقدير الأعباء في العقد ، فتحدد جزافيا بثلاث الثمن ، أما اذا اشترط دفع ثمن الإيجار عينيا أو على أساس سعر بعض المنتوجات، فإنه يحسب رسم للتسجيل على أساس قيمة المنتوجات يوم إبرام عقد الإيجار .

أما فيما يخص عقود الإيجار لمدى الحياة فهي تحدد على أساس رسم قدره 5 % من الرأسمال المنصوص عليها في المادة 17 من قانون التسجيل¹.

و نفس القاعدة المطبقة على عقود الإيجار محددة المدة تطبق على عقود

الإيجار طويلة الأمد.

¹ يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم ، وذلك تحت طائلة رفض الإجراءات.

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

1 : تنص المادة 17 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

² بالنسبة للإيجارات التي تكون مدتها غير محدودة ، فإن القيمة المشار إليها في المادة 16 أعلاه تحدد برأسمال مكون من عشرين ضعف للربح أو الإيجار السنوي و كذلك الأعباء السنوية مع إضافة الأعباء الأخرى في الرأسمال و مدخولات النقود إن اشترط ذلك.

و في جميع الحالات عندما لا تكون الأعباء مقدرة في العقد نفسه أو في أسفله ، فتحدد فورا بثلاث الثمن ، ففي هذه الحالة يجد الطرفان نفسيهما محرومين نهائيا من إمكانية اعتبار هذا التقدير الجزافي مجاوز للحد، و من جهة أخرى تبقى الإدارة مفوضة لإعداد عدم كفاية هذا التقدير الجزافي.

و إذا كان ثمن الإيجار أو الربح مشروطا دفعه عينا أو على أساس سعر بعض المنتوجات فإنه يتم تصفية الرسم النسبي حسب قيمة المنتوجات يوم إبرام العقد و المحددة بموجب تصريح تقديري للطرفين.

2. التنازل و إلغاء عقد الإيجار:

التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر و حوالة دين بالنسبة إلى التزاماته ، غير أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار دون موافقة المؤجر كتابيا¹.

و يحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل لصالحه أو على القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه المحدد في التصريح التقديري للأطراف إذا كانت الاتفاقية لا تتناول أي شرط صريح بمبلغ أو تعويض لصالح المتنازل ، أو إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه ، و يكون الحق المحصل عليه بهذه الصورة مستقلا عن الحق الذي يمكن أن يستحق من أجل التمتع بالأموال المؤجرة و يكون هذا الرسم بنسبة 5 %².

فهذا التنازل أو الإلغاء لعقد الإيجار قد نصت عليه المادة 209 من قانون التسجيل³، و هو يخضع لرسم ثابت و نفس الشيء بالنسبة للإيجارات الثانوية فهي تخضع لنفس حقوق التنازل عن إيجار العقار.

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 505 من التقنين المدني :

"" لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.""

2 : تنص المادة 221 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" يخضع لحق التسجيل قدره 5 % ، كل تنازل عن حق في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار يتعلق بكل أو بجزء من العقار ، سواء كان هذا موصوفا بثمن العتبة أو بتعويض المغادرة أو بصورة أخرى. و يحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل لصالحه أو على القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه المحدد في التصريح التقديري للأطراف إذا كانت الاتفاقية لا تتناول أي شرط صريح بمبلغ أو تعويض لصالح المتنازل ، أو إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه. يكون الحق المحصل عليه بهذه الصورة مستقلا عن الحق الذي يمكن أن يستحق من أجل التمتع بالأموال المؤجرة. ""

3 : تنص المادة 209 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

المطلب الثاني :

نقل الملكية مجانا.

نقل الملكية بدون عوض هي التحويلات التي لا تتضمن أي تقديم بمقابل مالي

أو عيني من قبل المستفيدين منها فهي تكون عن طريق التبرع، إذ هي من قبيل العقود

الملزمة لجانب واحد ، و قد نص عليها المشرع في المادة 56 من التقنين المدني¹.

فقد تنتقل الملكيات هنا إما عن طريق الوفاة إما عن طريق الميراث أو الوصية ،

و قد تنتقل الملكية أيضا بين الأحياء فإما عن طريق الهبات أو الوقف أو الصداق أو الخلع.

¹ "تسجل أيضا بالرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 أعلاه ما يلي:

- التنازل و الطول و إعادة البيع و إلغاء الإيجارات الأموال من كل نوع، باستثناء الأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون و المطبقة فيما يخص المحلات

التجارية.

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

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

1 : تنص المادة 56 من التقنين المدني :

¹ "يكون العقد ملزما لشخص أو عدة أشخاص ، إذا تعاقده فيه شخص نحو شخص أو عدة أشخاص أخذين دون التزام من هؤلاء الآخرين. "

الفرع الأول:

نقل الملكية عن طريق الوفاة.

إن نقل الملكية العقارية الذي يتم عن طريق وفاة شخص ما يكون إما عن طريق الميراث أو بواسطة الوصية، حيث أن الوفاة في حد ذاتها الظرف المستتبع لحتمية اقتطاع حق التسجيل¹. فهذا ما يعني أن واقعة الوفاة سبب لانتقال العقار الذي يكون عن طريق:

أولاً: الميراث.

إذ يعد الميراث سببا لكسب و انتقال الملكية عموما بناء على واقعة الوفاة، و قد نص قانون الأسرة أن أملاك الهالك تنتقل الى وراثته².
و قد أوجب قانون التسجيل على ضرورة تسجيل انتقال أموال التركة من المورث الى الورثة بصفة مجملة سواء كانت منقولات عقارات³.

1 : دوة اسيا، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 89 .

2 : القانون رقم 84 _ 11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم بالامر رقم 05 _ 02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 .

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 36 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

"" تخصم الديون التي هي على عاتق المتوفى بالنسبة لتصفية و دفع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، و التي يثبت وجودها بصفة قانونية يوم فتح التركة بموجب سندات قابلة أن تكون كتابات ضد المتوفى أمام العدالة.

و تودع هذه الدفاتر طيلة خمس أيام لدى المصلحة التي تستلم التصريح و تقدم عند الاقتضاء مرة واحدة من دون نقلها الى أعوان مصلحة المراقبة طيلة السنتين اللتين تتبعان التصريح تحت طائلة غرامة مساوية للرسوم التي لم تحصل على اثر طرح الخصوم .

و إذا كان الأمر يتعلق بدين يتقل تركة آلت إلى شخص ملكية رقيبتها و لآخر حق الانتفاع، فإن رسم نقل الملكية يحصل من أصول التركة مع تخفيض الدين ضمن الشروط المحددة في

المادة 53 أذناه. ""

و المعلوم أن عقارات التركة يتبث انتقالها بواسطة الشهادة التوثيقية¹.

و يستوفي مفتش التسجيل الحقوق على أساس تصريحات الورثة ، و يخضع

لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة كل الأموال الموجودة في الجزائر مهما كانت جنسية أو

إقامة أو موطن المتوفي أو الورثة، أما الأموال الموجودة في الخارج فهي لا تخضع لرسوم

نقل الملكية حتى و إن كانت ملكا لجزائري مقيم في الجزائر².

ثانيا : الوصية.

لقد نصت عليها المادة 184 من قانون الأسرة³، و طالما أن الوصية من

المحررات التي يصدرها الموثق و يجب تسجيلها لدى مصلحة التسجيل و الطابع في أجل

شهر واحد ابتداء من تاريخ المحرر، باستثناء الوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي

يستلمونها فتسجل خلال الأشهر الثلاثة من وفاة الموصي بناء على طلب الورثة أو

الموصى لهم أو منفذي الوصية.

1 : نکاع عمار، الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، المجلد ب، ص، ص،

العدد 44، ديسمبر 2015، صفحة 55 .

و هذا ما نصت عليه المادة 280 من قانون التسجيل :

"" تسجل مجانا الشهادات الموثقة التي يتم إعدادها بعد الوفاة و المثبتة لنقل الملكيات العقارية.""

2 : دوة اسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 90 .

3 : تنص المادة 184 من قانون الأسرة :

"" الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع.""

و لقد حددت المادة 80 من قانون التسجيل¹ تسجيل انتقال الملكية عن طريق الوفاة في مكتب التسجيل التابع له محل سكنى المتوفي الموصي، أما بخصوص الوصية المبرمة خارج الجزائر و كان محلها عقارا فهي تسجل على مستوى مكاتبين : الأول المكتب التابع له محل سكن الموصي أو موطنه الأخير بالجزائر، و الثاني مكتب التسجيل التابع له موقع العقارات المعنية بالوصية بدون دفع الرسوم مرتين².

الفرع الثاني:

نقل الملكية بين الأحياء.

إن نقل الملكية العقارية الذي يتم بين الأحياء يكون إما عن طريق الهبات أو الوقف أو عن طريق تحويلات بدون عوض كالصداق و الخلع كما جاء في قانون الأسرة و هذا ما سنتناوله تبعا :

1 : تنص المادة 80 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

"" يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب الذي يتبع له محل سكنى المتوفى ، مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها .

و عند عدم وجود محل سكنى في الجزائر ، فإن التصريح يتم بالمكتب الذي يتبع له مكان الوفاة و إذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر ، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب. ""

2 : تنص المادة 79 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" الوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكنى الموصي، إذا احتفظ بأحد، و إلا في مكتب

محل سكناه الأخير المعروف في الجزائر. و في حالة ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر، فيجب، فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب الذي يتبع له

موقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم.""

أولا : الهبات العادية.

تعتبر الهبة¹ سببا من أسباب انتقال الملكية كما جاء في المادة 205 من قانون

الأسرة² فهي تبرع بالمال في حال الحياة³.

و قد نصت المادة 231 من قانون التسجيل على وجوب تسجيل عقد الهبة

في أجل شهر ابتداء من تاريخ تحريرها⁴.

و الجدير بالذكر أن عقد الهبة لا يتشكل إلا إذا انصرفت نية الواهب نحو القيام

بتبرع و إذا لقي هذا التصرف مقابلا لصالح المستفيد انتقت صفة الهبة على العقد و أصبح

طبقا للقانون الجبائي بيعا و من تمة خضوعه للرسوم المقررة في عقد البيع⁵.

و على مفتش التسجيل التأكد من أن هذه المعلومات الواردة في النسخ الأصلية

مطابقة لمخصصات العقود و كذا الكشوف الاجمالية و يتم اقتطاع الحق حسب

الحصص و الكيفيات المعمول بها في نقل الملكية عن طريق الوفاة⁶.

1 : لقد عرفتها المادة 202 من قانون الأسرة :

"" الهبة تملك بلا عوض.

و يجوز للواهب أن أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف على انجاز الشرط. ""

2 : تنص المادة 205 من قانون الأسرة :

"" يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزءا منها عينا أو منفعة أو دينا لدى الغير. ""

3 : ابراهيم بن محمد بن سالم بن صويان ، منار السبيل في شرح الدليل ، المعارف للنشر و التوزيع ، الرياض ، الطبعة الأولى ، المجلد الثاني، 1996 ، صفحة 212.

4 : تنص المادة 231 من قانون التسجيل :

"" يحصل على الهبات بين الأحياء رسم التسجيل قدره 5 % ، غير أنه يحصل على الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول و الفروع و الأزواج رسم قدره 3 % . ""

5 : محمد تقي ، الهبة في التشريع الجزائري و في الفقه الاسلامي، مجلة الموثق ، العدد 9 ، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998 ، صفحة 17 و ما بعدها .

6 : دوة اسيا، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 89 .

و ما ننبه له أن وعاء الضريبة يؤسس على قيمة الشيء الموهوب¹، و من هنا لا بد من تسلم العين محل عقد الهبة².

و في مقابل ذلك فإن عدم تسجيل عقد الهبة يجعل من العقد عقد لفيق فقط و بالتالي ليس عقدا رسميا³.

ثانيا : الوقف.

يعرف الوقف على أنه عقد التزام تبرع صادر عن إرادة واحدة⁴. و يقع على عاتق عاتق الموثق تسجيل العقود في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما من تاريخ إبرام العقد ، و عند مخالفته

ذلك يرفض التسجيل⁵.

و فيما يخص الأوقاف فإن المشرع قد أعفى عقود الأوقاف العامة (الخيرية)

من كل الرسوم ، أي تسجل مجانا ، وهذا ما نصت عليه المادة 44 من قانون الأوقاف⁶.

1 : حسين طاهري ، دليل الموثق ، نفس المرجع السابق، صفحة 88 .

2 : المسدي رشيد، نظام تسجيل عقود الهبة ، دار المنظومة ، جمعية الحقوقيين، العدد 5 ، 2010 ، صفحة 177 .

3 : قرار رقم 113840 مؤرخ في 07 / 02 / 1994 ، المجلة القضائية، العدد 2 ، 1994 ، صفحة 158 .

4 : و هذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون الأوقاف رقم 91 _ 10 المؤرخ في 27 / 04 / 1991 يتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية، رقم 21 .

5 : عيسى بن محمد بوراس ، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري ، وفق سيدي بنور ، نموذج تطبيقي ، الطبعة الأولى ، جمعية التراث، 2012 ، ص 164 ،

165 .

6 : تنص المادة 44 من قانون الأوقاف :

"" تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى لكونها عملا من المال البر و الخير. ""

و نلاحظ من خلال ذلك أن الوقف الخاص (الذري) لا يدخل ضمن هذا الإعفاء فالاستفادة منه تكون لأشخاص محددين في العقد، بعكس الوقف العام، فمجاله أوسع و فائدته أعم، وهذا تشجيع له، إذ هو من أعمال البر و الخير.

و هذا المنحى عام في غالبية النظم الضريبية المعاصرة لكل ما يخص المؤسسات الخيرية¹، فهي معفاة من رسوم التسجيل لكل ما تقتنيه من عقار أو منقول
مثاله:

الجمعيات الخيرية، الشركات، التعاونية، المنظمات ذات المنفعة العامة و التي تهدف إلى تقديم خدمات اجتماعية مجانية أو مساعدات خيرية عموماً².

و في حالة عدم مراعاة إجراء التسجيل فإن عقد الوقف يكون محل رفض الإيداع لدى المحافظة العقارية³.

ثالثاً : التحويلات بدون عوض.

نظراً لكون الصداق و الخلع قد يكون العقار بدلاً عنهما ، و أن ملكية الشيء محل الصداق أو الخلع قد تنتقل إلى الزوج ، و بالتالي سيكونان سببين من أسباب انتقال الملكية العقارية ، و هذا ما سنتناوله تبعا :

1 : وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري ، دار هومة، 2006 ، صفحة 138 و ما بعدها.

2 : محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، 2006، صفحة 76.

3 : عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه لاسلامي و القانون الجزائري، وقف سيدي بنور ، نموذج تطبيقي، نفس المرجع السابق، صفحة 165.

الصداق و بدل الخلع:

يعرف الصداق على أنه إسم للمال الذي تستحقه الزوجة على زوجها بالعقد عليها

أو بالدخول بها دخولا حقيقيا¹، أما الخلع فيقصد به طبقا للمادة 54 من قانون الأسرة² مخالعة المرأة لنفسها من زوجها بمقابل مالي³.

فإذا كان محل الصداق المقدم للزوجة بمناسبة الزواج عقارا ، فإنه لا يشد على

هذا الإجراء إذ يتوجب على الموثق تسجيل العقد الذي حرره الموثق و المتضمن انتقال ملكية عقارية على سبيل الصداق و ذلك في أجل شهر واحد من تاريخ إصداره، و تطبق القواعد العامة في التسجيل بالنسبة لمكان التسجيل.

أما بالنسبة لبدل الخلع فيجب التنبيه الى أن الخلع لا يتم إلا بعرض النزاع على

المحكمة و صدور حكم يحكم بذلك ، و لأن الخلع يتم وجوبا بمقابل مالي ، فإن كان العقار محلا للخلع كان الحكم الصادر من الجهات القضائية بمثابة سند رسمي يحل محل العقد الرسمي المحرر من قبل الموثق ، فهنا يحل الحكم القضائي محل السند المثبت للملكية

1 : بدران أبو العينين بدران ، الفقه المقارن للأحوال الشخصية، الجزء الأول، دار النهضة ، لبنان، 1967 ، صفحة 181 .

2 : تنص المادة 54 من قانون الأسرة :

" يجوز للزوجة دون موافقة الزوج أن تخالع نفسها بمقابل مالي.

إذا لم يتفق الزوجان على المقابل المالي للخلع يحكم القاضي بما لا يتجاوز قيمته صداق المثل وقت صدور الحكم." "

3 : مراد شكري، المنحلة النونية في الفقه الكتاب و السنة النبوية ، دار الإمام مالك ، الطبعة الأولى، الجزائر، 1998 ، صفحة 168 و ما بعدها .

و بالتالي يعتبر الحكم الصادر بالخلع المقابل فيه هو العقار سندا لملكية الزوج المخلوع¹. و
يجب تسجيل هذا الحكم طبقا للمادة 60 من قانون التسجيل².

1 : طاهري حسين ، دليل أعوان القضاء و المهن الحرة ، دار هومة ، الطبعة الأولى، 2004 ،الجزائر، صفحة 115 .

2 : تنص المادة 60 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

" يجب أن تسجل عقود الموثيق و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها.

تقدم العقود و القرارات القضائية الخاضعة لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة الخاضعة للرسم الثابت، الى المراقبة القانونية في الاجال المحددة، و تكون مرفقة بجدول يعد في نسختين تودع إحداهما لدى مفتشية الضرائب، و الأخرى ترجع الى المودع الذي يلزم عند انقضاء كل ثلاثة أشهر ، أن يقدم الى تأشيرة رئيس مفتشية الضرائب، الفهرس الذي سجلت فيه بصفة منتظمة كل العقود و القرارات الموجودة في جداول الأشهر السابقة و الشهر الجاري.

يثبت دفع الرسوم بوضع ختم ندي على العقود و السندات و الأحكام و يحمل عبارة رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة." "

المبحث الثاني :

عمليات القسمة و التبادلات.

الأصل في الملكية أن كل شخص ينفرد بامتلاكه لأشياء معينة، و هي ما تعرف بالملكية الفردية¹، إلا أنه قد يتعدد الملاك في الشيء الواحد بدون أن يتعين ملك كل واحد منهم بحيث يخصص لكل منهم جزء مادي معين².

و لهذا جعل المشرع الجزائري حق طلب قسمة العقار الشائع من الحقوق المكفولة لما يشكله من أهمية ، و بالتالي تعتبر القسمة من أهم السبل للقضاء على الشيوع و الخروج منه ذلك لأنها ضرورة أملتها الحياة العملية³.

أما التبادلات أو المبادلة أو ما يصطلح عليها بالمقايضة هي مبادلة حق ملكية بحق ملكية أخرى أي أن العبرة في المقابل بالطبيعة ، فهو من قبيل التصرفات القانونية بمقابل إذ هي تلك التصرفات التي يأخذ فيها كل طرف مقابلا لما أعطاه الطرف الثاني إذ يتم بمقتضاها نقل ملكية شيء بمقابل نقدي أو بمقابل غير نقدي حسب طبيعة كل تصرف⁴.

و تنقسم هذه النقطة إلى عنصرين كالتالي :

1 : فيليسيان شالاي، ترجمة صباح كنعان ، تاريخ الملكية (د . ط) ، منشورات عويدات ، لبنان د ، س، ن ، صفحة 8 وما بعدها.

2 : عبد الحميد الشواربي ، أحكام الشفعة و القسمة في ضوء القضاء و الفقه ، الطبعة الثانية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، 1995 ، صفحة 179 .

3 : عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، الجزء الثاني الطبعة الثالثة منشورات زين الحقوقية 2011 ص 101 .

4 : كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق ص 19 .

المطلب الأول:

عمليات القسمة.

إن المشرع الجزائري قد نظم الملكية الشائعة تنظيماً مفصلاً في القانون المدني فوضع قواعد لإدارتها و التصرف فيها ، و كذلك بقي أن استغلال الشخص بتوجيه الانتفاع بملكه كثيراً ما يكون أجدي من الانتفاع المشترك بما يتضمنه من حافز على العمل و الإيداع، فضلاً عن أن الشيوخ و البقاء فيه لا يزال أمراً غير مرغوب فيه، و لا يجبر الشركاء عليه ، فلزال الشيوخ مصدر متاعب ، و مثار منازعات بين الشركاء ، نظراً لتزام ملكياتهم على الشيء الواحد ، ثم إن استقلال الفرد باستغلال ملكه أمراً لا شك في رجحانه على الاستغلال الجماعي للشركاء في الشيوخ.

لذلك كان المبدأ العام في الشيوخ هو أن لكل شريك الحق في طلب القسمة و التخلص من الشيوخ ، و الانفراد بجزء من المال الشائع يرد عليه حقه وحده دون غيره¹. و بتبيين من ذلك أن كل شريك ، ما لم يكن في شيوخ إجباري بموجب نص في القانون، و لم يكن قد اتفق مع سائر الشركاء على البقاء في الشيوخ لمدة معينة ، من حقه في أي وقت مادام الشيوخ قائماً أن يطلب قسمة المال الشائع و المدة القصوى للاتفاق على البقاء في الشيوخ هي خمس سنوات ، حتى لا يجبر الشركاء على البقاء في الشيوخ إلى مدة

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 722 من التقنين المدني :

"" لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق.

و لا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك و في حق من يخلفه. ""

معقولة ، فإذا حدد الشركاء المدة التي يبقون فيها على الشيوخ بسنة أو بأقل أو أكثر ، جائز ذلك بشرط ألا تزيد المدة على خمس سنوات، كما أنه من الجائز أن يتفق الشركاء أن يجددوا الاتفاق لمدة خمس سنوات أخرى بعد انقضاء الأولى، و هكذا¹.

و مما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للقسمة ، غير أنه بالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من التقنين المدني² نجدها تنص على إمكانية الرجوع إلى أحكام و مبادئ الشريعة الإسلامية في تعريف القسمة، غير أن ما يهنا هو التعريف القانوني فهناك من يرى بأن القسمة هي سبيل إزالة الشيوخ، و بمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع³ و هذا ما يعني أن القسمة هي تلك التي ترد على الملكية فتزيل عنها وصف الشيوخ ، و تعطىها وصف الاستئثار و الإفراز.

و للقسمة أنواعا مختلفة سنوردها بإيجاز كالتالي:⁴

القسمة المؤقتة و القسمة النهائية، فالقسمة المؤقتة هي قسمة المهايأة

المكانية أو الزمانية ، و هي قسمة منفعة لا قسمة ملك لذلك فهي لا تبق إلا لمدة معينة.

1 : عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، نفس المرجع السابق، صفحة 883 وما بعدها .

2 : تنص المادة 01 من التقنين المدني :

" يسري القانون على جميع المسائل التي تتناولها نصوصه في لفظها أو في فحواها.

و إذا لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي بمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية، فإذا لم يوجد فبمقتضى العرف.

فإذا لم يوجد فبمقتضى مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة." "

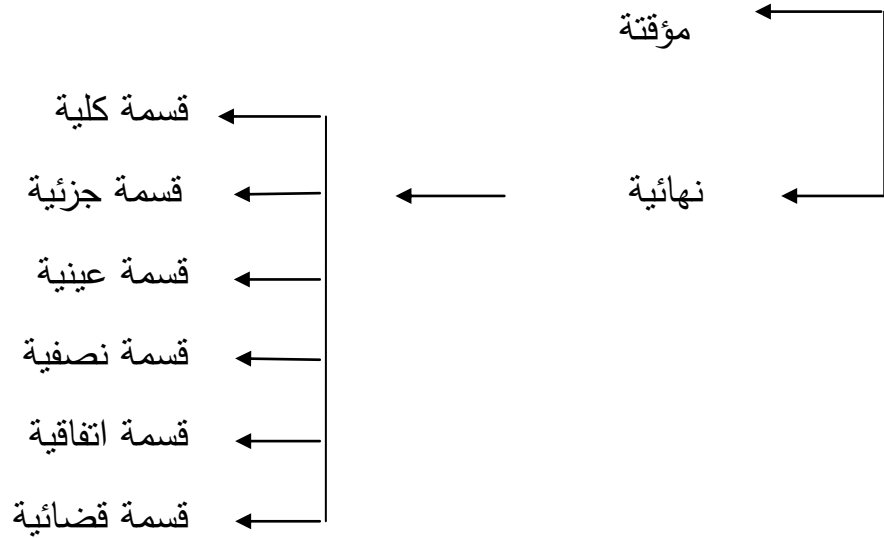
3 : وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني السوري ، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة الداودي ، دمشق، 1980 ، صفحة 384 ، حسن كبيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني ،

الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها ، الطبعة الثالثة ، مشأة المعارف، 1994 ، صفحة 194 .

4 : أحمد خالدي ، القسمة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة ، نفس المرجع السابق، صفحة 57 ، 58 .

أما القسمة النهائية فهي قسمة ملك لا قسمة منفعة، وإذا تمت فإنها لا تدوم و لا تزول كما تزول القسمة المؤقتة، ما لم تكن معلقة على شرط فاسخ أو واقف فإنها تزول بأثر رجعي و تعتبر كأنها لم تكن.

و هذه القسمة النهائية قد تكون إما قسمة كلية أو جزئية أو إما أن تكون قسمة عينية أو قسمة نصفية و إما أن تكون قسمة اتفاقية أو قسمة قضائية.



و حسب الدليل الجبائي للتسجيل ، فقد عرف القسمة على أنها عقد يهدف لإنهاء الشيوخ عن طريق توزيع الذمة المالية المشاعة بين الشركاء مالكي الشيوخ و تخضع العقود المعلنة للقسمة لقواعد الرسم المتضمنة حق القسمة و أيضا حق الفرق.

و القسمة نوعان هما : القسمة العادية و القسمة مع فرق أو فائض في القيمة¹.

و المهم أن عقود القسمة تخضع الى حقوق التسجيل تبعا للقواعد و الأحكام المقررة قانونا

طبقا لنص المادة 20 من قانون التسجيل².

1 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 35 ، 36 .

2 : تنص المادة 20 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

"" يصفى الرسم على مبلغ الأصول الصافية المقسمة بالنسبة لقسمة الأموال المنقولة و العقارية بين الشركاء في الملك أو الشركاء في الإرث و الشركاء مع الغير. "

الفرع الأول :

القسمة العادية.

نقصد بالقسمة العادية في نظر القانون الجبائي بأنها تلك الحالة التي يتلقى فيها

الشريك في القسمة حصة من الممتلكات التي تكون قيمتها تساوي حقوق الممتلكات المقسمة

و حتى تكون هذه القسمة مستحقة يجب توفير ثلاثة شروط:

. وجود عقد قسمة بحيث يجب أن تثبت قسمة الأموال الشائعة في محرر كتابي

فإجراء القسمة الشفوي لا تنجم عنه أية رسوم.

. وجود تبرير للشبوع، بمعنى إثبات وجود الملك الشائع و ذلك باستعمال وسائل

الإثبات الكتابية.

. وجود قسمة حقيقية بحيث أن الحق المجرد و العام لكل مستفيد يتحول الى حق

ملكية و تصرف دون منازع في حدود الأموال الداخلة في ذمته و تستخدم الأصول الصافية

المقسمة كوعاء للرسم بالنسبة لقسمة الأموال المنقولة و العقارية بين الشركاء في الملك و

الشركاء في الإرث و الشركاء مع الغير مهما كانت صفتها.

و يطبق رسم نسبي في قسمة الأموال المنقولة و العقارية قدره 1.5% بين

الشركاء في الملك و الشركاء في الإرث و الشركاء مع الغير مهما كانت صفتها بشرط

أن تكون لها مبررات¹.

1 : و هذا ما نصت عليه أحكام المواد من 244 الى 247 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي :

تنص المادة 244 من قانون التسجيل :

الفرع الثاني:

القسمة بفرق أو بفائض القيمة.

و يقصد بها تلقي الشريك في القسمة أملاكاً مشاعة أعلى من قيمة حقوقه،
بمعنى أنه إذا ما استفاد المتقاسم بقيمة تفوق حصته من المال الشائع ، يلزم عليه أن يعوض
الشركاء الآخرين في القسمة إما:

- عن طريق دفع مبلغ من المال.
- عن طريق تحمل حصة من الخصوم أي الديون تفوق الحصة المفروض تحملها.

" تخضع لحق قدره % 1.5 ، قسمة الأموال المنقولة و العقارية بين الشركاء في الملك و الشركاء في الإرث و الشركاء مع الغير ، بأي صفة كانت مادامت لها مبررات ، وإذا كان

هناك رجوع فإن الحق على موضوع الرجوع ، يحصل حسب المعدل المقرر بالنسبة للبيع ، طبقاً لأحكام المادتين 245 و 246 من قانون التسجيل. "

و تنص المادة 245 من قانون التسجيل :

" يخضع الرجوع عن القسمة الأموال المنقولة لحق قدره % 2.5 ."

و تنص المادة 246 من قانون التسجيل :

" ان الرجوع عن قسمة الأموال العقارية يخضع لرسم قدره % 5 ."

و تنص المادة 247 من قانون التسجيل :

" أولاً:

• تعفى من رسوم التعديل عند قسمة شركة تتضمن منح أحد الشركاء في القسمة، كل الأملاك المنقولة و العقارية ، المشتملة على مستثمرة فلاحية وحيدة ، قيمة الحصص و الأنصبة

من هذه الأملاك

التي يكتسبها الشريك في القسمة المستفيد حتى مبلغ 500000 دج ، و يطبق ذلك لدى فتح الشركة، إذا كان هذا المستفيد يسكن المستثمرة، ويساهم في فلاحتها فعلاً.

ثانياً:

• غير أنه إذا توقف الشريك في القسمة التي يستفيد منها شخصياً عن الزراعة طوال مدة 5 سنوات أو توفي دون أن يواصلها ورثته ، يجرى المستفيد أو ورثته قانوناً من حق الاستفادة

من حكم المقطع الأول أعلاه أو يجب عليهم دفع الضريبة غير المحصلة فوراً ."

و من تمة يمكن القول أن هناك رجوع عن قسمة غير متكافئة¹.

و في حالة خضوع المبالغ المسماة الفرق لحقوق التسجيل، فإنها تخصم من الأصول الخاضعة لحق القسمة ، و يفسر هذا الإجراء بأن نفس المبالغ ليس عليها أن تخضع لحق القسمة و حق التحويل في آن واحد².

و عند الرجوع عن قسمة الأموال العقارية ، فيتم دفع نسبة 5% كرسوم لحقوق التسجيل ، خلافا لحالة الرجوع عن قسمة الأموال المنقولة التي تخضع لرسم قدره % 2.5، و هذا بموجب أحكام المواد 245 ، 246 من قانون التسجيل السابق الإشارة و التطرق إليهما، و مثال ذلك³:

في سنة 2014 اشترى السيد "أ" و السيد "ب" آلة ب 2000000 دج.

و بعد سنة من ذلك، قررا قسمة قيمتها كمايلي:

ل ← أ 1100000 دج .

ل ← ب 900000 دج .

فحصة كل واحد المرتبطة بحقوقه المعتقد أنها متساوية في الأصول الصافية

المقسمة بالتساوي هي:

$$1000000 = 2 / 2000000 \text{ دج.}$$

1 : عمر قليمي ، الدليل العملي في التسجيل و الطابع ، نفس المرجع السابق، صفحة 57.

2 : بوقرة العمري ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، نفس المرجع السابق، صفحة 41 .

3 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 37 .

النظام الجبائي المطبق:

← حق القسمة المستحق:

$$(2000000 - 100000) \text{ (الفرق) } \times 1.5\% = 28500 \text{ د.ج.}$$

← حق التحويل المطبق على الفرق:

$$(1100000 - 1000000) \times 2.5\% = 2500 \text{ د.ج.}$$

و الخلاصة أنه يترتب على عدم تسجيل و شهر القسمة أن الملكية لا تنتقل لا بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير، فإذا كانت التصرفات الكاشفة كالقسمة ترتب آثارها فيما بين المتقاسمين بمجرد انعقادها و قبل تسجيلها و شهرها بحيث يعتبر المتقاسم فيما بينه و بين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع فيه نصيبه ، فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بهذه الملكية المفرزة إلا بعد تسجيل القسمة و شهرها¹.

المطلب الثاني:

التبادلات.

و هي تسمى كذلك بالمقايضة ، و هي نوع آخر من التحويلات العقارية التي

أوجب المشرع الجزائري إخضاعها لإجراء التسجيل.

و قد نصت عليه المادة 413 من التقنين المدني الجزائري²، و من هنا لنا أن

1 : أحمد خالدي ، القسمة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة ، نفس المرجع السابق، صفحة 218، 219.

2 : تنص المادة 413 من التقنين المدني :

"" المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود. ""

نميز بينه و بين عقد المقايضة¹ من أن عقد البيع هو مبادلة شيء بمبلغ من النقود و هو الثمن أما عقد المقايضة فهو مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما مبلغا من النقود.

و المقايضة ليست فحسب مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر، بل قد تكون مبادلة

حق عيني آخر أو حق شخصي بالملكية أو بأي حق عيني أو شخصي آخر.

و لا بد من أن تكون المقايضة مبادلة حق بحق، و أن يكون هذا الحق غير

نقدي و هذا لا يعني أن المقايضة لا تتفق مع البيع و إنما هناك موافقات كبيرة بينهما.

و تتمثل هذه الموافقات فيما يلي:

- الرضائية ، فكلا العقدين رضائيين ، يتطلبان توافق الإيجاب و القبول.
- الشيئان المتقايض فيهما ، إذ أنه يشترط في كل منهما ما يشترط في البيع.
- السبب و هنا تسري عليه الأحكام العامة المقررة في نظرية السبب.

و بالنسبة للآثار التي تترتب على المقايضة هي نفس الآثار التي تترتب على

البيع من حيث التزامات البائع لا من حيث التزامات المشتري المتمثلة في الثمن لتتعارض

هذه الأحكام أو هذه الالتزامات مع طبيعة المقايضة².

فعقد المقايضة هو عقد بين اثنين أو أكثر بخصوص مبادلة حق عيني عقاري

بحق عيني عقاري آخر غير نقدي ، فإذا وجد في المبادلة فرق قيمة عوض بمبلغ من

1 : عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية ، البيع و المقايضة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الثالثة الجديدة،

2011، صفحة 856 و ما بعدها.

2 : عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية ، البيع و المقايضة ، نفس المرجع السابق، صفحة 859 و ما بعدها .

النقود¹.

و قد يكون العقاران متساويان في القيمة فيكون الفرق في المقايضة بدون معدل و هو لا يكون إلا في حق عيني عقاري أصلي و ليس تبعي، و قد يكون البديل في عقار مملوك ملكية تامة أي ملكية رقبة و منفعة².

و هذا يفهم من خلاله أن المبادلة لا تكون بالضرورة بين ملكيتين، و إنما يجوز أن تكون بين حقين كتنازل أحد المتعاقدين للآخر عن حقه العيني العقاري المتمثل في حق الانتفاع الدائم مثلا ، أو أن يتنازل أحدهما عن حقه في ملكية الرقبة بمقابل تنازل الطرف المتعاقد معه عن حقه الشخصي في مسكن ما³.

و طالما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية، فبالنتيجة عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان ، و هو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 255411 المؤرخ في 2002/02/06 بنصها على أنه يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و 415 من التقنين المدني تحت طائلة البطلان⁴.

و عند إيداع محرري العقود لعقد المقايضة لدى المفتش المكلف بالتسجيل، و

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 414 من التقنين المدني :

" إذا كانت الأثبات المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق لمبلغ من النقود." "

2 : السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع في العقود الناقلة للملكية و المنشأة لها، نفس المرجع السابق، صفحة 463 .

3 : مجيد خلوفي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، نفس المرجع السابق ، صفحة 107 و ما بعدها.

4 : عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، صفحة 30.

بعد تلقيه لكل الوثائق اللازمة لهذا الإجراء، يقوم بتحليل العقد من أجل استيفاء

رسوم التسجيل¹. لذلك وجب من الضروري التمييز بين حالات المبادلة ، و يجب أن نفرق من الناحية الجبائية بين²:

- مبادلة عقار مقابل عقار آخر، الخاضع لحق التبادل.
- تبادل عقار مقابل منقول الذي يخضع التحويل بعوض.
- تبادل منقول مقابل منقول آخر.

الفرع الأول:

تبادل عقار مقابل عقار آخر.

عندما يتعلق الأمر بتبادلات العقارات فيما بينها، فقد يتم تبادل عقارات

ذات القيمة المتساوية و أحيانا أخرى قد يتم تبادل عقارات ذات القيم غير المتساوية³.

ففي الحالة الأولى أي حالة تساوي القيمة، فهنا يخضع لرسم يقدر ب

1 : و قد نصت المادة 19 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" إن العقارات مهما كان نوعها تقدر حسب القيمة التجارية الحقيقية عند تاريخ نقل الملكية تبعا للتصريح التقديري للأطراف و ذلك من أجل تصفية دفع الرسوم على المبادلات. غير أنه إذا كانت العقارات التي تم نقل ملكيتها (خلال السنتين اللتين سبقتا أوصاحبنا عقد المبادلة) موضوع مزايمة إما من سلطة العدالة و إما طواعية مع قبول الغير، فإن الرسوم المستحقة لا يمكن أن تحسب على مبلغ يقل عن ثمن المزايمة مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغيرات خلال فترة قابلة أن تعدل القيمة."

2 : و ناس علي ، تسجيل عقود المبادلة ، نفس المرجع السابق، صفحة 24 ، 25 .

3 : بغني شريف، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 143 .

2.5 % محصل على قيمة حصة واحدة¹.

و يكون لمفتش التسجيل في هذه الحالة السلطة في تقدير الحصتين المتبادلتين
وفق إجراءات محددة قانونا.

و العقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبتا 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 القيمة².

و في حالة مبادلة عقارات غير متساوية القيمة أي أن هناك فائضا في القيمة
بين حصة و أخرى ، فيقوم هنا مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة
كبيع، و في حدود الفرق بين قيمتي الحصتين طبقا لنص المادة 226 فقرة ثانية من قانون
التسجيل³، فيطبق رسم التسجيل الخاص بالمبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين و يطبق
رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين.

و إذا تم مبادلة عقارات يوجد أحدها خارج التراب الوطني فإنها تحلل كبيع حسب

القانون الجزائري، و بالتالي يطبق رسم البيع و ليس المبادلة⁴.

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 226 من قانون التسجيل المعدل و المتمم في فقرتها الأولى:

"" يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5 %، و يحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة.""

2 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 84 .

3 : تنص المادة 226 فقرة 2 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" و إذا كان فارق أو فائض بين حصة و أخرى ، يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض.""

4 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 84 ، بعني شريف ، حقوق التسجيل المطبقة على

التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع السابق، صفحة 143 .

فعندما تكون العقارات المتبادلة غير متساوية القيمة، فإن فائض قيمة الحصة

الأهم هي التي تضم من أجل دفع مبلغ من المال، و هذا الفائض يخضع لحق التحويل
بعوض الخاص بالعقارات¹.

و في مقابل ذلك تجدر الإشارة أنه ضمن الشروط المبينة في نص المادة 305

من قانون التسجيل فإنه:²

- تسجل مبادلة العقارات الريفية مجانا.
- تسجل أيضا مجانا المبادلات المنجزة من طرف الدولة فيما يخص العقود

المتعلقة بأقسام هذه الأموال مع الخواص³.

1 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق ، صفحة 38 .

2 : تنص المادة 305 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" ان مبادلة العقارات الريفية التي تتم ضمن الشروط المبينة أدناه، تعفى من رسوم التسجيل عندما تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة .

لا تطبق مجانية التسجيل ، خارج هذه الحدود إلا إذا كان أحد هذه العقارات التي تمت مبادلتها ، مجاورا لعقار المبادلين الذين يتلقونه في حالة ما إذا كانت هذه العقارات قد اكتسبها المتعاقدون بموجب عقد مسجل منذ أكثر من عامين أو تلقوها عن طريق الإرث.

و في جميع الحالات يتضمن عقد المبادلة بيان السلعة و رقم القسم و المكان المذكور و الصنف و النوع و مدخول مسح الأراضي لكل عقار مبادل ، و يودع في مكتب التسجيل مستخرج من دفتر مسح الأراضي للأموال المذكورة ، يسلمه مجانا إما رئيس المجلس الشعبي البلدي و إما مدير الضرائب للولاية (مصلحة الضرائب المباشرة) .

و عند عدم وجود مسح للأراضي ، فإنه تحل محل هذه البيانات ، فيما يخص العقارات التي توجد في أقاليم كانت موضوع مخططات نظامية مع جداول بيانية مطابقة توجد نسخها الأصلية في وثائق المصلحة الطبوغرافية ، شهادة يسلمها رئيس هذه المصلحة ببيان فيها البلدية التي توجد بها العقارات و المركز و القسم و المكان المذكور و الرقم و النوع و السعة.

و في الأقاليم التي لا توجد بها مخططات ، تطلب الشهادة من السلطة البلدية ، أما رقم المخطط فيحل محله بيان جدول الأرض و ما يجاورها.

و تسلم هذه الشهادات بدون مصاريف بناء على طلب يصرح فيه المبادلات بأنهما قد اتفقا نهائيا على المبادلة و لم يبقى لهما إلا إبرام العقد.

إنالبيانات المحصل عليها هكذا، تذكر في عقد المبادلة و تسلم الشهادة إلى مفتش التسجيل في نفس الوقت الذي يقدم فيه العقد للإجراء ."

3 : تنص المادة 271 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

" تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات و عمليات الشراء و التنازل عن الأموال من كل نوع و كذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص."

و تنص المادة 272 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" تعفى من رسوم نقل الملكية التي هي على عاتق المشتري ، الاكتسابات التي تتم بالتراضي لقاء عوض من قبل الولايات أو البلديات أو نفقات البلديات و المؤسسات العمومية للولاية

أو البلدية ، عندما تكون مخصصة للتعليم العام أو الإسعاف أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية و كذلك لأشغال التعمير و البناء.

الفرع الثاني :

تبادلات أخرى.

يعتبر تبادل أموال عقارية مقابل أموال منقولة أو أموال منقولة مقابل أخرى من الناحية الجبائية عملية بيع حقيقية.

أولا : مبادلة عقار بمنقول.

إن الأموال العقارية هي التي تعتبر أملاكا مباحة، أما الأموال المنقولة فتكون الثمن و إذا كانت قيمة الأموال العقارية هي الأعلى فإنها تستعمل كأساس لتصفية حق التحويل بعوض للعقار¹.

أو بمعنى آخر فبالنسبة لمبادلة عقار بمنقول وفقا لقانون التسجيل فإنه يعتبر بيعا في هذه الحالة ، و منه يمكن اعتبار العقار هو المال موضوع البيع و المنقول هو ثمن له ، و إن كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة الرسم على نقل ملكية العقار لقاء عوض².

و يمكن القول أنه في حالة فسخ عقد بيع أو مقايضة، فيتم إعادة كتابة العقد

و تطبق هذه الأحكام عندما تصدر السلطات المختصة بموجب قرار تنظيمي طبقا للقوانين و التنظيمات السارية المفعول ، حالة الاستعجال للمنفعة العمومية لهذه الاكتسابات من دون

أن يكون هناك لزوم للقيام بإجراءات التحقيق ."

1 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 39 .

2 : دوة اسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 84 .

كاملا و بنفس المعلومات و يسجل برسم ثابت¹.

و يجب كذلك إرفاق العقود بالكشوفات الإجمالية و الملخصات ، و لا يمكن

استرداد حقوق التسجيل الناجمة على عقد البيع أو المقيضة ، و هذا ما نصت عليه المادة

190 من قانون التسجيل².

ثانيا : مبادلة منقول مقابل منقول آخر.

تخضع الأملاك ذات طبيعة واحدة لنفس التعريف ، و لا يحصل إلا حق واحد على

قيمة الحصة الكبرى. و إذا كانت التعريف مختلفة تطبق التعريف الأعلى.

و مثال ذلك³:

قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" عقارا يقدر ب 2000000 دج.

مقابل مال منقول يقدر ب 1800000 دج.

1 : تنص المادة 209 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

" تسجل أيضا بالرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 أعلاه ما يلي :

1. التنازل و الحلول و إعادة البيع و إلغاء إيجارات الاموال من كل نوع ، باستثناء الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون و المطبقة فيما يخص المحلات

التجارية.

2. تحويل الملكية مجانا ، المتمم من قبل الولايات أو المجالس الشعبية البلدية باسم الهيئات السكن المعتدل للكراء.

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

2 : تنص المادة 190 من قانون التسجيل :

" لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم إبطالها أو فسخها فيما بعد.

و في حالة إبطال عقد بسبب غبن أو إلغاء بيع بسبب عيوب مخفية ، و فضلا عن ذلك، في جميع الحالات التي يكون فيها إبطال ، فإن الرسوم المحصلة على العقد الذي تم إلغاؤه أو

فسخه أو إبطاله ، لا تسترد إلا إذا كان الإلغاء أو الفسخ أو الإبطال قد تقرر بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه ما عدا الحالات المنصوص عليها في المادة 205 أدناه.

و إن الإلغاء أو الإبطال أو الفسخ الذي تقرر لأي سبب كان بموجب حكم أو قرار لا يؤدي الى تحصيل الرسم النسبي لنقل الملكية ."

3 : الدليل الجبائي للتسجيل ، نفس المرجع السابق، صفحة 39 ، 40 .

حق التسجيل المستحق على هذه العملية يحدد ب:

$$2000000 \times 5\% = 100000 \text{ د.ج.}$$

مثال ثاني:

السيد "س" قرر التبادل مع السيد "ع" بضاعة مقدرة ب 90000 د.ج.

مقابل بضاعة أخرى مقدرة ب 130000 د.ج.

حق التسجيل المستحق هو:

$$130000 \times 2.5\% = 3250 \text{ د.ج.}$$

مثال ثالث:

السيد "س" قرر التبادل مع السيد "ع" عقارا مقدرا ب 200000 د.ج.

مقابل عقار اخر مقدر ب 150000 د.ج.

حساب الفرق لفائض التبادل:

$$200000 - 150000 = 50000 \text{ د.ج.}$$

الحق المطبق على الفرق:

$$50000 \times 5\% = 2500 \text{ د.ج.}$$

حقوق التبادل المستحقة:

$$150000 \times 2.5\% = 3750 \text{ د.ج.}$$

$$3750 + 2500 = 6250 \text{ د.ج.}$$

و المعلوم أن العقود المثبتة للقسمة و تبادل الأموال العقارية تسجل خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إبرامها ، و يتم الدفع قبل إجراء شكلية التسجيل المحددة قانونا .

فضلا على أن حقوق التسجيل من أنها تدر إيرادات لصالح الخزينة العمومية، حيث أنها تلعب دورا اقتصاديا مهما في تحقيق التوازن و تحفيز الاستثمار، فهي كذلك قرينة إثبات العقود العرفية و التي تكون حجة على الغير في تاريخها إلا منذ أن يكون لها تاريخا ثابتا ، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله بمصالح التسجيل و الطابع ، مثلما أقرته نصوص التقنين المدني الجزائري.

و يعد تنفيذ إجراء التسجيل، و الذي فصله القانون الخاص به من خلال تبيان جميع العقود و المحررات و الأحكام القضائية الخاضعة للتسجيل و النسب المطبقة عليها، بحيث أن وعاء الضريبة يستخلص من تصريحات أطراف العقد ، جعل المتعاملين يتملصون من دفع حقوق التسجيل الحقيقية و هو شكل من أشكال التهرب الضريبي ، كما أن هذه الممارسات أصبحت محل منازعات أمام أروقة المحاكم الإدارية.

الباب الثاني:

الآثار القانونية لتسجيل التصرفات القانونية.

يكون لتسجيل التصرفات القانونية لدى مفتشية التسجيل و الطابع، و تغيير سندات ملكيتها بأسماء ملاكها الجدد، قوة و حجية مطلقة، و هذا ما يعني أن التسجيل يقوم على مبدأ القوة المطلقة للتسجيل¹ ، و أن هذا المبدأ يمثل حجر الزاوية في نظام التسجيل، و هو ما يعني أن كل ما هو مقيدا و مسجلا لدى مفتشية التسجيل، يمثل الحقيقة، بل هو الحقيقة نفسها سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، و بذلك يصح كل من يتعامل مع الطرف الآخر في مأمّن من كل مفاجأة أو يتوقى رفع أي دعوى عليه².

و بهذا يكون قانون التسجيل أهم نظم المنظومة التشريعية الهادفة إلى تحقيق التقدم على كافة المستويات و منها المجال الإقتصادي، إذ أن حق الملكية يعدّ من أهم الحقوق على الإطلاق بحسبان أنه هو الأساس لتحقيق الطفرة الإقتصادية و ازدهار المعاملات بصرف النظر عن النظام الإقتصادي السائد في البلاد.

و بالتالي ترجع أهمية تسجيل التصرفات القانونية إلى وجوب ثبات المراكز القانونية في هذه التصرفات المختلفة نظرا لتشعب التعاملات الخاصة باكتساب الملكية و كذا ترتيب الحقوق عليها و كذا وجود بعض القيود على هذه التصرفات³.

1 : علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر و القانون، 2014، صفحة 259.

2 : علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، نفس المرجع السابق، صفحة 259.

3 : محمد الشهاوي، اجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، النصوص القانونية، المبادئ القضائية، اللائحة التنفيذية، الاراء الفقهية، المذكرة الايضاحية، القرارات الوزارية، نماذج

طلبات الشهر، نماذج العقود المسجلة، تعليمات الشهر العقاري، الطبعة الاولى، دار النهضة العربية، صفحة 1.

و من جهة أخرى فإن للتعاقد آثارا هامة بالنسبة للمتعاقدين و بالنسبة للغير، و هذه الآثار إما أن تكون قائمة بقيام العقد و إما أن تكون قائمة أيضا مع زوال العقد سواء في حالة البطلان أو الإبطال أو الفسخ.

فهذه الآثار التي سبق تبيانها قد تكون تارة منظمة طبقا للقواعد المقررة في القانون المدني و تارة أخرى قد تكون منظمة بموجب أحكام قانون التسجيل، و هذه الآثار لها أيضا دور هام فيما يتعلق بالغير و حمايته، و ذلك لاتصال الغير بمجمل المعاملات الواقعة بين الأفراد¹.

و طالما أن إجراء التسجيل يتم مقابل اقتطاع حقوق التسجيل، و بالتالي فهو يرتب إلتزامات على كل من مفتشية التسجيل و الطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل من جهة و كذلك الأطراف المستفيدة من اجراء التسجيل من جهة أخرى، و بما أن هناك بعض التصرفات تشترط فيها الرسمية و أن تتم في قالب رسمي من طرف مؤهلين قانونا، هذا ما يستدعي وجود فئة أخرى هي فئة محرري العقود و الوثائق، و في حالة الإخلال بأحكام التسجيل يترتب في حق هؤلاء جزاءات مختلفة، و في هذا المنحى قد يثور نزاع بين مفتشية التسجيل و المكلف بحقوق التسجيل، و لهذا كان لا بد من إعادة التوازن بين المراكز القانونية من أجل الوصول إلى عدالة ضريبة في إطار تسوية المنازعات الضريبية².

فلكي تتم عملية التسجيل بصفة سليمة، لا بد من احترام الأحكام القانونية و الإجراءات من طرف الخاضعين لحقوق التسجيل، و ذلك بالالتزام بتمكين مصلحة التسجيل

1 : عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، بدون سنة، بدون دار النشر، صفحة1.

2 : دوة أسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 93.

من استيفاء الحقوق بطريقة قانونية متفقة مع أحكام مواد قانون التسجيل دون أية مغالاة في التقدير، أو القيام بإجراءات تعسفية بحجة تطبيق القانون، أو تجاوز السلطة، و ذلك يخلق نوعاً من التوازن بين الإلتزامات المفروضة على المكلفين و بالحقوق التي منحت للإدارة الجبائية من جهة أخرى، لأنه في حالة الإخلال بالإلتزامات المترتبة تفرض عقوبات مختلفة¹.

1 : بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، نفس المرجع السابق، صفحة 41.

الفصل الأول:

الآثار المترتبة على تسجيل التصرفات القانونية.

الحقيقة أن العقد التوثيقي غير المسجل يعتبر صحيحا بين أطرافه، و مرتبا كامل آثاره الشخصية، غير أنه في مواجهة الدولة قد يكون تصرفا ناقصا، ما لم يثبت قيام دفع الرسوم المستحقة إلا في حالة تقادمها ذلك أن التقادم لا يقدر إلا بموجب حكم قضائي، و لكن يجب التمسك به من قبل الخصم الذي له مصلحة فيه و هو دائما المدين، إذ أنه لا يمكن للمحكمة إثارته تلقائيا، و هذا ما يعني أن أحكام التقادم ليست من النظام العام، و يجوز النزول منها لكل شخص يملك حق التصرف في حقوقه، غير أنه لا ينبغي أن يكون التنازل عن التمسك بالتقادم بهدف الاضرار بحقوق الغير¹.

و معلوم أن رسوم التسجيل تتقادم بمعنى أربع (04) سنوات شأنها شأن المبالغ و

الحقوق المستحقة للخزينة العمومية².

1 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، بدون صفحة.

و هذا ما نصت عليه المادتين 321، 322 من التقنين المدني:

إذ تنص المادة 321 من التقنين المدني:

"" لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه و لو لم يتمسك المدين به.

و يجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى و لو أمام المحكمة الاستئنافية.""

و تنص المادة 322 من التقنين المدني:

"" لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على ان يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون.

و انما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل و لو ضمنا عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين اذا صدر اضدارا بهم.""

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 311 من التقنين المدني:

المبحث الأول:

أثر تسجيل التصرف القانوني الصحيح.

إذ أنشأ التصرف القانوني صحيحا أو كان قابلا للإبطال و لم يطلب إبطاله، ذلك أن التصرف القابل للإبطال يرتب آثاره إلى أن يقضى ببطلانه، و استقرار وجود التصرف بالإجازة أو بالتقادم في حالة ما إذا كان مهديا بالزوال، لا يعني أن آثاره تترتب من ذلك الحين بل إن آثاره تستقر فقط أو بتأييد وجوده بعد أن كان مهديا بالزوال¹.

و ترتيب الآثار يعني انشاء التزامات على عاتق كل من طرفيه أو على عاتق أحدهما، بحسب ما إذا كان العقد من العقود الملزمة لجانبين أو من العقود الملزمة بجانب واحد، كما يعني ذلك عدم إمكان التحلل منه بالإرادة المنفردة، إلا في الحالات، و طبقا

" تتقادم بأربع سنوات الضرائب، و الرسوم المستحقة للدولة و يبدأ سريان التقادم و الرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها و في الرسوم المستحقة عن

الاوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى او من تاريخ تحريرها اذا لم تحصل مرافعة.

و يتقادم بأربع سنوات أيضا الحق في المطالبة برد الضرائب و الرسوم التي دفعت بغير حق و يبدأ التقادم من يوم دفعها.

و لا تخل الأحكام السابقة بأحكام النصوص الواردة في القوانين الخاصة."

و هذا ما نصت عليه المادة 353 - 13 في قانون التسجيل المعدل و المتمم كالتالي:

" تطبق أحكام المادتين 158 و 159 من قانون الاجراءات الجبائية، المتعلقة بتقادم حقوق التسجيل، على تحصيلات رسم الاشهار العقاري"

و تنص المادة 159 من قانون الاجراءات الجبائية:

" يفقد القابضون الذين لم يباشروا أية متابعة ضد مكلف بالضريبة طيلة أربع سنوات متتالية اعتبارا من يوم وجوب تحصيل الحقوق، حق المتابعة، و تسقط كل دعوى يباشرونها ضد المكلف بالضريبة.

توقف الاستفادة من الارجاع القانوني للدفع المنصوص عليه في المواد 74 و 2/80 و 3/80 من هذا القانون، تقادم الأربع (04) سنوات المذكور أعلاه إلى غاية الفصل في الطعن النزاعي.

إن تبليغ أحد سندات المتابعة المذكورة أدناه سواء كان إخطارا أو إشهارا للغير الحائز أو حجزا أو إجراء آخر مماثل الذي يوقف تقادم الأربع سنوات، المنصوص عليه أعلاه و يستبدل آليا بتعدام مدني."

1 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة للتقادم في مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، 2008 ، صفحة 289.

للأوضاع التي ينظمها القانون، و أنه يتعين تنفيذ ما يترتب من التزامات طبقاً لما يقضي به حسن النية في المعاملات، و إلا كان مسؤولاً¹.

و من جانب آخر فإنه قد يترتب عليه أيضاً تعديل حقوق قائمة أو نقلها أو إنهاءها، و القانون يقرر إلزام ما يتضمنه التصرف من أحكام، و يحيط ذلك بالجزاء ليكفل إحترامها².

متى نشأ التصرف القانوني صحيحاً، ترتبت عليه آثار من حيث إلزام المتعاقدين به باعتباره شريعة لهما، و معنى ذلك أن كلا من المتعاقدين يلتزم بما يوجبه العقد كما لو كان ناشئاً عن مصدر تشريعي.

المطلب الأول:

أثر تسجيل التصرف القانوني بالنسبة للمتعاقدین.

يلتزم الطرفان بالتصرف القانوني الذان أبرمانه، فلا يصح لأي أحد منهما الانفراد بإيقاف آثاره و انهاءه تحت مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، و لا يمكن انهاءه إلا بالإتفاق بينهما و التراضي على ذلك، ما لم يكن متفقاً بينهما على اعطاء هذا الحق لأحدهما، فيكون له ذلك في حدود الإتفاق³.

1 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 289

2 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى،

2012، صفحة 274.

3: Brigitte Hess- Fallon , Anne- Marie Simon , droit civil, Dalloz, Paris, France, 8 éme édition, 2005, page 195.

و قد نصت المادة 108 من التقنين المدني¹ على انصراف آثار العقد إلى الخلف العام² الذي يقصد به من يخلف الشخص في كل حقوقه أي الوارث سواء كان وحيدا أو مع غيره و الموصى له بنسبة معينة من مجموع التركة.

و قد نصت المادة 109 من التقنين المدني على انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص³ الذي يقصد به من يتلقى من سلفه ملكية شيء محدد أو حق عيني آخر عليه أو حق شخصي كان سلفه دائنا به من قبل، و الخلف العام و الخلف الخاص لا يعتبران من الغير⁴.

القاعدة أن آثار التصرف تنصرف إلى الخلف العام و الخلف الخاص، فإذا أبرم الشخص عقدا من العقود، ثم توفي فأثار العقد تنصرف إلى ورثته و إلى من أوصى لهم بحصة من تركته، فتنقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عن العقد إلى ورثته فلهم المطالبة

1 : تنص المادة 108 من التقنين المدني:

"" ينصرف العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث.""

2 : جميل الشرفاوي، النظرية العامة للإلتزام، الكتاب الاول، مصادر الإلتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1976، صفحة 159.

3 : تنص المادة 109 من التقنين المدني:

"" إذا أنشأ العقد إلتزامات و حقوقا شخصية، تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الإلتزامات و الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته و كان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه.""

4 : سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني الثاني في الإلتزامات، المجلد الاول، نظرية العقد و الإرادة المنفردة، مطبعة السلام، القاهرة، الطبعة الرابعة،

بالحقوق، و عليهم القيام بالالتزامات¹.

و لا يكفي أن تكون الحقوق و الواجبات من مستلزمات الشيء حتى يلزم الخلف الخاص بها، بل يجب كذلك أن يكون عالما بها وقت انتقال الشيء إليه، و العبرة بالعلم الحقيقي لا بالعلم الكمي، فإذا كان في وسع الخلف الخاص أن يعلم بهذه الحقوق و الواجبات المتصلة بالشيء الذي تلقاه إلا أنه لا يعلم بها، فلا تتصرف إليه آثار التصرف، و يمكن للخلف الخاص الإتفاق مع السلف على اكتساب الحقوق و تحمل الواجبات بغض النظر عن مدى تحقق الشرطين السابقين².

الفرع الأول:

أثر تسجيل التصرف في إطار القانون المدني.

إن الغاية من تسجيل التصرفات القانونية تكمن في تقوية أثر التسجيل و حمل الغير على المبادرة في تسجيل تصرفاتهم و عقودهم، و من هنا يظهر أثر التسجيل بالنسبة للمتعاقدين من كون أن التصرف غير المسجل لا ينقل الملكية فيما بين أطرافه³. و يترتب على ذلك أن أثر التصرف لا ينتقل إلى الطرف الآخر، فلا يصبح المتصرف إليه مالكا للشيء محل التصرف ما لم يسجل، و بالتالي لا يستطيع أن يرفع على

1 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين

العربية، نفس المرجع السابق، صفحة 322.

2 : F.Terré, PH. Simler, Y – lequette, droit civil, les obligations, 8 éme édition, D, 2002, page 305.

3 : PH . Malaurie, L, Aynes et PH . Stoffel- Munck, droit civil, les obligations, defrénois, Paris, 2004, page 243.

الطرف الآخر دعوى الإستحقاق من أجل مطالبته بتثبيت ملكيته على الشيء المبيع، و إن كان يستطيع أن يرفع عليه دعوى صحة التعاقد¹.

و مرد ذلك أن تسجيل التصرف القانوني لدى مفتشية التسجيل و الطابع لا يعد شرطاً شكلياً لانعقاد التصرفات، فلا يؤدي تخلفه إلى البطلان، و إنما هو شرط لإنقال الملكية، فاشتراط التسجيل لم يغير من طبيعة العقد أو التصرف² من حيث هو عقد رضائي، يكفي لانعقاده تطابق الإيجاب و القبول بأي تعبير وقع غير السكوت في القبول.

فحق الملكية لا ينتقل فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل، و ما لم يحصل التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع المحتضة تبقى الملكية في ذمة المتصرف لأن حق الملكية لا ينتقل سوى من من وقت التسجيل³.

فعقد البيع مثلاً الوارد على عقار و غير المسجل لدى مفتشية التسجيل و الطابع يعتبر عقداً قائماً و صحيحاً و ينشئ جميع الإلتزامات المترتبة على عقد البيع إلا الإلتزام بنقل الملكية، فإنه يتراخى إلى ما بعد إجراء عملية التسجيل، أما الأحكام الأخرى المتعلقة بعقد البيع فتبقى سارية، إذ أن عقد البيع قبل التسجيل يولد إلتزامات شخصية في ذمة البائع و المشتري، فيكون المشتري دائماً للبايع بالإلتزام بإتخاذ الإجراءات اللازمة لاتمام عملية التسجيل الضرورية لنقل الملكية، و الإلتزام بتسليم المبيع، و الإلتزام بضمان العيوب الخفية

1 : عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة 482.

2 : يوسف محمد عبيدات، علي احمد المهداوي، اثر اشتراط تسجيل التصرف على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين، دراسة مقارنة، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية و الاقتصادية، جامعة الاسكندرية، 2012، صفحة 11، 12 و ما يليهما.

3 : حمدي عبد الرحمان، الوسيط في النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، الطبعة الاولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، صفحة 294.

و التعرض و الاستحقاق¹.

كما يكون المشتري مجرد مدين للبائع بالالتزام بدفع الثمن و تسلم المبيع، أما إذا امتنع البائع عن تنفيذ التزامه الرئيسي و هو تسجيل ملكية المبيع باسم المشتري كان للأخير الحق في المطالبة بتنفيذ هذا الإلتزام بلجوءه الى القضاء مطالبا بالتنفيذ العيني².

و هذا التنفيذ العيني يقصد به تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا و الحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية³.

و بالتالي فإن الملكية العقارية لا تنتقل في القانون المدني إلا من تاريخ التسجيل⁴، و يترتب على ذلك أيضا ان دائن المشتري لا يستطيع أن ينفذ على العقار المبيع قبل تسجيل عقد البيع و لا يستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص لان ملكية العقار لم تنتقل بعد إلى المشتري، أما دائن البائع فيستطيع التنفيذ على العقار و يستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص، بل و يستطيع أن يجعل المبيع غير نافذ في حقه إذا هو سجل تنبيه نزع الملكية قبل أن يسجل المشتري البيع⁵.

1 : يوسف محمد عبيدات، علي احمد المهداوي، اثر اشتراط تسجيل التصرف على سريات حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين، دراسة مقارنة، نفس المرجع السابق،

صفحة 12.

2 : Frederic leclerc , la protection de la partie faible dans les rapports contractuels, rapport de synthèse, étude de conflits de loi, édition 1996 , tome 1, page 11.

3 : C.larroumet, droit civil , les obligations, le contrat, economica, Paris, 1996, tome 3, page 294, 371.

4 : عبد الحميد الحاج صالح، الحجية المطلقة للقيود في نظام التسجيل العيني للعقارات، دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية، دورية الإدارة العامة، المجلد 45، العدد الاول، فيفري 2005، صفحة 13.

5 : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة 482، 483.

أما إذا مات المشتري قبل التسجيل، فإن الملكية لا تنتقل إلى الورثة، و لكن يستطيع وارث المشتري أن يطالب البائع أو ورثته بنقل ملكية المبيع، عن طريق رفع دعوى أمام القضاء تتعلق بدعوى صحة التوقيع أو دعوى صحة التعاقد¹.

فالتصرف غير المسجل لا يزال تصرفاً قانونياً منتجاً لآثاره القانونية عدا نقل الملكية بالفعل، و يترتب على ذلك أنه ينشئ جميع الالتزامات المعروفة في القانون المدني الناشئة بموجب التصرف القانوني²، و هو يبقى محتفظاً بالوصف القانوني الخاص به، فيجوز الأخذ فيه بالشفعة، و يصلح أن يكون سبباً صحيحاً في التقادم و لما كان هذا الالتزام لا يمكن تنفيذه إلا بالتسجيل، و لما كان التسجيل يتطلب إجراءات لا بد فيها من التدخل الشخصي للمتصرف، و من أجل ذلك كان للمتصرف إليه أن يطالب المتصرف بتنفيذاً للالتزام الذي في ذمته أن يقوم بالأعمال الواجبة لتسجيل التصرف، فإذا قام بذلك و انبنى على ذلك تسجيل التصرف، فقد تم تنفيذ الالتزام بنقل الملكية، و انتقلت الملكية فعلاً³.

و إذا ما تمّ انكار ذلك التصرف القانوني أو تم الامتناع عن تسجيله لدى مفتشية التسجيل و الطابع أو تم الاخلال بأي واجب من واجبات التسجيل جاز للطرف الآخر إجباره على ذلك سواء عن طريق طلب التعويض عن الاخلال بالالتزام، بل قد تصل حتى إلى إجباره على تنفيذ التزامه عيناً و نقل الملكية بالتسجيل، و ذلك عن طريق دعويين هما⁴:

- دعوى صحة التعاقد دعوى صحة التوقيع .

1 : Alain Ghozi, la modification de l'obligation par la volonté des parties, étude de droit civil français, L.G.D.J, 1980, page 286.

2 : محمد سعيد جعفرور، نظرية عيوب الإدارة في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دار هومة، 2002، صفحة 93 و ما بعدها.

3 : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة 488.

4 : أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005، صفحة 120 و ما بعدها.

أولاً: دعوى صحة التعاقد:

و يقصد بها دعوى صحة و نفاذ العقد، و الغاية من هذه الدعوى هي مواجهة الطرف الممتنع عن القيام باجراءات التسجيل، فسواء كان هذا الطرف معترفاً بصدور التصرف منه أو منكرًا له فما دام أنه قد امتنع عن القيام باجراءات التسجيل، فيستطيع الطرف الآخر أن يرفع عليه دعوى يطالبه فيها من خلالها الحكم بثبوت التصرف أو بصحته و نفاذه، و هذا الحكم يكون سنداً رسمياً قابلاً للتنفيذ، و متى تم تسجيله انتقلت إليه الملكية، و هذا ما نصت عليه أحكام المادتين 72، 166 من التقنين المدني¹.

و هذا ما يجعل يد المتعاقد البائع أو المتصرف تغل عن محل التصرف من وقت رفع دعوى صحة التعاقد، و من قبيل ذلك أن يتصرف بائع العقار إلى شخص آخر و يبادر هذا الأخير إلى تسجيل عقده قبل تسجيل الحكم بصحة التعاقد، فالملاحظ هنا أنه لا توجد أي جدوى من هذا الحكم و ذلك عن طريق تسجيل المشتري لعرضية افتتاح الدعوى² و من

1 تنص المادة 72 من التقنين المدني:

"" إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قاضاه المتعاقد الآخر، طالبا تنفيذ الوعد، و كانت الشروط اللازمة لتمام العقد و خاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد"".

و تنص المادة 166 من التقنين المدني:

"" إذا ورد الإلتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه، فلا ينتقل الحق إلا بافراز هذا الشيء.

فإذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال بحقه في

التعويض.""

2 : و هذا ما نصت عليه المادتين 17، 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،

إذ تنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:

"" لا تنفيذ العرضية إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم، بأمر غير قابل

لأي طعن.

يجب اشتهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذ تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة

عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت ايداعها للاشهار.""

وقت تسجيلها لا يستطيع البائع أن يتصرف في العقار حتى إذا صدر الحكم بصحة التعاقد بعد ذلك أشّر المشتري به على هامش عريضة افتتاح الدعوى، ومن هنا يصح أي تصرف قانوني على العقار المبيع من وقت تسجيل و شهر العريضة غير نافذ في حق المشتري.

و لما كانت دعوى صحة التعاقد الهدف منها ثبوت أن التصرف قد صدر و نشأ صحيحا نافذا و أن هذا العقد لا يزال صحيحا نافذا وقت صدور الحكم، فإنه يجوز للبائع أن يتقدم في هذه الدعوى بأي دفع يتعارض مع ذلك، إذ أنه لا يجوز له أن يدفع بصورية البيع، أو بطلانه، و يجوز له أن يرفع دعوى فرعية بالابطال أو عدم النفاذ أو الانفساخ أو الفسخ¹.

ثانيا: دعوى صحة التوقيع.

و تعتبر هذه الدعوى أكثر يسرا من دعوى صحة التعاقد و أقل شأننا منها، إذ أنه يجوز للمشتري أن يرافع البائع بخصوص المحرر العرفي²، فإذا ما نم انكار التوقيع جاز الحكم تبعا للاجراءات المقررة قانونيا- بصحة المحرر العرفي أو بعدمه- و متى صدر الحكم بصحة التوقيع، سواء بإقرار البائع أو بعد التحقيق اعتبر المحرر العرفي و الحكم بصحة التوقيع بمثابة عقد بيع مصادق فيه على الامضاء، فإذا سجلا معا انتقلت الملكية إلى المشتري³.

1 : محمد الشهاوي، إجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، النصوص القانونية، المبادئ القضائية، اللاتحة التنفيذية، الآراء الفقهية، المذكرة الإيضاحية، القرارات الوزارية، نماذج

طلبات الشهر، نماذج العقود المسجلة، تعليمات الشهر العقاري، نفس المرجع السابق، صفحة 39.

2 : و هذا ما نصت عليه أحكام المواد من 164 إلى 174 و كذا المواد من 180 إلى 185 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

3 : عاطف النقيب، نظرية العقد، الطبعة الأولى، منشورات عويدات، بيروت، 1988، صفحة 63، 64.

و لما كان الغرض من دعوى صحة التوقيع هو مجرد ثبوت أن التوقيع الموضوع على المحرر العرفي هو توقيع البائع فقط و لا يجوز مناقشة أمر صحة التعاقد و نفاذه كما هو الأمر بالنسبة لصحة التعاقد.

فلا يطلب من المشتري إلا اثبات صحة توقيع البائع على المحرر العرفي، و لا يجوز للبائع بعد اثبات صحة توقيعه أن يطعن في البيع بأنه باطل أو قابل للإبطال أو أنه قد انفسخ أو أن هناك محلا لفسخه أو أنه غير نافذ لأي سبب من الأسباب¹.

فالحكم بصحة التوقيع لا يستفاد منه سوى أن التوقيع الموضوع على المحرر العرفي هو توقيع البائع فقط، فلا يفيد هذا الحكم أن البيع صحيحا نافذا، و من ثمة كان تسجيل البيع مصحوبا بحكم صحة التوقيع غير مانع للبائع بعد ذلك من الطعن فيه بجميع الطعون الممكنة في دعوى مستقلة يرفعها على المشتري².

كما يجوز للمشتري رفع دعوى صحة التوقيع على البائع، كما يجوز له أيضا رفعها على وارث البائع في حالة وفاة هذا الأخير، غير أنه متى أنكر هذا الوارث توقيع المورث و خط مورثه، لم يعد للمشتري أن يقدم لاثبات صحة التوقيع من أوراق المضاهاة إلا خط البائع أو امضائه أو ختمه أو بصمة اصبعه الموضوعة على ورقة رسمية³.

و فيما يلي أهم الفروق بين الدعويين:

1 : محي الدين إسماعيل علم الدين، العقود المدنية الصغيرة في القانون المدني و الشريعة الإسلامية و القوانين العربية، الهيئة، الصلح، القرض، الدخل الدائم، الوديعة، الحراسة،

الوكالة، و وكالة المحامي، المرتب مدى الحياة، عقود المقامرة و الرهان، الكفالة، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1995، صفحة 19.

2 : خالد عبد حسين الحديثي، تكميل العقد، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2012، صفحة 92.

3 : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة 499، 500.

دعوى صحة التعاقد	دعوى صحة التوقيع
المطلوب هو اثبات صدور التصرف و أنه تصرف صحيح نافذ وقت صدور الحكم.	المطلوب هو مجرد اثبات أن التوقيع الموجود على الورقة العرفية هو توقيع البائع.
للطرف المخل بالالتزام جميع الدفوع المتعلقة بالبطلان و الابطال أو الفسخ و الانفساخ أو عدم النفاذ.	انعدام هذه الدفوع و الحقوق.
الحكم يظهر التصرف من الدفوع المشار اليها أعلاه.	الحكم لا يمنع من امكانية ابداء الأوجه المشار اليها في دعوى صحة التعاقد عن طريق دعوى مستقلة.
يجوز للمشتري أن يرفع باسم البائع على البائع للبائع دعوى صحة التعاقد.	لا يجوز للمشتري أن يرفع دعوى صحة التوقيع.
بالنسبة للعقار، وجوب تسجيل عريضة افتتاح الدعوى، و من يوم التسجيل تغل يد البائع عن التصرف.	غير معنية بشهر العريضة.

فإلى جانب الالتزام بنقل الملكية ينشئ التصرف غير المسجل جميع الالتزامات

الآخري إلى جانب كلا الطرفين¹.

1 : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة502،

الفرع الثاني:

أثر تسجيل التصرف في إطار قانون التسجيل.

غني عن البيان أن جميع الآثار التي يربتها التصرف القانوني قبل تسجيله هي نفس الآثار التي سبق بيانها في الفرع الأول من هذا المطلب و مهما يكن من أمر فإن التصرف بعد تسجيله يبقى كما كان قبل تسجيله، منشأً للالتزامات في جانب كلا الطرفين، و بالتبعية يستطيع كل طرف أو متعاقد أن يطالب الطرف الآخر بتنفيذ هذه الالتزامات المتقابلة.

غير أن المعيار الفاصل بين الطرفين هو أن التصرف بعد التسجيل ينقل الملكية فيما بين المتعاقدين¹.

غير أن التساؤل الذي يثار بشأن هذه النقطة هو زمان انتقال الملكية، فهل هي تنتقل بأثر رجعي من تاريخ إبرام التصرف القانوني أم من وقت التسجيل؟ الحقيقة أن التسجيل ليس له أثر رجعي، و هذا ما يدل على أن الملكية تنتقل معه من تاريخ إجراءه و ليس من تاريخ التصرف².

و مما يبدو أنه لتحقيق غاية التسجيل يجب إقرار الأثر الرجعي له و جعل نقل الملكية يسري من يوم إبرام التصرف و ليس من يوم إجراء التسجيل.

1 : عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، نفس المرجع السابق، صفحة 30.

2 : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة 511.

و سنتطرق فيما يلي إلى أثر تسجيل التصرفات القانونية كل على حدى:

أولاً: التحويلات.

تنقسم التحويلات حسب قانون التسجيل الى تحويلات يكون نقل الملكية فيها

يعوض و أحيانا أخرى يكون نقل الملكية مجاناً و بدون مقابل مالي¹:

1. فبالنسبة لنقل الملكية بعوض فهي تنقسم بدورها إلى:

- نقل الملكية بصورة كلية.

- تحويلات الانتفاع و ملكية الرقبة.

- التمتع بالحيازة.

و فيما يخص نقل الملكية بصورة كلية فهي تشمل البيع و التنازل عن الحقوق

المشاعة و بالنسبة لأثر التسجيل المنصب على هذه النقطة فيترتب على إجراء التسجيل هو

ترتيب جميع الآثار التي يربتها البيع غير المسجل و يزيد على ذلك أن هذا التسجيل من

شأنه أن ينقل الملكية فيما بين عاقديه و باعتباره مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية².

و ما دام التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية، فمن شأنه أن يترتب على ذلك

إحداث جميع الآثار التي تترتب على نقل ملكية العقار وهي كالاتي³:

1 : انظر الصفحة 98 من الأطروحة.

2 : طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2013، 2014، صفحة 66.

3 : سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة و مدعمة باجتهاادات قضائية و فقهية، طبعة مزيدة و منقحة، الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، 2008، صفحة

- أن يكون للمشتري حق التصرف في العقار المبيع باعتباره مالكا له و لو قبل أن يتسلمه من البائع.

- يكون للمشتري ثمر المبيع و نماؤه، و عليه تكاليف من نفقات فقط و صيانة و غير ذلك من الأعباء.

- إذا أفلس البائع بعد قبض الثمن و قبل تسليم المبيع، جاز للمشتري أن يأخذ عين العقار المبيع من تفليسة المشتري باعتباره قد أصبح مالكا له، دون أن يزاحمه فيه دائنو البائع، أما تحمل تبعة هلاك المبيع فهي تنتقل مع تسليم المبيع إلى المشتري لا مع انتقال الملكية إليه.

و من هنا تظهر القوة الملزمة للتصرف القانوني من حيث إلزام المتعاقدين بتنفيذه وفق الشروط التي يتضمنها، ما لم تطرأ حوادث استثنائية تجعل تنفيذه مرهقا¹.

فلا يقتصر التصرف القانوني على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته، فيتمثل مضمون العقد إذن في المسائل الواردة فيه صراحة من حقوق و واجبات من جهة و تلك التي لم ترد فيه إلا أنها تعد من مستلزماته من جهة أخرى، فإذا ما أغفل العاقدان بعض التفاصيل سهوا أو لكونها أمرا مألوفا بين الناس، يكون التصرف ناقصا، فيتولى القاضي إكماله على ضوء القانون، العرف و العدالة حسب طبيعة الالتزام².

1 : إبراهيم سيد أحمد، الشرط الجزائي في العقود المدنية بين القانونين المصري و الفرنسي، دراسة مقارنة فقها و قضاء، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، طبعة 2003، صفحة 53 و ما بعدها.

2 : علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 364، 365، مروان كساب، الخطأ العقدي و آثار العقد، الطبعة الأولى، مطابع ج واكد، 2000، صفحة 133 و ما بعدها.

و بالنسبة لبيع العقارات و المنقولات فهي تخضع لأحكام البيع في العقار، و منه تطبق الاجراءات الخاصة بالعقار و تترتب عليها جميع آثار بيع العقار¹.

و نفس الآثار تترتب على بيع أو التنازل عن الحقوق المتوالية أو الحقوق المشاعة باعتباره بيعاً².

و بالنسبة لتحويلات الانتفاع أو ملكية الرقبة، فبمجرد تسجيلها تترتب عليها الآثار القانونية المتمثلة في امكانية استعمال الحقوق الواردة و المترتبة عنهم من حق الاستعمال، الاستفادة و التصرف³.

أما بالنسبة للتمتع بالحيازة و لا سيما عقد الايجار، إذ يجب أن يكون عقد الايجار ثابت التاريخ حتى يكون نافذا في مواجهة المتعاقدين، و متى كان ثابت التاريخ اعتبر نافذا و منتجا لآثاره القانونية، و بالتالي تترتب عليه الالتزامات المقابلة لطرفيه.

و فيما يخص استعمال الملكية عن طريق الوفاة، فقد رأينا أن عدم تسجيل تلك التصرفات الناجمة عنها و لا سيما الميراث يؤدي إلى بقاء عقارات تلك التركة معلقة و يحول دون انتقاله للوارث، و قد يصبح الوارث ليس له سوى سلطة فعلية على هذه الأخيرة دون السلطة القانونية⁴.

1 : نزيه محمد الصادق المهدي، محاولة للتوفيق بين المذهبين الشخصي و الموضوعي في الإلتزام، بحث منشور بمجلة القانون و الاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد 3، 4 سنة 49، 1979 ، صفحة 499 وما بعدها.

2 : فرقان معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 148.

3 : برحماني محفوظ، الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 117 و ما بعدها.

4 : vigny, la responsabilité contractuelle et la force majeure, R.T.D.C, 1935, page 30, S.Esmein, la responsabilité contractuelle, R.T.D.C. 1933, page 630.

و مادام أن الوصية و سائر جميع التصرفات لا تنتقل إلا بالشهر¹، فإن الوصية بعد تسجيلها تترتب عليها جميع الآثار القانونية و لا سيما بعد دفع حقوق التسجيل و من ثمة انتقال العقار الموصى به إلى الموصى له².

و الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري قد ميز تمييزا دقيقا بين العقود الواردة على منقولات و العقود الواردة على عقارات³ و تختلف التصرفات في الحالة الاولى باختلاف الشيء الذي يرد عليه التصرف القانوني، و ذلك فيما إذا كان هذا الشيء منقول معين بذاته أو معين بنوعه، فمتى انصب عقد البيع على منقول معين بذاته، فإن الملكية تنتقل إلى المشتري فور تطابق إرادته بإرادة البائع، و يكون اتفاق الطرفين هنا، مصدر نقل ملكية هذا الشيء إلى الطرف الآخر و كذا بالنسبة للغير.

و إذا انصب عقد البيع على منقول معين بنوعه، فإن نقل ملكية الشيء إلى المشتري يتم بعد فرزه.

فالتصرف القانوني غير المسجل حسب القانون الجزائري، لا ينشئ و لا يعدل و لا ينقل الحق العيني العقاري، فلا يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الغير، و لا يولد

1 : إن الوصية تقوم على اعتبارات شخصية و ترتب التزاما شخصيا ، و أن شخصية الموصى له محل اعتبار ، و لا يوجد أي نص قانوني صريح يلزم اخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري، باعتبارها أيضا لا تقوم على تبادل الايجاب بالقبول لكونها تصرفا إراديا محضا، الأمر الذي لا يتطلب إشهارها حال حياة الموصي طالما أن مسألة تنفيذها يكون بعد وفاة هذا الأخير تطبيقا للفقرة الأولى من المادة 191 من قانون الأسرة، نقلا عن زهدور محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1991، صفحة 146 إلى 156.

2 : مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، نفس المرجع السابق، صفحة 27.

3 مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، نفس المرجع السابق، صفحة 27، 28.

التصرف العقاري أي أثر حتى فيما بين الاطراف المتعاقدة ما لم يتم نشره بمجموعة البطاقات العقارية طبقا للمادة 16 من الامر 74،75¹.

و خروجاً على هذه القاعدة العامة، فقد قرر المشرع الجزائري استثناءاً يتمثل في أن النظام القانوني الجزائري قد رتب الحق لمن بيده تصرف عرفي وارد على عقار أو على حق عيني عقاري الاحتجاج به متى كان ثابت التاريخ و ذلك قبل 01 جانفي 1971².

فالملكية في المادة العقارية حسب قانون التسجيل لا تنتقل بين المعاقدين إلا بالتسجيل و الاشهار، و من ثمة فإنه لا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت الشهر العقاري بتسجيل التصرف سوى مجرد أمل في الملكية العقارية دون أي حق فيها، و أنه ليس ثمة ما يمنع من صدور عقد بيع آخر من قبل نفس البائع و عن عقار واحد على أن تكون المفاصلة بين المتنازعين على الملكية مؤسسة على أسبقية التسجيل³.

و من هنا يستفاد أنه لا دخل لإرادة الأطراف المتعاقدة بالنسبة لموضوع تسجيل التصرف و لا يعتبر نقل الملكية بتسجيل التصرف لدى مصلحة التسجيل و الطابع التزاماً على ذمة البائع مثل الالتزامات الأخرى الملقاة عليه كالتزام بضمان العيوب الخفية، و الالتزام بضمان الاستحقاق و التعرض⁴.

1 : تنص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:

"" إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو القضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.""

2 : مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، نفس المرجع السابق، صفحة 31.

3 : عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق، دار الفكر العربي، صفحة 76.

4 : مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، صفحة 70 و ما بعدها.

و إنما يقع التزام نقل الملكية فلا يسمى قمع المادة العقارية على عاتق محرر العقد سواء كان التصرف محررا بيد ضابط عمومي كالموثق أو بيد موظف عمومي كمدير أملاك الدولة.

أما الوكالة العقارية البلدية للتسيير والتنظيم العقاريين أو الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين ما بين البلديات، فليس لتصرفها أي أثر على نقل الملكية العقارية إطلاقا، خلافا لما هو شائع الاعتقاد به، فتصرفها ببيع قطعة أرضية ينبغي أن يتم بدوره أمام مكتب التوثيق مثله مثل أي شخص عادي، و على هذا الأساس، فإن العقود التي تحررها الوكالة العقارية بعد صدور المرسوم المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاري و التي تأخذ شكل العقد الإداري، يعتبر تصرفا باطلا بطلانا مطلقا، لا يرتب أي أثر قانوني سواء بالإنشاء أو التعديل أو النقص أو غير ذلك لأن مهمة هذه الوكالات و طبيعتها تجارية تقوم بالشراء و البيع و تسيير الأملاك التابعة للبلدية¹.

و بالنسبة لعقد الهبة المنصب على العقار، فتوثيق العقد في هذه الحالة لا يعتبر كافيا لوجود التصرف، و إنما ينبغي مراعاة التسجيل، و مادام عقد الهبة من التصرفات الناقلة للملكية العقارية، فحتى ينشئ الحق العيني العقاري لفائدة الموهوب له، ينبغي نشره و تسجيله بمجموعة البطاقات العقارية شريطة أن يكون الواهب مالكا للعقار الموهوب غير المسجل يعتبر غير موجود أصلا، فلا يبقى سوى مجرد الأمل في الملكية².

1 : المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990.12.22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك.

2 : مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، نفس المرجع السابق، صفحة 126.

و بالنسبة للعقود المتضمنة انتقال العقار كصداق أو كبدل للخلع فما دام تم توثيقها فلا يضر عدم تسجيلهم لأن عبء التسجيل يقع على عائق الموثق¹.

ثانيا: التبادلات و القسمة.

مما لا شك فيه أن المشرع الجزائري قد أخضع أحكام عقد البيع على عقد المقايضة² و ما يسري على عقد البيع يسري على عقد المقايضة، فحتى يتم انتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المقايض فيه إلى الشخص الآخر، ينبغي إخضاع هذا التصرف القانوني المتمثل في عقد المقايضة الى عملية التسجيل و الشهر حتى يكون موجودا من الناحية القانونية، لأنه يرمي إلى انشاء حق عقاري ومن ثمة تكون له سلطة التوقيع والتصرف في الشيء بالاضافة إلى إمكانية الانتاج به على الغير³.

أما بالنسبة للقسمة فإنه يترتب على عدم تسجيلها عدم انتقال الملكية بين المتعاقدين، فإذا كانت التصرفات الكاشفة كالقسمة تترتب أثارها فيما بين المتقاسمين بمجرد انعقادها وقبل تسجيلها، بحيث يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مقدره للجزء الذي وقع في نصبه، فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير، بهذه الملكية المقررة الا بعد تسجيلها، والغير هنا مدمن تلقى حقا عينيا على العقار الشائع، وقام بشهره قبل شهر عقد القسمة⁴.

1 : طاهري حسين، دليل أعوان القضاء و المهن الحرة، الطبعة الاولى، دار هومة، 2004، صفحة 115 و ما بعدها.

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 415 من التقنين المدني:

"" تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمع به طبيعة المقايضة، و يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء و مشتريا للشيء الذي قابض عليه.""

3 : حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة بالمحكمة العليا، دار هومة، 2002، صفحة 64.

4 : أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، طبعة 1993، الجزء الثالث، صفحة 122.

المطلب الثاني:

أثر تسجيل التصرف القانوني بالنسبة للغير.

يقصد بالغير كل شخص آخر عدا المتعاقدين و خلفهما العام و الخاص، فالغير إذن هو الذي لم يكن طرفا في العقد و لا خلفا لأحد المتعاقدين، فهو طرف أجنبي عن التصرف طالما لم يكن طرفا فيه، فالتصرف لم يبرم لا باسمه و لا بحسابه¹.

ذلك أن الغاية من إجراء التسجيل هي كشف الحالة القانونية و حتى المادية للعقار أو لمحل التصرف، و ذلك من أجل تمكين هذا الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو حتى القيام بأي إجراء حوله من الوقوف على حقيقة وضعه و ماهية مدى الحقوق العائدة له و الأعباء المترتبة عليه، و لأجل تحقيق هذه الغاية، ينبغي تسجيل جميع الحقوق المكتسبة للعقار و ما عليه من أعباء، بحيث أن الحق العيني المتعلق به و غير المسجل لا يمكن الاحتجاج به على الغير و لا يمكن من إجراء الشهر عليه، و العكس صحيح².

فيعد بالتالي من الغير الذين لا تسري عليهم الحقوق غير المشهورة في السجل العيني الخلفاء الخصوصيين الذين اكتسبوا حقوقا على العقار، و كذلك الدائنون العاديون، و

1 : محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المتفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع

السابق، صفحة 328.

2 : إدوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد و التحرير، الطبعة الثانية، مطبعة المتني، لبنان، 1996، صفحة 360.

أيضا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين و غير المشهر¹.

الفرع الأول:

أثر تسجيل التصرف في إطار القانون المدني.

إن نظام الشهر العيني يجعل أصحاب الحقوق المسجلة و كل من يتعامل معهم في مأمن من أي تصرف يتم دون تسجيله و شهره، و يغير في الحقوق أو سلطة أصحابها عليها، و قد نص التقنين المدني و القوانين ذات الصلة به على ضرورة تسجيل كل إجراء أو تصرف ليكون نافذا في حق الغير باعتباره مرحلة من مراحل انتقال الملكية لأنه يتوسط عمليتي التوثيق و الشهر².

و في هذا السياق فقد نصت المادة 801 من التقنين المدني³ على أن التصريح بالرغبة في الشفعة لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا، و هذا لاعلام الغير بأن العقار مشفوع و يمكن ابطال أي بيع لغير الشفيع⁴.

1 : عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، بدون سنة، صفحة 297.

2 : حسن عبد الباسط جمبجي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، صفحة 259 و ما بعدها.

3 : تنص المادة 801 من التقنين المدني:

"" يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، و إلا كان هذا التصريح باطلا، و لا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا.

يجب ايداع ثمن البيع و المصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الايداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم

يتم الايداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم يسقط الحق في الشفعة.""

4 : حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء أحد التعديلات و أحدث الأحكام، نفس المرجع السابق، صفحة 72، 73.

كما نصت المادة 897 من التقنين المدني على عدم نفاذ الحوالات و المخالصات بالأجرة إذا كانت تزيد على ثلاثة سنوات في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن¹.

كما نصت كذلك المادة 904 من التعيين المدني على عدم جواز الاحتجاج بالرهن الرسمي على الغير إلا إذا تم قيده قبل أن يكسب هذا الغير حق عين على العقار².
و الملاحظ في هذه الحالات أن التصرف يكون صحيحا بين طرفيه لكن لا تنفذ آثاره و لا يمكن الاحتجاج به على الغير إلا إذا تم تسجيله³.

و قد سبق القول بأن تسجيل التصرف القانوني لدى مفتشية التسجيل و الطابع لا يعد شرطا شكليا لانعقاد التصرف، و لا يؤدي تخلفه إلى البطلان، و إنما هو شرط لانتقال الملكية، بحيث أن اجراء التسجيل و وجوبيته لم يغير من طبيعة التصرف من كونه تصرفا رضائيا.

فحق الملكية لا ينتقل بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، فالتصرف غير المسجل لا يزال تصرفا قانونيا منتجا لآثاره القانونية عدا امكانية الاحتجاج به بالنسبة للغير.

1 : تنص المادة 897 من التقنين المدني:

"" لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات و لا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا و سابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية. و إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، و إلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة.""

2 : تنص المادة 904 من التقنين المدني:

"" لا يكون الرهن نافذا في حق الغير الا اذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، و ذلك دون الاخلال بالاحكام المقررة في الافلاس.""

3 : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 241.

الفرع الثاني:

أثر تسجيل التصرف بالنسبة للغير في إطار قانون التسجيل.

مما لا شك فيه أن التصرف بعد تسجيله يبقى كما كان قبل ذلك، منشأً لالتزاماته في جانب كلا طرفيه، إذ يستطيع كل طرف إلزام الطرف الآخر بتنفيذ ما عليه و بالتبعية تتاح الفرصة للغير للاحتجاج به.

و من هنا يتضح لنا بأن المشرع الجزائري قد أخضع انتقال الحقوق العينية العقارية إلى اجراءات خاصة تستهدف حماية أصحاب العلاقة و الغير في آن واحد، و حينما يتم التسجيل من طرف مفتش التسجيل فإنه يصبح حجة رسمية على وجود الحق في مواجهة الجميع، و لا يمكن الاستدلال على وجود هذا الحق أو انعدامه، بأية وسيلة أخرى، مما يدل على أن للتسجيل حجية و قوة في الإثبات.

فهذه الحجية ليست مطلقة بل إن قوتها في الاثبات مرتبطة بمدى صحة التصرف و حسن نية الأطراف¹.

فإذا بيع عقار معين من قبل البائع نفسه لأكثر من مشتري واحد، فإن الملكية تثبت لمن بادر إلى تسجيل التصرف أو عقد البيع الصادر إليه قبل تسجيل عقود الآخرين، و ذلك بغض النظر عن تاريخ هذا العقد، بمعنى أن الأولوية تثبت عند تراحم المشتريين

1 : عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي ترد على الملكية، البيع و المقايضة، نفس المرجع السابق، صفحة 536، محمد خيرى، حماية

الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دار نشر المعرفة، 2001، صفحة 489.

للأسبق تسجيلاً، و ليس للعقد الأسبق تاريخاً، بحيث سيصبح العقد المسجل نافذاً و منتجاً لجميع آثاره سواء في مواجهة المتعاقدين و كذلك في مواجهة المشتريين الآخرين الذين يعتبرون من الغير¹.

فهذا ما يفيد بأن ترتيب الأولوية بين الحقوق المثبتة على العقار الواحد تابع لترتيب التسجيلات، و من هنا فإنه يشترط أن يكون المشتري الذي بادر إلى تسجيل حقه حسن النية أي جاهلاً بالتصرف السابق أثناء التسجيل و غير متواطئ مع المتصرف². و على هذا الأساس يمكن القول بأن اكتساب المشتري الثاني ملكية العقار يتوقف على أن يكون التصرف مشروعاً و أن يتم تسجيله بحسن نية، فلا يكفي لنفي أسبقيته في التسجيل أن يكون عالماً بالشراء الأول غير المسجل، لأن المشتري الأول لا يعتبر مالكا للعقار بمجرد توقيع عقد البيع، بل كان عليه أن يقدم على اجراء التسجيل دون تباطئ و أن لا يحمل الغير على الاعتقاد بأنه قد أهمل المطالبة به.

و عليه فلا يمكن أن يؤخذ على المشتري الثاني مسارعته إلى الاستفادة من حكم القانون الذي يجعل العقد غير المسجل عديم الأثر في نقل الملكية، فليس مدلساً من يحاول الاستفادة من مركز مقرر بمقتضى القانون، و ليس على المشتري أن يلوم إلا نفسه على عدم مبادرته إلى تسجيل سنده قبل المشتري الثاني³.

1 : محمد خيرى، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، نفس المرجع السابق، صفحة 490.

2 : وجدي حاطوم، حق الحبس في القانون المدني كوسيلة ضمان غير مباشرة، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، صفحة 246.

3 : Michaux Bellaire, le régime immobilière au maroc, revue du monde musulmane, vol 18 , ledroux, Paris , 1925, page 245.

و لذا فإن مجرد علم المشتري بوجود عقد سابق بين البائع نفسه و بين مشتري آخر، لا يبطل التصرف الجاري مادام المشتري قد استند في شراؤه إلى قيود السجل العقاري، فالقانون يقره في الحق الذي اكتسبه و لا ينتزعه منه، و على هذا يكون مناط حسن النية أن لا يتواطأ المشتري الثاني عند تسجيل العقار باسمه بواقعة العقد الأول الذي كان ينصب على العقار ذاته، فإن كان المشتري حسن النية عند تسجيل التصرف حظي بحماية المشرع و استقرت ملكيته¹.

1 عبيدات محمد يوسف، أثر اشتراط تسجيل التصرف على سريان حق الاحتباس في مواجهة الحلف الخاص للمدين، دراسة مقارنة، نفس المرجع السابق، صفحة 15.

المبحث الثاني:

أثر تسجيل التصرف الباطل.

مما لا شك فيه أن التصرف الباطل يختلف اختلافا جذريا عن سوء النية، رغم انه يمكن التمسك بابطال التسجيل في مواجهة الغير سيء النية، ذلك أن هذا الأخير لا يمكنه الاستفادة من حجية التسجيل بالاستناد إلى أن التصرف قد تم تسجيله، و أنه لا يمكن ابطاله، لأن قاعدة ثبات التصرف و عدم ابطاله مقررة لصالح حسن النية فقط¹.

فمجرد العلم البسيط بالتصرف السابق لا يكفي لتحقيق سوء النية، بل لابد من أجل هدم هذا التصرف من ثبوت العلم الأكيد المصحوب بالتواطؤ بين المشتري الثاني و البائع للإضرار بالمشتري الأول.

فكل تصرف يكون ثمرة للتواطؤ لا يسري تسجيله في حق الغير، لأن التسجيل لم يشترط لحماية الاتفاقات المبنية على الغش و التحايل².

و مادام الغش يفسد التصرفات فلا يمكن للتسجيل أن يصححه، و المشرع حين وضعه لمقتضيات القوانين العقارية، كان يسعى من وراءها إلى أن تكون المعاملات العقارية بين الأفراد قائمة على أساس الإستقامة و النزاهة و حسن النية³.

و لهذا فالتصرف المسجل الذي انطوى على غش و تواطؤ هو تصرف غير نافذ و لا يطهره التسجيل، لأن الحجة المعطاة للتسجيل لا تسري إلا في مواجهة الغير حسن

1 : محمد خيرى، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، نفس المرجع السابق، صفحة 492.

2 : محمد خيرى، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، نفس المرجع السابق، صفحة 492.

3 : إدوارد عيد، الحقوق و الضمانات المقررة للغير بمقتضى نظام السجل العقاري، مقال منشور لمجلة المحامون، العدد 4، 1975، صفحة 124.

النية، فمناط إبطال التسجيل إذن ليس هو مجرد علم المشتري الثاني بل غشه أي علمه
الأكيد بأن المشتري الأول كان عازما على تسجيل التصرف فاستعجل تسجيل التصرف مع
وثوقه بأنه يحرم الأول من المزايا الخاصة بشراءه قصد الإضرار به، و من هنا يتعين العمل
على إبطال التصرف و التسجيل المتعلق به¹.

فمجرد العلم البسيط كما سبق القول لا يكفي وحده للاعتداد بسوء النية، فلا يكفي
علم الغير عند تسجيل التصرف على اسمه العيوب و الشوائب التي تشوبه، ذلك أن
الشخص الذي يبادر إلى تسجيل التصرف من الصعب اعتباره سيء النية لعله وجود عيب
في التصرف السابق أو في رسم من تلقى الحق عنه.

و ما دام الأصل هو حسن النية فإن العلم يسبق التصرف أو وجود عيب فيه أمر
دقيق و يصعب في كثير من الأحيان اثباته، بخلاف التواطؤ فإن أماراته الخارجية تكون
عادة كثيرة، فيسهل اثباته.

و لهذا يمكن القول بأن مجرد العلم يسبق التصرف أو وجود عيب فيه لا يحول
دون الأخذ بالأسبقية في التسجيل، على أن العلم المفترض هنا هو العلم المجرد لا العلم
الثابت في التسجيل لأن التسجيل يعد حجة على كل من يتعامل مع المتصرف، و هو يلزم
الجميع و يعتبر حجة إزاء الكافة².

أما الخداع و التواطؤ يحول دون الاستفادة من الأسبقية في التسجيل، و هذا
التواطؤ يشترط العلم أولا بالتصرف السابق و إلحاق الضرر ثانيا بالمتصرف إليه، و لعل

1 : محمد خيري، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، نفس المرجع السابق، صفحة 493.

2 : عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، نفس المرجع السابق، صفحة 48.

أصعب و أشق مسألة في حالة وجود حالة من حالات سوء النية هي مسألة الإثبات، بحيث أن البيئة على من ادعى سوء النية بجميع وسائل الإثبات¹.

و يعتبر سيء النية كل بائع يستعمل طرقا احتيالية ليلحق بالشيء المبيع عيوباً أو ليخفيها. و ثمة وسائل احتياطية تيسر للمدعي اثبات سوء نية المشتري الثاني أو المتصرف إليه الثاني الذي جرى التسجيل لمصلحته، و من هذه الوسائل تسجيل أو شهر الدعاوى الرامية إلى استحقاق حق من الحقوق العينية، و تتجلى فائدة ذلك في أنه ينبى عن وجود نزاع بين المشتري الأول و المالك، فإذا ما أقدم المتصرف إليه الثاني رغم ذلك على تسجيل تصرفه اعتبر سيء النية حكماً²، و أعفي المدعي الذي يطالب بإبطال التسجيل الجاري لاسم المتصرف إليه الثاني من اثبات سوء النية³.

1 : و هذا ما نصت عليه المواد 98، 323، 824 من التقنين المدني كالتالي:

تنص المادة من 98 من التقنين المدني:

" كل التزام مقترض أن له سبباً مشروعاً، مالم يقدّم الدليل على غير ذلك.

و يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه."

و تنص المادة 323 من التقنين المدني:

" على الدائن اثبات الالتزام و على المدين اثبات التخلّص منه."

و تنص المادة 824 من التقنين المدني:

" يفرض حسن النية لمن يحوز حقاً و هو يجهل أنه يتعدى على حق الغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم.

و إذا كان الحائز شخصاً معنوياً فالعبرة بنية من يمثله.

و يفترض حسن النية دائماً حتى يقوم الدليل على العكس."

2 : شمس الدين الوكيل، أثر الغش على الأسبقية في التسجيل عند نزاحم المشتري لعقار واحد، محاولة لوضع نظرية عامة في الغش، مقال منشور، صفحة بحوث و دراسات في

الأنظمة العقارية، صفحة 110 و ما بعدها.

3 : عبد الرحمان جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الاردني، اثار الحق الشخصي، احكام الالتزام، دراسة متقابلة مع الفقه الاسلامي و القوانين المدنية و العربية، 2006، صفحة

أما إذا لم تكن هناك أية إشارة لشهر الدعوى فإنه يلقى على عاتق المدعي الذي يطالب بإبطال التسجيل عبء اثبات سوء نية المشتري بحيث إذا ما نجح في هذا الإثبات عمدت المحكمة إلى إصدار حكمها بإبطال التسجيل¹، و اثبات سوء النية هي مسألة وقائع² تخضع لتقدير قاضي الموضوع في تعيين ظروفها و لا تخضع لرقابة المحكمة العليا³.

المطلب الأول:

أثر تسجيل التصرف الباطل بالنسبة للمتعاقدین.

التصرف الصحيح هو تصرف منتج لآثاره، حتى يحكم ببطلانه، فإذا ما قضي بذلك اعتبر كأن لم يكن، و يستوي في هذه الحالة مع العقد الباطل أو ما يسميه الفقه بالتصرف الباطل بطلانا مطلقا⁴.

و من هنا نرى أنه إذا تخلف عنصر من العناصر الأساسية للتصرف أو العقد بمعنى إذا تخلف أحد أركانه، كان الجزاء هو البطلان، و البطلان في هذه الحالة هو بطلان مطلق فلا يرتب التصرف آثاره، أما إذا تخلف شرط من شروط الصحة، فإن التصرف يكون

1 : M.Fromot, droit allemand des affaires, droit des biens et des obligations, droit commercial et du travail, Montchrestie, Paris, 2002, page 100.

2 : محمود فياض، مدى التزام الانظمة القانونية المقارنة بمبدأ حسن النية في مرحلة التفاوض على العقد، مقال منشور في مجلة الشريعة و القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة 27، العدد 54، أبريل 2013، صفحة 224.

3 : أحمد شوقي عبد الرحمان، الأحكام القانونية للتطبيقات العملية، النظام العام العقدي، تأصيل قواعد القانون المدني في الفقه و القضاء المصري و الفرنسي، نفس المرجع السابق، صفحة 6، 7 و ما بعدهما.

4 : جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الثاني، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، 1981، صفحة 168.

قابلا للابطال و إذا ما قضي ببطلانه، اعتبر كأن لم يكن منذ البداية، و استوى في هذا الصدد مع البطلان المطلق¹.

فالبطلان هو الجزء المترتب على التصرف الذي لم تستكمل أركانه أو لو لم تستوفى شروطه فمتى أخل بها المتعاقدان كان التصرف باطلا، أي منعدم الوجود قانونا، فتزول كل آثاره بالنسبة لطرفيه و حتى بالنسبة للغير².

و قد تناول المشرع الجزائري البطلان في القسم الثاني من شروط العقد، من الفصل الثاني من العقد في المواد من 99 إلى 105 من التقنين المدني.

و قد يتشابه البطلان مع بعض النظم القديمة منه و لذا يتوجب تمييزه عنها

كالآتي:

- **البطلان و الانعدام:** فالتصرف المنعدم هو التصرف الذي يتخلف ركن من

أركانه كأن يتخلف ركن الشكلية في العقود الشكلية أو انعدام المحل أو السبب فهنا لم يستوف التصرف أركانه، الأمر الذي يمنع انعقاده.

أما إذا كان المحل غير مشروع بأن كان مخالفا للنظام العام و الآداب العامة،

ففي الحالة الأولى يكون التصرف منعدما (inexistant) أما في الحالة الثانية حيث لا تتوافر

المشروعية فإنه يكون باطلا (Nul)³.

1 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، في مصادر الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 230.

2 : عبد الكريم بلعير، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، صفحة 118.

3 : محمد سعيد جعفر، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري و الفقه الاسلامي، نفس المرجع السابق، صفحة 88.

فهذه التفرقة لا تترتب عليها أية اثار لأن التصرف المنعدم كالتصرف الباطل

بطلانا مطلقا.

- **البطلان و عدم النفاذ:** قد يكون التصرف صحيحا و يرتب اثاره بين طرفيه إلا

أنه لا يسري في مواجهة الغير و لا يرتب أثرا بالنسبة له، فرغم أن عدم النفاذ (l'imposabilité) في مواجهة الغير لا يؤثر على صحة التصرف، إلا أن لهذا الغير أن يتجاهل وجود التصرف، و يرتب أموره على أساس أنه لا يتأثر بما يرتبه من نتائج¹ و مثال ذلك:

التصرفات التي يبرمها المريض مرض الموت، فهي غير نافذة في مواجهة الغير الذين هم الورثة، إلا إذا تمت إجازتها، و من ذلك أيضا التصرف الذي يبرمه المدين المعسر للاضرار بدائنيه، فهذا تصرف صحيح ومنتج لآثاره فيما بين المدين و من تعاقد معه، غير أنه غير نافذ في مواجهة الدائنين، إذ طعن فيه بالدعوى البوليسية أي دعوى عدم النفاذ².

- **البطلان و الفسخ:** قد ينشأ التصرف صحيحا، و مع ذلك قد تطرأ بعد انعقاده ما

تضع حدا لفاعليته، فيتوقف عن ترتيب اثاره، و يكون ذلك في حالة ما إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته التي يفرضها عليه التصرف، ففي هذه الحالة يستطيع الطرف الاخر أن يطلب الفسخ لعدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ التزامه³. لذلك نجد أن الفسخ لا يكون

1 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، في مصادر الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 232.

2 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام، العقد و الارادة المنفردة في القوانين العربية، نفس المرجع السابق، صفحة

.236

3 : جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الثاني، احكام الالتزام ، نفس المرجع السابق، صفحة 168.

إلا في التصرفات الملزمة للجانبين¹.

- **البطلان و العقد الموقوف:** فالتصرف قد يكون صحيحا في ذاته، و

لكنه لا ينتج أثره بين طرفيه، و لا يسري في مواجهة الغير، فهنا يقال بأن العقد موقوف².
فالعقد الموقوف لا ينتج أي اثر حتى يتم اقراره من غير المتعاقدين، و مثال ذلك
أن يبزم الوكيل عقدا تجاوز فيه حدود وكالته، فهذا العقد رغم انعقاده صحيحا إلا أنه لا ينتج
أي أثر بين طرفيه و هما الوكيل و من تعاقد معه، كما لا ينتج أثرا قبل الأصيل، فلا يكون
نافذا في حقه، و لا يرتب هذا العقد أثرا إلا إذا أجاز الأصيل، و معنى ذلك أن العقد يبطل
إذا لم يقره الموكل، و ينفذ متى تم إقراره³. إلا أن هناك فرقا جوهريا بين العقد الموقوف و
العقد القابل للابطال أو الباطل نسبيا، عقد يرتب جميع آثاره إلى أن يقضى ببطلانه، و إذا
ما تمت إجازته من طرف من له الحق في طلب البطلان، تأيد نهائيا و ثبتت الآثار التي
يرتبها. أما العقد الموقوف فإنه و إن كان صحيحا إلا أنه لا يرتب آثاره إلى أن يجيزه من له
الحق في إجازته⁴.

غير أنه بالنسبة للتشريع الجزائري و بالنظر إلى الأحكام الواردة في المواد من

99 إلى 105 من التقنين المدني نجده قد اعتمد التقسيم الثنائي للبطلان، بحيث أنه يميز

بين البطلان النسبي أي قابلية للعقد للابطال و البطلان المطلق.

1 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع السابق، صفحة 235.

2 : عبد الرزاق حسن فرج، نظرية العقد الموقوف في الفقه الاسلامي، دراسة مقارنة، القاهرة، 1968، بدون صفحة.

3 : توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، في مصادر الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 234.

4 : خليل أحمد حسن قنادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الاول، مصادر الالتزام، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، صفحة 83.

و قد نصت المادة 101 من التقنين المدني¹ على أسباب و حالات قابلية العقد للابطال و هي نقص الأهلية، و عيوب الرضا. و قد عالجت المادة 102 من التقنين المدني² البطلان المطلق، و كذا المادة 418 منه أيضا و قررت أن البطلان المطلق يلحق العقد الذي يتخلف فيه ركن من أركانه³.

و مما يبدو أن المشرع الجزائري قد اعتمد التقسيم الثنائي للبطلان بحيث ميز بين البطلان النسبي أي قابلية العقد للابطال، و البطلان المطلق و أساس التفرقة بين نوعي البطلان هو أن البطلان المطلق يكون جزاء تخلف ركن من أركان العقد أو التصرف أو للمحافظة على النظام العام للأداب، أما تقرير البطلان النسبي فيكون جزاء مخالفة قاعدة مقررة لمصلحة شخص أو أشخاص معينين، رغم أن هناك جانب من الفقه يقيم التفرقة بين نوعي البطلان على أساس المصلحة التي يريد المشرع حمايتها من وراء تقرير البطلان، فمتى كانت المصلحة المراد حمايتها عامة كان الجزاء هو البطلان المطلق أما إذا كان يريد

1 : تنص المادة 101 من التقنين المدني:

"" يسقط الحق في ابطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال 05 سنوات.

و يبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، و في حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، و في حالة الإكراه من يوم انقطاعه، غير أنه لا يجوز التمسك بحق الابطال لغلط أو تدليس أو إكراه اذا انقضت عشر (10) سنوات من وقت تمام العقد.""

2 : تنص المادة 102 من التقنين المدني:

"" إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها و لا يزول البطلان بالاجازة.

و تسقط دعوى البطلان بمضي (15) خمسة عشرة سنة من وقت ابرام العقد.""

3 : تنص المادة 418 من التقنين المدني:

"" يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا و إلا كان باطلا، و كذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد.

غير أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء بهذا البطلان قبل الغير و لا يكون له أثر فيما بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان.""

المشروع حماية مصلحة خاصة فيكون الجزاء هو البطلان النسبي¹.

الفرع الأول:

أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار القانون المدني.

لقد ذكرنا أن العقد الباطل منعدم الوجود، فلا حاجة إذن لتدخل القضاء لتقرير البطلان²، و لكن قد يدعي أحد المتعاقدين صحة العقد بعدما يقوم بتسجيله، فيطالب المتعاقد معه بالتنفيذ، و قد يحصل العكس، بحيث ينفذ العقد ثم يتبين للمتعاقد أن العقد باطلا، فيطالب باسترداد ما أداه، فإذا نازع المتعاقد معه في هذه الطلبات، يصبح تدخل القاضي أمرا حتميا، أما بالنسبة للعقد القابل للإبطال فهو صحيح مالم يتقرر إبطاله اتفاقا أو قضاء، ويتدخل القضاء لتقرير البطلان عن طريق دعوى البطلان أو عن طريق الدفع بالبطلان³.

أولا: دعوى البطلان أو الإبطال.

قد يتقرر البطلان عن طريق الدعوى الرئيسية التي يرفعها المدعي أمام المحكمة، فله أن يطعن في صحة التصرف بواسطة دعوى قضائية موضوع طلبها القضائي هو تقرير

1 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع السابق، صفحة 242.

2 : بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، صفحة 187.

3 : علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 327.

البطلان أو الإبطال¹.

فالحكم الصادر بالبطلان يكون منشئاً حينما يعطي المشرع القاضي السلطة

التقديرية في الحكم بالبطلان أو باستبعاده على الرغم من توفر علة أو سبب البطلان.

و قد يكون الحكم الصادر بالبطلان مقرراً إذا كان القانون هو الذي يحدد للقاضي

الحالات التي يحكم فيها بالبطلان².

غير أنه مما يبدو أن الحكم الذي يقرر الإبطال هو حكم منشئ لأن التصرف

ينشأ صحيحاً إلى غاية صدور حكم الإبطال أما الحكم الذي يقرر البطلان فهو حكم كاشف

لأن التصرف الباطل هو تصرف منعدم أصلاً³.

و مادام أن التصرف الباطل هو في الحقيقة تصرف منعدم الوجود لتخلف ركن

من أركانه أو لعدم مشروعية سببه أو محله، و لكون أن معيار البطلان المطلق هو

المصلحة العامة و انطلاقاً من هذه الاعتبارات، و ما دام أن الأمر يتعلق بالمصلحة العامة،

فمن المنطقي أن يكون لكل ذي مصلحة الحق في التمسك ببطلان التصرف⁴.

1 : احمد هندي، أصول المحاكمات المدنية و التجارية، الدار الجامعية، بيروت، 1989، صفحة 191، علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة

.327

2 : عمر زودة، الاجراءات المدنية على ضوء اراء الفقهاء و أحكام القضاء، encyclopedia، صفحة 98 و ما بعدها.

3: عمر زودة، الاجراءات المدنية على ضوء اراء الفقهاء و أحكام القضاء، نفس المرجع السابق ، صفحة 98 و ما بعدها.

4 : علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 328، 329.

و بعبارة أخرى فإن حق التمسك بدعوى البطلان لا يقتصر على المتعاقدين أو من يقوم مقامهما، بل يتقرر أيضا للخلف الخاص و العام و الغير شريطة أن يكون لهؤلاء مصلحة مشروعة في تقرير بطلان التصرف¹.

كما أنه يمكن للمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها ببطلان التصرف حتى و لو لم ينازع أو يطالب أحد الأطراف بذلك².

و مما تجدر الإشارة إليه أن التصرف الباطل لا تلحقه إجازة، و لا ينقلب صحيحا مع مرور الزمن، ذلك لأنه تصرف منعدم قانونا لكونه لم يستكمل كامل أركانه أو بسبب عدم مشروعية المحل أو السبب، و هذا هو ما يببر سقوط دعوى البطلان بالتقادم دون الدفع بالبطلان،

فإذا مضى على إبرام التصرف أكثر من (15) خمسة عشرة سنة، فإنه لا يمكن التمسك بدعوى البطلان لسقوطها بالتقادم، و من هنا يبقى لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان التصرف عن طريق الدفع به و ليس عن طريق دعوى رئيسية موضوع طلبها القضائي هو البطلان.

ثانيا: الدفع بالبطلان أو الإبطال.

قد لا يقوم الطرف الآخر بمنازعة صحة التصرف على اعتبار أن الطرف الآخر لا ينازع في بطلان أو إبطال التصرف، و لكن متى قام الطرف المتعاقد معه بمطالبته بتنفيذ

1 : فتحي والي، نظرية البطلان في قانون المرافعات، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، 1959، صفحة 490.

2 : علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 330.

التصرف على أساس أنه تصرف صحيح، يستطيع حينئذ الطرف المقابل أن يدفع بالبطلان أو الإبطال¹.

و معنى ذلك أنه قد يطالب المدعي أمام القضاء تنفيذًا لتصرف زاعما صحته فيقوم المدعى عليه بإبداء دفع يتعلق ببطلان أو إبطال العقد حسب الحالة، و متى تأكد للقاضي بطلان أو إبطال التصرف قضى بالبطلان و منه يرفض دعوى المدعي².

و قد نصت المادة 99 من التقنين المدني³ على من له الحق في التمسك بالابطال، و قد حصرته في المتعاقد و من يقوم مقامه، و هذا ما يعني أن الحق في الابطال ينتقل إلى ورثة هؤلاء المتعاقدين أو من ينوب عنهم أو الدائن متى كانت لهم مصلحة، و كذلك للخلف الخاص⁴.

و من هنا لنا أن نبين أن الحق في طلب البطلان يتبث لكل من له مصلحة عكس الحق في الابطال الذي لا يتقرر لكل من له مصلحة و إنما لما سبقت الإشارة اليهم في الفقرة السابقة فقط⁵.

و على خلاف البطلان المطلق، فليس للمحكمة أن تقضي بالابطال من تلقاء نفسها، بل يتعين على ذوي الشأن المطالبة به، كما يجب التمسك به أمام قاضي الدرجة الأولى، فلا يصح التمسك به على مستوى درجة التقاضي الثانية، لأن ذلك يفسر على أنه

1 : علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 328.

2 : علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 328.

3 : تنص المادة 99 من التقنين المدني:

"" إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقا في ابطال العقد، فليس للمتعاقد الاخر أن يتمسك بهذا الحق.""

4 : علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 328.

5 : توفيق حسن فرج ، النظرية العامة للالتزام، في مصادر الالتزام، نفس المرجع السابق ، صفحة 244، 245.

سكوت عن التمسك به و بالتالي فهو تنازل عنه، كما يفسر أيضا على أنه إجازة للتصرف المعيب خاصة إذا ما كانت له الأهلية و السلطة للقيام بذلك¹، و مما تجدر الإشارة إليه أن حق الإبطال ينقضي إما بالإجازة أو بالتقادم².

و مهما يكن من أمر، فإنه رغم اختلاف الأحكام التي تسري على كل من البطلان المطلق، و البطلان النسبي، فإنه يترتب على تقرير كل منهما نفس الآثار، و هي زوال العقد، بغض النظر عن بعض الاستثناءات التي قررها المشرع للصالح العام³.

و المعلوم أنه متى تم تسجيل التصرف الباطل أو القابل للإبطال، و تقرر بطلانه أو ابطاله، فإن هذا التصرف يزول كليا و يصبح في حكم العدم و كأنه لم يكن و لم يوجد أصلا، و منه تزول معه جميع الحقوق و الالتزامات التي تنجم عنه أو كان من المفروض نشوءها مثلا⁴:

تقرير البطلان على عقد بيع مسجل أو تقرير الإبطال عليه ينتج عنه زوال عملية البيع و تنقضي الالتزامات المتقابلة معه.

فهذه النتيجة حتمية بالنسبة للبطلان المطلق لأن التصرف لم ينعقد أصلا و لم يكتسب أي طرف أية حقوق و لم تفرض عليه أية التزامات في المقابل، أما بالنسبة للعقد

1 : فتحي والي، نظرية البطلان في قانون المرافعات، نفس المرجع السابق، صفحة 491.

2 : خليل خليل احمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 84.

3 : تنص المادة 103 من التقنين المدني:

"" يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو ابطاله، فإن كان هذا مستحيلا، جاز الحكم بتعويض مماثل.

غير أنه لا يلزم ناقص الأهلية، إذا اطل العقد لنقص أهليته، إلا برد ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد.

يحرم من الاسترداد في حالة بطلان العقد من تسبب في عدم مشروعيته أو كان عالما به.""

4 : علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 343.

القابل للإبطال، فإنه نشأ صحيحاً و يكسب أطرافه الحقوق و تفرض عليهم التزامات، و مع تقرير الإبطال تنقضي جميع هذه الآثار من يوم إبرامه¹.

و بعد تقرير البطلان أو الإبطال فإن انعدام التصرف القانوني في هذه الحالة لا يكون بالنسبة للمستقبل فقط و إنما من يوم الإبرام أي بأثر رجعي و من هنا يظهر لنا أن أفضل طريقة لإرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد هي أن يسترد كل منهما ما أداه عينا، فللبائع مثلاً أن يسترد المبيع و ثماره منذ إبرام العقد، و للمشتري أن يسترد الثمن الذي دفعه و كذلك المصاريف التي أنفقتها لحفظ المبيع².

أما إذا قام المشتري عن حسن نية ببعض الترميمات أو التحسينات على المبيع، فله الحق في التعويض، و هذا ما أخذ به قرار المجلس الأعلى في ظل القانون القديم³ و مفاد القرار أن المشتري حسن النية الذي يعطي زيادة مهمة في القيمة للملك المكتسب، إثر المصاريف البالغة التي قدمها، له الحق في المطالبة بتعويض مناسب للتحسينات التي أتى بها في الأصل، في حالة إبطال البيع.

و في مقابل ذلك متى استحال استرداد ما أداه المتعاقد عينا بسبب هلاك الشيء أو لطبيعة المعاملة كالإيجار مثلاً، فهنا يكون الاسترداد عن طريق التعويض، فإذا ما تقرر إبطال عقد الإيجار، فلا يمكن استرداد المؤجر للمنفعة التي تحصل عليها المستأجر منذ

1 : S.porchy.Simon, droit civil, 2 éme année, les obligations, Dalloz, 4 éme édition, 2006, n° 209, page 99.

2 : أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة ، نفس المرجع السابق، صفحة 711.

3 : نشرة القضاة، العدد الأول، 1972، صفحة 45.

ابرام العقد، و نفس الشيء بالنسبة لهلاك المبيع الذي يستحيل عليه استرداده عينا¹، و في هذه الحالة أي حالة استحالة رد المنفعة التي حصل عليها أحد المتعاقدين، فهنا يحكم القاضي بتعويض معادل، و هذا التعويض هو قيمة العمل أو هذه المنفعة دون التقيد بالأجر المتفق عليه لقاء العمل أو المنفعة².

و في مقابل ذلك متى كان المتعاقد ناقصا للأهلية و تم تقرير الابطال لهذا السبب، و لم تعد عليه منفعة من وراء ذلك، فلا يلتزم برد ما وفاه ذلك المتعاقد كأن يقوم ناقص الأهلية ببيع شيء و يتسلم الثمن، و لكنه تمت سرقة هذا الشيء أو أنه قام باتلافه في لعب القمار مثلا، فهنا لم يستفد من الثمن، فهنا لا يلزم ناقص الأهلية برد الثمن الذي قبضه بعد تقرير الابطال³.

و يطبق على المتسبب في بطلان التصرف أحكام الفقرة 3 من المادة 103 من التقنين المدني و بالتالي يحرم من الاسترداد في حالة البطلان لكل من تسبب في عدم المشروعية كما في حالة بيع سيارة مستوردة و محظورة بحكم القانون و اللوائح التنظيمية⁴.

1 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع السابق، صفحة 260.

2 : جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الثاني، أحكام الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 252.

3 : علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، صفحة 84.

4 : المجلة القضائية، العدد اثنان، 1989، ملف رقم 30072، صفحة 37.

الفرع الثاني:

أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار قانون التسجيل.

في الحقيقة تثار بشأن هذه النقطة جميع المسائل التي تمت الإشارة إليها في النقطة المتعلقة بآثار تسجيل التصرفات الباطلة في إطار القانون المدني بالنسبة للمتعاقدين، و يجب في هذه الحالة التركيز على أسباب البطلان سواء كانت راجعة إلى البطلان المطلق أو البطلان النسبي.

و قد تثار بعض الحالات بعد تسجيل هذا التصرف الباطل أو القابل للإبطال كما جاء في نص المادة 105 من التقنين المدني¹ أين يمكن تجنب زوال كل أثر للعقد الباطل أو العقد القابل للإبطال، حيث يحول إلى عقد صحيح و من شروط ذلك أن يكون العقد باطلا و أن يتضمن أركان عقد آخر صحيح مع وجوب انصراف إرادة المتعاقدين إلى العقد الصحيح².

فلا مجال لتحويل العقد ما لم يكن باطلا بطلانا مطلقا أو قابلا للإبطال، و تم تقرير إبطاله، و من أمثلة ذلك عقد القسمة إذا كان باطلا، فإنه يجوز كعقد قسمة مهياة صحيح، و بذلك يبقى الشركاء في الشروع بسبب بطلان عقد القسمة، و قسمة المهياة هي

1 : تنص المادة 105 من التقنين المدني:

" إذا كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال، و توفرت فيه أركان عقد اخر فان العقد يكون صحيحا باعتباره العقد الذي توفرت أركانه، إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا

العقد."

2 : خليل أحمد حسن قنادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 95.

قسمة انتفاع¹، و هذا طبعا بعد استنتاج رغبة المتعاقدين في التمسك بالعقد الجديد بعدما تبين لهما أن العقد الأصلي باطل، و بهذا يجعل العقد الجديد للعقد الباطل أثرا عرضيا.

و في بعض الأحيان قد يتدخل المشرع ليقضي بتحويل العقد الباطل بقوة القانون دون الحاجة إلى تحقق الشروط السالفة الذكر، و هذا ما نصت عليه المادتين 204 من قانون الأسرة، و 776 من التقنين المدني².

و متى تم تحويل التصرف الباطل إلى تصرف آخر جديد، أصبح التصرف الأصلي منعدم الوجود، و يعتبر كأنه لم يكن، و يرتب التصرف الجديد الصحيح كل آثاره.

و هناك بعض الحالات يكون فيها البطلان جزئيا بمعنى أنه يقتصر فقط على بعض أجزاءه أو على بعض شروطه، فهنا نكون أمام بطلان جزئي أو ما يعرف بانتقاص العقد، و قد نصت عليه المادة 104 من التقنين المدني³، و لتحقيق شروط انقاص التصرف

1 : جميل الشوقوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الثاني، أحكام الالتزام، نفس المرجع السابق، صفحة 403.

2 : تنص المادة 776 من التقنين المدني:

" كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعا مضافا إلى ما بعد الموت، و تسري عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف.

و على وريثة المتصرف أن يثبتوا أن التصرف القانوني قد صدر عن مورثهم و هو في مرض الموت و لهم اثبات ذلك بجميع الطرق، و لا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا.

إذا اثبت الورثة أن التصرف صدر عن مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع، ما لم يثبت من صدر له التصرف خلاف ذلك، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه."

و تنص المادة 204 من قانون الأسرة:

" الهبة في مرض الموت، و الامراض و الحالات المخيفة، تعتبر وصية."

3 : تنص المادة 104 من التقنين المدني :

" إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابلا للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا ، أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله."

ينبغي توافر ثلاثة شروط و هي أن يكون العقد باطلا في شق منه فقط و أن يكون العقد قابلا للانقسام و أن يكون الشق الباطل غير مؤثر¹، و من أمثلة ذلك الشرط الذي يقضي بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في التصريح بالحادث المؤمن عليه² أو الشرط الذي يقضي باعفاء المهندس المعماري أو المقاول من الضمان أو الحد أو الانقاص منه³ أو الشرط الذي يسقط أو ينقص من الضمان عندما يعتمد البائع إخفاء عيب في المبيع غشا منه⁴.

فالعقد أو التصرف بصفة عامة قد يكون قابلا للانقسام إذا كان سقوط الجزء الباطل منه لا ينال من تكييف العقد أو التصرف، و لا يغير من طبيعته القانونية، و أن لا يكون الشق الباطل هو الدافع للتعاقد، و يستشف ذلك من سلوك الشخص العادي لأن الغرض من نظرية الانقاص هو ضمان استقرار المعاملات على حساب أنانية المتعاقدين⁵.

1 : عبد الحكيم فودة ، الموسوعة الوافية في صحة و نفاذ العقد ، الجزئين الأول و الثاني ، دار الفكر و القانون للنشر و التوزيع، 2009، صفحة 109.

2 : تنص المادة 622 من التقنين المدني:

"" يكون باطلا ما يرد في وثيقة التأمين من الشروط الآتية:

- الشرط الذي يقضي بسقوط الحق في التعويض بسبب خرق القوانين أو النظم إلا إذا كان ذلك الخرق جنابة أو جنحة عمدية.
- الشرط الذي يقضي بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في إعلان الحادث المؤمن منه إلى السلطات أو تقديم المستند إذا تبين من الظروف أن التأخر كان لعذر مقبول.
- كل شرط مطبوع لم يبرز بشكل ظاهر و كان متعلقا بحالة من الأحوال التي تؤدي إلى البطلان أو السقوط.
- شرط التحكيم إذا ورد في الوثيقة بين الشروط العامة المطبوعة لا في صورة إتفاق خاص منفصل عن الشروط العامة.
- كل شرط تعسفي آخر يتبين أنه لم يكن لمخالفة أثر في وقوع الحادث المؤمن منه.

3 : تنص المادة 556 من التقنين المدني:

"" يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعماري و المقاول من الضمان أو الحد منه.

4 : تنص المادة 384 من التقنين المدني:

"" يجوز للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيدا في الضمان أو أن ينقصا منه و أن يسقطا هذا الضمان غير أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا إذا تعمد البائع إخفاء العيب في المبيع غشا منه.

5 : علي فيلاي،الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 356.

المطلب الثاني:

أثر تسجيل التصرف الباطل بالنسبة للغير.

لا يقتصر أثر تقرير البطلان أو الإبطال على المتعاقدين فقط بل يسري كذلك في حق الغير، الذي يقصد به كل من تتأثر حقوقه بصحة أو بطلان تصرف لم يكن طرفاً فيه، فالغير هنا لا يقصد به الغير الأجنبي عن العقد، وإنما هو الخلف الخاص الذي يخلف المتعاقدين في عين معينة بالذات، أو في حق عيني، فالمشتري هو الخلف الخاص للبائع، و المنتفع هو الخلف الخاص للمالك في حق الانتفاع¹.

و مثال ذلك أن يبيع شخص عمارة لآخر، و أن يقوم هذا الأخير ببيعها لثالث، فيعتبر هذا الثالث من الغير بالنسبة للعملية التي تمت بين الأول و الثاني، غير أنه متى تقرر ابطال عملية البيع هذه تأثر الثالث لأن الثاني الذي اشترى منه العمارة لا يعتبر مالكا و ليس له إذن في أن يتصرف في العمارة، و هكذا يسري البطلان مبدئياً في حق الغير، فيلزم هذا الأخير برد العمارة، و كذلك المشتري هو الخلف الخاص للبائع و المنتفع هو الخلف الخاص للمالك في حق الانتفاع.

و متى اكتسب الغير مثلاً حقاً عينياً على العقار، فقد يكون إما اكتسبه قبل أن يقوم بين المتعاقدين الأصليين نزاع قضائي أمام المحاكم و إما أن يكون قد اكتسبه بعد رفع

1 : علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 349، محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر

الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع السابق، صفحة 272.

دعوى أمام القضاء¹.

و قد تمس مثل هذه النتيجة التي يربتها الأثر الرجعي للبطلان باستقرار المعاملات و كذلك الثقة و الإلتئمان مما جعل المشرع يحمي الغير حسن النية² و هذا ما سنتناوله تبعا:

الفرع الأول:

أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار القانون المدني.

القاعدة أن البطلان له أثر رجعي ليس في علاقة المتعاقدين فقط، بل و بالنسبة للغير أيضا، فإذا باع شخص شيئا ما إلى آخر، ثم جاء طرف ثالث معتمدا على أن البيع صحيحا، و اشترى نفس الشيء من المشتري الأول، ثم أبطل بعد ذلك عقد البيع الأول، فهنا سينهار و يزول البيع الأول بأثر يستند الى الماضي، لذا فإن المشتري الأول لم يملك الشيء المبيع و حينما قام ببيعه إلى الطرف الثالث فقد باع هنا ملك الغير على أساس أنه لم يملك الشيء أبدا، و على ذلك يسقط البيع الثاني بين الطرف الثالث و المشتري الأول و كأنه لم

1 : عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، نفس المرجع السابق، صفحة 118.

2 : علي فيلاي،الالتزامات، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع السابق، صفحة 350.

يكن، و كذلك الحال إذا رتب المشتري الأول حقا من الحقوق على الشيء إذا كان عقارا كحق الرهن أو الايجار لأنها تعتبر صادرة من غير مالك¹.

فإطلاق قاعدة الاثر الرجعي للبطلان يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات، و الاضرار بالثقة و الائتمان خاصة إذا كان الخلف الخاص حسن النية أي لا يعلم أن عقد المتصرف مهددا بالابطال أو باطلا، ثم إن العدالة تقتضي حماية الغير حسن النية من نتائج بطلان العقود، حتى يتمكن تجنب الأضرار الجسيمة التي تلحقهم، بل إن الصالح العام نفسه، يقتضي تلك الحماية رعاية للائتمان العام و الاعتداد بالثقة المشروعة التي يعتمد عليها الناس².

و قد عمد المشرع الجزائري إلى توفير تلك الحماية، و أساسها أن البطلان لا يمنع أن يكون للعقد وجود مادي، قد يوهم بوجوده قانونا، مما يتولد عنه مظهر أن التصرف صحيح، فيبرم الغير حسن النية تصرفه على أساس هذا المظهر الخادع، فقد نصت المادة 835 من التقنين المدني³ على حماية حائز المنقول بحسن نية.

1 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع السابق، صفحة 272، 273.

2 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفسالمرجع السابق، صفحة 273.

3 : تنص المادة 835 من التقنين المدني:

"" من حاز بسند صحيح منقولا أو حقا عينيا على المنقول أو سندا لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته.

إذا كان حسن النية و السند الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتباره الشيء خاليا من التكاليف و القيود العينية فإنه يكسب ملكية الشيء خالية من هذه التكاليف و القيود العينية.

و الحيابة في ذاتها قرينة على وجود السند الصحيح و حسن النية ما لم يقم دليل على خلاف ذلك.""

فإذا باع شخص لآخر شيئاً قام المشتري ببيعه إلى شخص ثالث و سلمه إياه، ثم تقرر بطلان البيع الأول، فلا يحق للمالك الأصلي انتزاع الشيء من يد المشتري الثاني متى كان حسن النية استناداً إلى قاعدة الحيّزة في المنقول سند الملكية و لأنه لم يكن يعلم وقت إبرامه التصرف الثاني السبب الذي أدى إلى بطلان البيع الأول.

و قد نصت أيضاً المادة 885 من التقنين المدني¹ على أنه إذا آلت ملكية عقار إلى شخص معين بعقد قابل للإبطال أو الفسخ أو الزوال لأي سبب، و قام المشتري بتقرير حق رهن على العقار لصالح شخص، و يسمى الدائن المرتهن، و كان حسن النية، أي لا يعلم بالعيب الذي يشوب سند ملكية المشتري (المدين الراهن)، فإن بطلان التصرف الذي يملك بمقتضاه المشتري، لا يؤثر على حق الدائن المرتهن، فيعود العقار إلى البائع متقلاً بهذا الحق.

و قد نصت أيضاً المادة 198 من التقنين المدني² على العقد الصوري الذي يخفي عقداً آخر تحت طياته كالبيع الصوري الذي يخفي هبة مستترة، فهنا نجد أن المشرع حمى الغير حسن النية كل من الدائن و الخلف الخاص بإمكانية التمسك بصورية العقد على أساس أن دائن المشتري و لمن كسب منه حقا عينيا على الشيء محل التصرف الصوري هو عقد حقيقي يخضع لإجراءات التسجيل و يرتب جميع آثاره القانونية.

1 : تنص المادة 885 من التقنين المدني:

" يبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته، أو فسخه، أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر ، إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن."

2 : تنص المادة 198 من التقنين المدني:

" إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين و للخلف الخاص، متى كانوا حسني النية ، أن يتمسكوا بالعقد الصوري."

الفرع الثاني:

أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار قانون التسجيل.

لقد سبق و أن بينا أن الغير قد يستفيد من تصرف قانوني لم يكن طرفا فيه غير أن الإشكال قد يكمن حدوث نزاع بين المتعاقدين الأصليين و يرفع إلى القضاء للفصل فيه، فهنا يمكن أن نميز بين حالتين¹:

أولا: حالة اكتساب الغير للحق قبل النزاع القضائي.

الملاحظ أن الغير قد يستفيد أو قد ينصرف إليه أثر تصرف أصلي بين طرفيه كأن يكسب حقا عينيا على عقار، و قد يحدث و أن يتم تسجيل هذا التصرف أمام مفتشية التسجيل و الطابع و ذلك قبل أن يقوم نزاع قضائي بين المتعاقدين الأصليين، فهنا ينفذ العقد هذا على المالك الأصلي².

فإذا فرضنا و أن كان الغير مشتريا من المشتري الأول الذي اشترى من المالك الأصلي و سجل المشتري الثاني عقده قبل أن يرفع البائع الأصلي دعواه التي يطلب فيها بطلان العقد، فهنا يجب احترام عقد المشتري الثاني، فالبطلان هنا إما أن يكون مطلقا أو نسبيا، فإن كان البطلان مطلقا راجعا للنظام العام كالرسمية مثلا فهنا ينفذ البطلان على الغير، لأنه يتوجب على الغير أن يعرف بأن الرسمية شرطا ضروريا³.

1 : عيد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، نفس المرجع السابق، صفحة 118.

2 : علي بن عزان بن علي الهشامي، الاثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، نفس المرجع السابق، صفحة 134.

3 : و مثال ذلك:

و أما إذا كان البطلان راجعا إلى سبب غير مشروع لم يكن معروفا لدى الغير،
فهنا لا ينفذ البطلان على الغير¹.

فإذا كان البطلان نسبيا لأي سبب كان، فهنا إبطال التصرف المشوب بالعيوب
لا يؤثر على الغير حسن النية من ثم تسجيله لتصرفه.

و التصرف القابل للإبطال قد يكون مسجلا أو ليس كذلك كأن يشتري
مشتري من المالك الأصلي بعقد شابه عيب من عيوب الرضا مثلا، و لم يقيم المشتري
بتسجيل عقده ثم باع هذا المشتري لمشتري آخر و سجل هذا الأخير عقده، فهنا عقد المشتري
من المشتري هو تصرف صحيح و نافذ²، و هنا يمنع المالك الأصلي من الدفع بالبطلان
على أساس عدم تسجيله للعقد الصادر منه، و يبقى له سوى الدفع بالإبطال بسبب عيوب
الرضا و الملاحظ هنا أنه حتى هذا الدفع غير مقبول، لأن الغير لا يتأثر ببطلان عقد
المشتري الأول، و نفس الشيء بالنسبة للعقد الصوري فهنا لا يتأثر التصرف الصادر من
المشتري إلى المشتري³.

فمن هنا نستنتج أن حق الغير المقرر بموجب تصرف مسجل، هو تصرف نافذ في
مواجهة المالك الأصلي متى قام هذا الأخير بالدفع ببطلان التصرف الأصلي الصادر منه،

أن يشتري الغير من الموهوب له، و كان عقد الهبة غير رسمي، و لم تمضي مدة التقادم، و رفع الواهب دعوى البطلان، نفذ البطلان على هذا المشتري.

1 : عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، نفس المرجع السابق، صفحة 119.

2 : محمد الشهاوي، اجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، النصوص القانونية، المبادئ القضائية، اللاتحة التنفيذية، الازاء الفقهية، المذكرة الإيضاحية، القرارات الوزارية، نماذج

طلبات الشهر، نماذج العقود المسجلة، تعليمات الشهر العقاري، نفس المرجع السابق، صفحة 144.

3 : علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، نفس المرجع السابق، صفحة 135.

و هذا طبعا بعد أن يكون الغير حسن النية و قد سجل التصرف قبل وقوع النزاع القضائي حسب المتعاقدين الأصليين.

ثانيا: اكتساب الغير للحق أثناء النزاع القضائي.

قد يحدث و أن يكتسب الغير حقا أثناء قيام النزاع القضائي بين المالك الأصلي و المتصرف معه بشأن بطلان ذات التصرف، أو أنه قد اكتسب ذات الحق بموجب تصرف قانوني غير أنه لم يتم بتسجيله إلا بعد وقوع النزاع القضائي، فمما يبدو أن هذا الحكم لا يحتج به ضد الغير متى سجل الغير عقده قبل تسجيل الحكم، و الملاحظ في هذه الحالة أنه يجب إعمال أحكام قانون الإجراءات امدنية و الإدارية فيما يخص شهر عريضة افتتاح الدعوى¹.

ثم إن الغاية من تقرير نفي الأثر عن الحكم الصادر في النزاع فيما إذا سجل الغير عقده قبل تسجيل الحكم يرجع إلى اعتبار التسجيل أداة للاشهار و العلانية و لا سيما فيما يتعلق بالعقود الناقلة للملكية العقارية أو المعدلة لأي حق عيني عقاري آخر، فالتسجيل غايته هي إفهام الغير بما لا يتحمله العقار من حقوق عينية سواء كان ذلك الغير قد اكتسب حقه العيني العقاري قبل أي نزاع قضائي بين المالك له و المنازع لهذا المالك، أو أثناء قيام هذا النزاع، ما دام قد قام هذا الغير بتسجيل تصرفه قبل تسجيل الحكم². غير أن هذا لا يعني حماية مصلحة المتنازعين اللذان قاما بشهر عريضتهما، فالمطالب بالعقار نفسه من

1 : عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، نفس المرجع السابق، صفحة 120 وما بعدها.

2 : محمد الشهاوي، إجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، النصوص القانونية، المبادئ القضائية، اللائحة التنفيذية، الإراء الفقهية، المذكرة الإيضاحية، القرارات الوزارية، نماذج

طلبات الشهر، نماذج العقود المسجلة، تعليمات الشهر العقاري، نفس المرجع السابق، صفحة 130.

طريق رفع دعوى الابطال أو الفسخ، فهو محمي من يوم شهر العريضة، فمتى صدر الحكم لصالحه أصبح الحكم ذو أثر رجعي إلى تاريخ شهر العريضة، و يصبح نافذا في مواجهة الغير الذي اكتسب حقا عينيا على العقار المتنازع عليه سواء قبل النزاع أو أثناءه، و لم يسجل عقده إلا بعد تسجيل العريضة¹.

1 : علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، نفس المرجع السابق، صفحة 135.

الفصل الثاني:

الرقابة على تسجيل التصرفات القانونية.

لقد سبق و أن رأينا أن إجراء التسجيل يتم مقابل اقتطاع حقوق التسجيل، و بالتالي تقع على عاتق مفتشية التسجيل و الطابع التزامات بصفتها الإدارة القائمة باجراء عملية التسجيل، و في مقابل ذلك قد يتأثر الأطراف المتعاقدون من هذا التسجيل بالاضافة إلى الأعدان المكلفين بتحرير هذه التصرفات و تسجيلها¹.

فطالما أن إجراء التسجيل هو إجراء منظم يخضع لمواعيد محددة بموجب القانون كما يخضع لقواعد الاختصاص الإقليمي، بالإضافة إلى أنه لا يشمل فقط المحررات التوثيقية فقط، بل قد يمتد إلى الأحكام القضائية، و القرارات و العقود الإدارية، الناقلات أو المنشئة لحق الملكية².

و يحدد أجل تسجيل المحررات الموثقة بشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد فهذا الميعاد هو ملزم للموثق لأنه في حالة مخالفته يتعرض إلى عقوبات جبائية³.

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 93.

2 : مغني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 12.

3 : و هذا ما نصت عليه المواد 58، 59، 60، 61، 62، 63 من قانون التسجيل المعدل و المتمم كالآتي:

تنص المادة 58 :

"" يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أناه .

و تسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية :

1 (العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية و المحلات التجارية و الزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستقادة بوعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من

العقار .

2 (العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية و المحلات التجارية .

فهذا الأجل يشمل جميع العقود التي يحررها الموثق بدون استثناء و لا يقتصر فقط على تلك التي تتضمن أو تخص الملكية العقارية فقط، و يشمل أيضا نقل الاموال المنقولة. و قد نصت المادتين 75، 76 من قانون التسجيل¹ على مكان تسجيل هذه العقود

3 (العقود التي تتناول تكوين شركة و مد أجلها و دمجها أو حلها و زيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها و كذلك التنازلات عن الأسهم و الحصص في الشركة .

4 (العقود التي تتناول قسمة و مبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت."

و تنص المادة 59 :

" إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود ، و يتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع الطوابع

منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود و تكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها."

و تنص المادة 60 على ما يلي:

" يجب أن تسجل عقود الموثقين و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها . تقدم العقود و القرارات القضائية الخاضعة

لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة الخاضعة للرسم الثابت، إلى المراقبة القانونية في الأجل المحددة، و تكون مرفقة بجدول يعد في نسختين تودع إحداها لدى مفتشية

الضرائب، و الأخرى ترجع إلى المودع الذي يلزم عند انقضاء كل ثلاثة أشهر، أن يقدم إلى تأشيرة رئيس مفتشية الضرائب، الفهرس الذي سجلت فيه بصفة منتظمة كل العقود و القرارات

الموجودة في جداول الأشهر السابقة و الشهر الجاري .

يثبت دفع الرسوم بوضع ختم ندي على العقود و السندات و الأحكام و يحمل عبارة " رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة " .

و تنص المادة 61 :

" يجب أن تسجل العقود التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال المنقولة في أجل شهر ابتداء من تاريخها. "

و تنص المادة 62:

" ليس هناك أجل محدد فيما يخص تسجيل جميع العقود غير العقود المذكورة في المواد 58 و 59 و 60 و 61 و 64 من هذا القانون."

و تنص المادة 63 :

" تطبق أحكام المادة 62 أعلاه على الصفقات و الاتفاقات المشهورة كأعمال تجارية تم القيام بها أو أبرمت تحت توقيع خاص و يترتب عليها الرسم النسبي المؤسس بموجب المادة

262 (المقطع الأول) من هذا القانون."

1 : تنص المادة 75 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

" 1 (لا يمكن للموثقين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزايدة العلني ان يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو، عند الاقتضاء، التابع للولاية الذي يوجد

بها مكتبهم .

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

3 (و يسجل كتاب الضبط و كتاب الإدارات المركزية و المحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء، في المكتب

الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم ."

و تنص المادة 76 :

التوثيقية، و نفس الشيء بالنسبة للاحكام القضائية للعقود المحررة من قبل الإدارات العمومية.

و قد نصت المادة 163 من قانون التسجيل¹ على محاضر البيع العمومي بالمزاد للأشياء المنقولة على وجوب تسجيلها في المصالح التي تمت فيها التصريحات. و تجدر الإشارة إلى أن الموثقين و المحضرين القضائيين و محاطي البيع بالمزاد ملزمون بوضع طوابع جبائية على المحررات المعدة للتسجيل، و هو ما يسمى برسم الطابع² فهو نوع من الضريبة المفروضة على الأوراق المخصصة للعقود المدنية و الأوراق القضائية و شبه القضائية و المحررات التي يمكن تقديمها كدليل أمام القضاء.

"إن محاضر البيع العمومي و بالمزاد للأثاث و الأمتعة و السلع و الخشب و الفواكه و المحاصيل و غيرها من الأشياء المنقولة، لا يمكن تسجيلها إلا في المصالح التي تمت فيها التصريحات المنصوص عليها في المادة 163 من هذا القانون."

1 : تنص المادة 163 من التسجيل:

"لا يمكن بيع الأثاث و الأمتعة و السلع و الأخشاب و الفواكه و المحاصيل و جميع الأشياء الأخرى المنقولة، علانية و بالمزاد، إلا بمحضر و بمساعدة الموظفين العموميين الذهلين للقيام بذلك.

و لا يمكن لأي موظف عمومي أن يقوم ببيع علني و عن طريق المزاد لأشياء منقولة من دون أن يقدم مسبقاً التصريح إلى مكتب التسجيل التابع للدائرة التي يتم فيها البيع."

2 : تنص المادة 14 من الامر رقم 76- 103 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع، المعدل و المتمم كما يلي:

"يمنع على الموثيق و كتاب الضبط و الموظفين العموميين الآخرين، التصرف و على الإدارات العمومية اصدار اي قرار على عقد او دفتر او سند تجاري غير محرر على ورق مدموغ بالطابع او غير مؤشر عليه من اجل الطابع."

المبحث الأول:

الجزاءات الجبائية الناجمة عن الإخلال بأحكام التسجيل.

الحقيقة أن العقد التوثيقي غير المسجل يعتبر عقدا صحيحا بين أطرافه، و مرتبا لالتزاماته الشخصية، غير أنه في مواجهة الدولة قد يكون تصرفا ناقصا، ما لم يثبت القيام بدفع الرسوم المستحقة إلا في حالة تقادمها.¹

و الواقع أن مهمة التسجيل يتولاها الموثق في الغالب، لا سيما بالنسبة للعقود التوثيقية المتعلقة بالملكية، و قد رتب المشرع على عدم احترام مواعيد التسجيل مسؤولية في جانب الموثق، و كذا الهيئات المكلفة بإجراء التسجيل كالمحضرين القضائيين، محافظي البيع بالمزاد، و أمناء الضبط، و هذا ما يمكن أن يصطلح عليه بالمسؤولية المالية أو الجبائية، فهي مسؤولية من نوع خاص.²

إذ أن كل تأخر من جانب الموثق يترتب في ذمته التزاما ماليا يقابله غرامات جبائية، و من جهة أخرى فإنه من خصائص النظام الجبائي أنه يقوم على أساس التصريح

1 : لقد نص التقنين المدني على التقادم في المادتين 321، 322 منه كالتالي:

إذ تنص المادة 321 من التقنين المدني:

"" لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه و لو لم يتمسك المدين به.

و يجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى و لو أمام المحكمة الاستئنافية.""

و تنص المادة 322 من التقنين المدني:

"" لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون .

و إنما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل و لو ضمنا عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضرارا بهم .""

2 : مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 17.

الحقيقي و الجزافي، و للتأكد من مصداقية التصريحات تباشر المصالح الجبائية عملية الرقابة و التي تعتبر بمثابة نتيجة استدلالية و طبيعية للنظام الجبائي التصريحي¹، و لا سيما أن حسن النية مفترض لدى المكلف بالضريبة².

و من هذا الجانب تكتسي الرقابة الجبائية أهمية بالغة من حيث أنها آلية فعالة لمكافحة التهرب الضريبي لأنها تقوم على فحص السجلات على سبيل التأكد من صحة المعطيات المقدمة بهدف تحديد الانحرافات و كشف الأخطاء، و اتخاذ التدابير اللازمة لمجابهتها³، و من ثمة تمويل الخزينة العمومية للدولة خاصة و أن الهيئة المكلفة بالتحصيل هي مفتشية التسجيل و الطابع تخضع لوصاية وزارة المالية، فهي تابعة إذن إلى المديرية الولائية للضرائب التي يسيروها مدير الضرائب الولائي و يباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل و الطابع، إذ أن المديرية الولائية للضرائب تحتوي على خمس نيابات مديريات، و من بينها نيابة مديرية العمليات الجبائية، فهذه الأخيرة تحتوي بدورها على أربع مكاتب يعتبر مكتب التسجيل و الطابع أحدها، و يتلخص دوره في مراقبة أعمال مفتشية التسجيل و الطابع، بحيث أنه يقوم بتقويم أعمال المفتشية و تقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهامها، بالإضافة إلى السهر كذلك على مسك بطاقيّة الاملاك

1 : فاضلة عبد اللطيف ، مزيان محمد أمين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 371 .

2 : ولهي بوعلام ، نحو إطار مفتوح لتفعيل آليات الرقابة الجبائية للحد من آثار الأزمة، حالة الجزائر، ملتقى دولي حول الأزمة المالية و الاقتصادية الدولية و الحكومة العالمية ، أيام

20، 21 أكتوبر 2009، جامعة فرحات عباس ، سطيف، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، صفحة 5، 6.

3 : قتال عبد العزيز ، أسلوب تفعيل الرقابة الجبائية في الحد من التهرب و العش الضريبيين، حالة الجزائر من 2003 إلى 2008، رسالة ماجستير ، كلية علوم التسيير، جامعة يحيى

فارس المدية، 2009 ، صفحة 38.

العقارية و أحزمة ملخصات العقود و جداول الوفيات و متابعة التصريحات بالوفيات مع المجالس الشعبية البلدية¹.

و تتمثل عملية مراقبة أعمال مفتشية التسجيل و الطابع من خلال مسك بطاقة الأملاك العقارية و ملخصات العقود الناقلة للملكية العقارية قصد دراستها و التحقق من تصفية الرسوم و احوالها لمفتشية التسجيل الواقع بدائرة اختصاصها العقار، بالإضافة إلى إعادة تقويم الثمن المصرح به من قبل الأطراف و التقارير المنجزة بخصوص ذلك².

و قد حدد المشرع أصناف الضرائب و جعل من النظام الضريبي نظاما تصريحيًا لأنه يقوم على مبدأ التصريح التلقائي الذي يعتمد أساسا على افتراض مبدأ حسن النية³ مع إمكانية لجوء الإدارة الجبائية إلى مراقبة هذه التصريحات و ذلك من أجل كشف حالات التملص من الضريبة و تقرير جزاءات مناسبة لذلك عن طريق فرض عقوبات مناسبة⁴.

و قد بين المشرع في قانون الضرائب الطرق التديسية للتملص من دفع الضريبة التي عبرت عنها المادة 119 من قانون التسجيل⁵ بالمناورات التديسية التي تعرقل تحصيل

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 68.

2 : فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 371.

3 : و قد نصت المادة 104 من قانون الاجراءات الجبائية:

"" 1- تتم المتابعات بهدف تطبيق العقوبات الجزائرية المنصوص عليها في القوانين الجبائية بناء على شكوى من مدير الضرائب بالولاية.

2- و لا تتم هذه الشكاوى باستثناء تلك المتعلقة بالمخالفات المتصلة بحقوق الضمان و حق الطابع، إلا بعد الحصول على الرأي الموافق من اللجنة المنشأة لهذا الغرض لدى المديرية

الجهوية للضرائب المختصة التي تتبعها مديرية الضرائب بالولاية.

يحدث احداث اللجنة الجهوية و تشكيلها و سيرها بموجب مقرر من المدير العام للضرائب.""

4 : برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، 2009، صفحة 150.

5 : تنص المادة 119 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

الرسم المفروض على عملية التسجيل و تدل على سوء نية المكلف¹.

و يرتب اشتراط تسجيل التصرفات لدى مفتشية التسجيل و الطابع التزاما على المكلفين، مما يعرضهم لجزاءات في حالة الاخلال بهذا الواجب و ارتكاب غش ضريبي و الذي تختلف بشأنه العقوبات المقررة على كل من المكلف القانوني و المكلف الحقيقي و هذا ما سنتناوله تبعا:

المطلب الأول:

العقوبات الجبائية.

يتوجب احترام إجراءات التسجيل و تمكين مفتشية التسجيل و الطابع من استيفاء حقوق التسجيل المفروضة، و هذا بعد تقدير الحقوق بطريقة سليمة و متفقة مع أحكام قانون التسجيل بدون أية مغالاة في التقدير أو تجاوز للسلطة، و كذلك بالنسبة للخاضعين لحقوق

¹ - فضلا عن العقوبات الجبائية المطبقة ، يعاقب كل من تملص أو حاول التملص كليا أو جزئيا من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها

باستعماله طرقا تدليسية، بغرامة جزائية تتراوح من 500 دج الى 20000 دج ، و حبس من سنة الى خمس سنوات أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

غير أنه لا يطبق هذا التدبير في حالة الاخفاء إلا إذا كان هذا الاخفاء يفوق عشر المبلغ الخاضع للضريبة أو مبلغ رسم يساوي أو يفوق 1000دج.

و من أجل تطبيق العقوبتين السابقتين، يعتبر على الخصوص كمناورات تدليسية كون المكلف بالضريبة ينظم اعساره أو يعمل بمناورات اخرى على عرقلة تحصيل أي نوع من الضرائب أو الرسوم التي هو مدين بها.

2- تتابع المخالفات المشار اليها في المقطع الاول أعلاه، بهدف تطبيق العقوبات الجزائية أمام الجهة القضائية المختصة ، وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 104 من قانون

الاجراءات الجبائية.

1 : الغش الضريبي و التهريب الجمركي، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، قسم الوثائق، 2009، صفحة من 24 إلى 28.

التسجيل فعليهم الالتزام بتمكين مصلحة التسجيل من استيفاء الحقوق لأجل تحقيق أغراضها
التمويلية للخزينة العمومية¹.

إذ يترتب على الإخلال بأحكام التسجيل على وجه العموم مجموعة من العقوبات،
و التي قد تتنوع إلى عقوبات جزائية تخضع لقانون العقوبات أو عقوبات مدنية تخضع إلى
القانون المدني أو إلى عقوبات جبائية ترتبها الإدارة الجبائية و هذا ما يهمننا في هذا الإطار،
و هي قد تطبق إما على المكلف القانوني أو المكلف الحقيقي، و هذا ما سنتناوله في هذه
النقطة.

و من المعروف أن العلاقة الجبائية تضم طرفين أساسيين بمعنى أن العلاقة
الجبائية تتركز على طرفين كل منهما نقيض الثاني، و هما المكلف بالضريبة من جهة و
الإدارة الضريبية من جهة أخرى².

و يأخذ مفهوم المكلف بالضريبة عدة مفاهيم، إذ قد يكون هذا الأخير شخصا
طبيعيا كما قد يكون شخصا معنويا متمثلا في مؤسسة أو شركة³. فالمكلف بالضريبة هو
كل شخص ملزم بدفع المساهمات الضريبية من رسوم و حقوق التسجيل، فهذا المكلف
بالضريبة هو المعني بدفع حقوق التسجيل التي سبق بيانها بالنسب المذكورة و المحددة في
قانون التسجيل، و هو لا يتحدد إلا بالقانون، فهناك أنواع مختلفة للمكلف بها يستلزم تقسيمها

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 94.

2 : زعزوعة فاطمة، الحماية القانونية الممنوحة للأشخاص الخاضعين للضريبة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2012، 2013 صفحة 16.

3 : نشأت إدوارد ناشد، ربط الضريبة على الدخل، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، صفحة 14.

على أسس معينة¹، فهذا المكلف هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يعنيه القانون بدفع حقوق التسجيل و الذي يكون عليه واجب الالتزام بالمساهمة في الأعباء العامة التي تتحملها الدولة².

فحقوق التسجيل المفروضة على المكلف بها، يكون تحصيلها مصرح به وفقا للقانون³.

الفرع الأول:

العقوبات الجبائية بالنسبة للمكلف الحقيقي.

يقصد بالمكلف الحقيقي الشخص الذي يدفع حقوق التسجيل (المبلغ المستحق)

من أمواله الخاصة سواء بين يدي الموثق كالمتعاقدين أو مباشرة إلى قابض الضرائب⁴.

غير أنه إذا تعلق الأمر بالتصرفات التي تشترط الرسمية كالتصرفات العقارية مثلا

ف نظرا لخصوصيتها و طبيعتها فإنه يتوجب دفع حقوق التسجيل أمام الموثق و ليس مباشرة

إلى قابض الضرائب كما في الحالة العادية.

و في هذا المجال فقد قررت المادة 113 من قانون التسجيل⁵ عقوبات جبائية

مفروضة على المكلف الحقيقي متى اتفق الطرفين على اخفاء جزء من ثمن بيع العقارات أو

1 : رايح رتيب، الممول و ادارة الضريبة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، صفحة 05.

2 : رايح رتيب، الممول و ادارة الضريبة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، صفحة 10.

3 : هاني محمد حسن شبيطة، حدود التوازن بين سلطات الادارة الضريبة و ضمانات المكلفين، رسالة ماجستير ، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين،

2006، صفحة 34.

4 : بورويس زيدان، الطرق و الاجراءات العملية لتحضير عقد توثيقي، مجلة الموثق، العدد 8، الجزء الخامس، الغرفة الوطنية للموثقين، 2002، صفحة 33.

5 : تنص المادة 113 من قانون التسجيل المعدل و المتمم :

التنازل على المحل التجاري أو الزبائن و معدل المقايضة أو في حالة القسمة أو جزء منه يتضمن أموال عقارية أو محل تجاري، وقد اعتبر تصرفهم عديم الأثر.

و في هذا الاطار أيضا نصت المادة 119 من قانون التسجيل¹ على انه يتعرض لغرامة مالية كل شخص قام بالتخفيض أو حاول التخفيض سواء كل أو بعضا من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم، التي هو خاضع لها وذلك باستعمال

1- يكون باطلا و عديم الأثر كل اتفاق يهدف إلى إخفاء جزء من ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن و كل جزء من فارق ناتج عن تبادل أو قسمة بتمامه أو جزء منه يتضمن أموالا عقارية أو محلا تجاريا أو زبائن .

2 - يمكن إثبات إخفاء الثمن بشتى وسائل الإثبات المقبولة في مادة التسجيل .

3 - كل إخفاء في ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن و الفارق الناتج عن التبادل أو قسمة، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق و الرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 د ج و يدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي .

4 - إن الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص يتعين عليه، عند تلقيه عقد بيع أو مبادلة أو قسمة، أن يقوم بتلاوة هذه المادة على الأطراف، و ذلك تحت طائلة غرامة مالية تقدر ب 500 د ج .

و يشير في العقد بأن هذه التلاوة قد تمت و يؤكد تحت طائلة نفس العقوبة، حسب معلوماته، بأن هذا العقد لم يعدل و غير متناقض مع أي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن أو المعدل ."

5- كل شخص تم التأكد بأنه كان شريكا بأي طريقة كانت في ممارسات تهدف إلى التملص من دفع الضريبة يخضع شخصيا . زيادة عن العقوبات التأديبية إذا كان موظفا مؤهلا

لتلقي العقود إل غرامة تساوي أضعاف الحقوق و الرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 د ج

6 - إن الموظفين المشار إليهم في المقطع 5 أعلاه، المتهمين بأي طريقة كانت، بأنهم شركاء في المناورات التي تهدف إلى التملص من دفع الضريبة يعزلون في حالة العود، من دون المساس بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 123 و 124 من قانون العقوبات، في حقهم."

1 : تنص المادة 119 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

1- فضلا عن العقوبات الجبائية المطبقة، يعاقب كل من تملص أو حاول التملص كليا أو جزئيا من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله طرقا تدليسية، بغرامة جزائية تتراوح من 5.000 د ج إلى 20.000 د ج، وحبس من سنة إلى خمسة سنوات، أو بلحدي هاتين العقوبتين فقط .

غير أنه لا يطبق هذا التدبير في حالة الإخفاء إلا إذا كان هذا الإخفاء يفوق عشر المبلغ الخاضع للضريبة أو مبلغ رسم يساوي أو يفوق 1000 د ج.

و من أجل تطبيق الفقرتين السابقتين، تعتبر، على الخصوص، كمناورات تدليسية كون المكلف بالضريبة ينظم إعساره أو يعمل بمناورات أخرى على عرقلة تحصيل أي نوع من الضرائب أو الرسوم التي هو مدين بها .

2- تتابع المحالفات المشار إليها في المقطع الأول أعلاه، بهدف تطبيق العقوبات الجزائية أمام الجهة القضائية المختصة، وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 104 من قانون

الإجراءات الجبائية ."

مناورات تدليسية عن طريق تصريحات كاذبة أو ناقصة والتي من شأنها أن تنقص من قيمة الحقوق الواجبة الدفع و المقررة للتصرف المراد تسجيله¹.

و قد نصت المادة 115 من قانون التسجيل² على تطبيق أحكام المادة 113 من قانون التسجيل المشار إليها أعلاه على عقود التنازل عن حق الايجار أو الاستفادة من وعد بالايجار على العقار كله أو جزء منه.

و لهذا السبب يتعين على الموثق أن يلفت انتباه الاطراف المتعاقدة إلى عدم الاتفاق خارج مكتبه على إخفاء الثمن الحقيقي للبيع أو جزء منه سواء كان قليلا أو كثيرا من ثمن البيع أو التنازل عن المحلات التجارية أو العقارية أو قسمتها³ و ذلك عن طريق تلاوة الموثق لنص المادة 113 من قانون التسجيل على الأطراف المتعاقدة لأن مفتشية التسجيل لها الحق في اثبات هذا الإخفاء بكافة الوسائل المشروعة المنوطة لها بموجب قانون التسجيل⁴.

و في هذا الاطار فقد نصت المادة 99 من قانون التسجيل⁵ على الحالة التي يقوم فيها الاطراف بزيادة أو ذكر بيانات غير صحيحة لها انعكاس على حقوق التسجيل كما هو الحال في عقد الهبة بين الأحياء مثلا أو التصريح بالتركة و على الخصوص البيانات

1 : فاصلة عبد اللطيف، مزبان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 373.

2 : تنص المادة 115 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" تطبيق أحكام المادة 113 أعلاه على عقود التنازل عن حق في الايجار أو الاستفادة من وعد بالايجار على العقار كله أو جزء منه.""

3 : لهروم مصطفى، الاخفاء في مادة التسجيل و عقوبته، مجلة الموثق، العدد 4 ، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998، صفحة 16.

4 : فاصلة عبد اللطيف، مزبان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 373.

5 : تنص المادة 99 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

1 - يعاقب بغرامة تساوي ضعف المبلغ الاضافي للرسوم المستحقة من دون أن تقل هذه الغرامة عن 5000 دج :

المتعلقة ب:

- درجة القرابة بين الواهب المتوفى و الورثة الموهوب لهم أو الموصى لهم.
- أسماء وألقاب و تاريخ و مكان ولادة كل من الورثة أو الموهوب لهم أو الموصى لهم أو المتوفون.

فكل من قام بالتخفيض أو حاول التخفيض سواء كل أو بعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها، فهو يقع تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 119 من قانون التسجيل، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية¹.

فمتى حاول الأطراف الخاضعين للضريبة التملص من حقوق التسجيل و هذا عن طريق تصاريح ناقصة أو كاذبة و التي من شأنها أن تنقص من الحقوق الواجبة الدفع و المقررة للتصرف الذي هو محل تسجيل يخضع بموجبها الأطراف لعقوبات جبائية تقررها مفتشية التسجيل، ناهيك عن العقوبات الجزائية الأخرى².

¹ - كل بيان غير صحيح له انعكاس على مبلغ الرسوم في عقد هبة بين الأحياء أو في التصريح بالتركة و على الخصوص البيانات المتعلقة:

- بدرجة القرابة بين الواهب المتوفى و الورثة الموهوب لهم أو الموصى لهم؛

- بأسماء و القاب و تاريخ و مكان ولادة كل من الورثة أو الموهوب لهم أو الموصى لهم اوالمنتفعون .

² - كل تصريح يقدم من أجل تحصيل رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة و نتج عنه بصفة غير قانونية تخفيض دين . و يجب على الدائن المزعوم الذي اثبت بصفة خاطئة وجود هذا الدين أن يدفع الغرامة بالتضامن مع المصرح .

³ - كل مخالفة لأحكام المواد من 175 إلى 179 و 232 و 237 من هذا القانون .

و فضلا عن ذلك، يجب على المودع لديهم أو الحائزين المدنيين الذين خالفوا احكام المادتين 177 و 178 أن يدفعوا شخصا الرسوم المستحقة ما عدا حالة الرجوع على المدين بالضريبة.

⁴ - كل إغفال يلاحظ في تصريح بتركة لم تعطي الحق في أي رسم .

² - يطبق مبلغ أناة 5000 دج، في حالة عدم استحقاق أي مبلغ إضافي للرسم نتيجة المخالفة."

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 96.

2 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 96.

كما أن لمفتش التسجيل الصلاحيات الواسعة التي تمكنه من تحصيل أموال الدولة و ضحد كل ما من شأنه المساس بسريان هذه المهمة على الوجه المقرر لذلك، بحيث تتابع إدارة الضرائب هذه المخالفات أمام القضاء في شكل شكوى توجه إلى الجهة القضائية، الواقع في نطاقها مكان فرض الضريبة او مكان الحجز أو مقر المؤسسة¹.

الفرع الثاني:

العقوبات الجبائية بالنسبة للمكلف القانوني.

يقصد بالمكلف القانوني ذلك الشخص الذي يوجب عليه القانون تحصيل حقوق التسجيل و دفعها لقابض الضرائب في الآجال المحددة بدون أن تكون له صفة الموظف أو التابع لسلطة الإدارة الجبائية².

و يسمى كذلك أي بالمكلف القانوني لأنه يمارس مهامه بمقتضى نص قانوني و

ليس بموجب عقد عمل يربطه بالادارة الجبائية³.

و من ثمة يعتبر مكلفا قانونيا الموثق الذي تم إبرام العقد أو التصرف بين يديه

وتم دفع حقوق التسجيل لديه من طرف المتعاقدين، فيقوم بتحصيلها عن طريق ايداعها لدى

1 : فاصلة عبد اللطيف، مزبان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 373.

2 : بورويس زيدان، الطرق و الاجراءات العملية لتحريز عقد توثيقي، نفس المرجع السابق ، صفحة 33.

3 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 96.

قابض الضرائب المختص اقليميا وفقا للأجال القانونية¹، و بالتالي يعتبر الموثق مسؤولا و تترتب عليه عقوبات جنائية عند اخلاله بأحكام التسجيل².

كما أن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة يتعرضون إلى العقوبات التأديبية التي توقعها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها فضلا عن العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات سارية المفعول و المعمول بها³. و قد أوجب القانون على الموثقين عند تلقيهم عقود بيع أو مقايضة أو قسمة بضرورة قراءة هذه العقود على الأطراف و إلا وقعوا تحت طائلة الغرامة المالية، كما عليهم أن يشيروا أن هذه القراءة قد تمت، بل أكثر من ذلك فلا بد أن يشير الموثقين طبقا لمعلوماتهم أنهم لم يتلقوا أي سند أو وثيقة تتضمن الزيادة في الثمن المصرح به، و أن هذا العقد لم يتم تعديله⁴.

و بالنسبة للإجراءات المعمول بها بالنسبة لحالات التسجيل المتأخر فإن الكاتب يقدم إلى مفتش التسجيل خلال عشرة أيام التي تلي انقضاء الأجل خلاصات يصدقونها

1 : حسين طاهري ، دليل الموثق، نفس المرجع السابق، صفحة 73.

2 : فاضلة عبد اللطيف، مزبان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 375.

3 : و هذا ما نصت عليه المادة 93 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" يتعين على الموثقين و المحضرين و محافظي البيع بالزيادة الذين لم يسجلوا عقودهم في الاجال المقررة، ان يدفعوا شخصا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- 10% من الحقوق المنتمل منها، اذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد و ثلاثين يوما.

- تلجئه مالية مقدرة ب 3% عن كل شهر او جزء من شهر التأخير ، اذا كان الايداع قد تم بعد اليوم الاخير و ذلك دون أن يتعدى مجموع الازلام المالي و الغرامة الجنائية المشار

إليها اعلاه كحد اقصى بنسبة 25%.

غير ان الموثقين الموظفين و كتاب الضبط و اعوان تنفيذ كتابات الضبط و كتاب الادارات المركزية و المحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الاجال المقررة، يتعرضون لعقوبات تأديبية

تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها ، دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات اخرى منصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها.""

4 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 97.

خاصة بعقود لم تقدم لهم عنها الرسوم من قبل الأطراف تحت طائلة العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي ينتمون إليها¹.

و إذا ثبت تورط الموثق، و كان شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل و توفر الدليل المادي على كونه متواطئ مع زبائنه في اخفاء الثمن و سلك في ذلك طرق التدليس، فيكون في هذه الحالة متضامنا مع الأطراف المدنيين بها².

المطلب الثاني:

ضمانات تحصيل حقوق التسجيل.

إن الغاية من تشريع قانون التسجيل بصفة عامة و تقرير حقوق التسجيل بصفة خاصة هو تمويل صندوق الخزينة العمومية، و تنمية الإقتصاد و تشجيع الإستثمار عن طريق إلزام المكلفين بها، و هذا ما يجعل للدولة إمكانية تحصيلها عن طريق ضمانات و امتيازات، و تتمثل هذه الأخيرة في الرهن القانوني على عقارات المدين بالضريبة و كذلك حق الشفعة كامتياز لها بسبب التصاريح الكاذبة الصادرة من الأطراف³، و هذا ما سنتناوله تبعا:

1 : حسين طاهري، دليل الموثق، نفس المرجع السابق، صفحة 73.

2 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 98.

3 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 98.

الفرع الأول:

الرهن القانوني.

يقصد بالرهن القانوني ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائن، و هو يختلف عن التأمين الشخصي كون أن هذا الأخير يعتبر ضمانا غير كافية للدائن من أجل استيفاء دينه¹.

و مما يبدو أن أحسن تعريف له من بين التعاريف التي قدمت هي ما اتفق على القول بأن الرهن² هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي، و يتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، و يكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة، و أن يتتبع العقار في أي يد يكون³.

و باستقراء هذا التعريف نلاحظ أن الرهن هو عقد ينعقد بين الدائن المرهن و الراهن سواء كان هذا الأخير مدينا أو كفيلا عينيا، و أنه يلزم لانعقاده بجانب الشروط

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 98.

2 : لقد نصت المادة 882 من التقنين المدني:

"" الرهن الرسمي 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.""

3 : شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الاسلامي و القوانين الوضعية، الفرنسي و المصري، دار هومة، 2009، صفحة

الموضوعية العامة لأبرام العقود عموماً، توافر الشكلية باعتباره عقداً شكلياً لا ينعقد بدونها و تحقق الشروط الموضوعية الخاصة¹.

و قد نصت المادة 883 من التقنين المدني² على مصادر الرهن و جعلت من مصادر الرهن إضافة إلى العقد، الحكم أو القانون، غير أنه في نظرنا أن الرهن الذي يترتب بناءً على حكم القانون الجزائري هو ما يعرف حالياً بنظام التخصيص (هو حق عيني تبعية يتقرر للدائن بأمر من رئيس المحكمة على عقارات المدين)، و بالتالي فإن لفظ "أو حكم" لا معنى له، أما بالنسبة للرهن الذي يترتب بناءً على القانون أو ما يسمى بالرهن القانوني، فيمكن رده إلى ما يعرف بامتياز البائع لعقار الذي ينقلب إلى رهن رسمي إذا لم يقيد هذا الامتياز في ظرف شهرين (02) من تاريخ عقد البيع³.

و من هنا يعتبر التأمين العيني أكثر ضماناً يكتسب بموجبه الدائن حقاً ليس لغيره من الدائنين على العين، و يسمح له بأن يكون أكثر اطمئناناً منهم على استيفاء حقه من ثمن العين بالأولوية على غيره من الدائنين و أن يتتبع هذه العين تحت أي يد تكون⁴.

1 : محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيادي و حقوق الامتياز طبقاً لأحدث التعديلات و مزيدة

بأحكام القضاء، دار الهدى، طبعة 2010، صفحة 72.

2 : تنص المادة 883 من التقنين المدني:

" لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون، و تكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك."

3 : تنص المادة 999 من التقنين المدني:

" ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع، و يجب أن يقيد الامتياز و لو كان البيع مسجلاً، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التسجيل في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً."

4 : سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، صفحة 98 و ما بعدها

و يتخذ الرهن القانوني عدة صور، فقد يكون على منقول، و هنا نكون أمام رهن الحيازة في المنقول¹، كما قد يكون على عقار، و هنا نكون أمام رهن رسمي و هو لا ينقضي برفع الراهن يده على العقار المرهون كما جاء في المادة 882 من التقنين المدني التي سبق بيانها، و قد يكون رهنا عقاريا أو ما يسمى بالرهن الحيازي² فيتخلّى بموجبه الراهن على حيازة العقار و التمتع به لمصلحة المرتهن.

و قد نصت المادة 366 من قانون التسجيل³ على الضمانات و الامتيازات الممنوحة للدولة بالنسبة لجميع المنقولات العائدة للمدين بالضريبة.

و في هذا المجال فقد نصت المادة 367 من قانون التسجيل⁴ على أنه يمكن لمصلحة التسجيل و عن طريق مفتش التسجيل إنشاء رهن قانوني على الأماكن العقارية

1 : و هذا ما نصت عليه المادة 969 من التقنين المدني:

"" يشترط لنفاذ رهن المنقول في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة الى الدائن، أن يدون العقد في ورقة ثابتة التاريخ يبين فيها المبلغ المضمون بالرهن و العين المرهونة بيانا كافيا ، و يحدد هذا التاريخ الثابت مرتبة الدائن المرتهن.""

2 : تنص المادة 948 من التقنين المدني:

"" الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.""

3 : تنص المادة 366 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" 1- إن الدولة امتيازاً بالنسبة لجميع المنقولات و أمتعة الاثاث العائدة للمدينين بالضريبة، فيما يخص التسجيل المعهود إلى إدارة التسجيل بمقتضى هذا القانون، غير تحصيل الرسوم الزائدة و الغرامات و العقوبات،

لا تخل أحكام المادتين 68 و 69 من هذا القانون ، بحق ممارسة هذا الامتياز الذي يمارس مباشرة بعد امتياز الرسوم على رقم الاعمال.

2- و للخزينة، فضلا عن الامتياز المشار اليه أعلاه، أن تستعمل الرهن القانوني على عقارات التركة لتحصيل رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة و يسري أثر هذا الرهن من يوم تسجيله في المحافظة العقارية ضمن الشكل و الطريقة المحددين بموجب القانون.""

4 : تنص المادة 367 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" للخزينة رهن قانوني على جميع الاملاك العقارية التابعة للمدينين بالضريبة و هذا من أجل تحصيل مختلف الضرائب و الغرامات المشار إليها في هذا القانون، و يسري أثر هذا الرهن عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية.

و لا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداءً من التاريخ الذي استحق فيه المدين بالضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع.""

كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات التركة من أجل تحصيل حقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة، و التي تكون تابعة للمدين بالضريبة¹.

و بمقتضى ذلك تصبح مصلحة التسجيل هي الدائن المرتهن و المدين بالضريبة هو المدين الراهن، و يصبح عندئذ لمصلحة التسجيل ضمانا على هذه العقارات و هذا من أجل تحصيل جميع و مختلف الحقوق المفروضة على المدين بالضريبة بالإضافة إلى الغرامات المفروضة عليه و التي قررها قانون التسجيل.

و قد أكد المشرع على الرهن القانوني و قصد به في هذه الحالة الرهن الرسمي باعتبار أنه يأخذ رتبته عند تاريخ قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، فهو بمثابة شهر الرهن، و يتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون².

و من الآثار المترتبة على قيد الرهن الرسمي، أنه يصبح للدائن المرتهن حق مواجهة الغير به، فيستعمل حق التقدم و حق التتبع³، و متى تم قيد الرهن أصبح للدائن المرتهن حق التقدم لمصلحة التسجيل، و أخذ رتبته من وقت القيد.

غير أنه لا يمكن قيد الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين للضريبة أو عقوبة لعدم الدفع كون أن الرهن الرسمي هو تابع لحق أصلي و هو الوفاء بحقوق التسجيل أو الغرامة و هذا الرهن يسعى لضمان الوفاء به¹.

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 99.

2 : سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، نفس المرجع السابق، صفحة 107.

3 : عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء العاشر و الاخير في التأمينات الشخصية و العينة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، صفحة

الفرع الثاني:

حق الشفعة.

لقد نصت المادة 794 من التقنين المدني² على الشفعة، بأنها قدرة أو سلطة أو مكنة تجيز متى قام سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، فهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري و التزاماته الناشئة عن عقد البيع، أو المترتبة عليه، و بذلك تنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو اكتساب الحق العيني عليه و لو جبرا على المشتري، فمن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة يحل في عقد البيع محل المشتري دون توقف على رضاه، و يمتلك العقار المبيع فيضمه إلى عقاره الأصلي³.

و من الملاحظ أن المشرع لم يفرق بين أركان الشفعة و شروطها كما جاء في

نص المادة 795 من التقنين المدني⁴.

1 : عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء العاشر و الاخير في التأمينات الشخصية و العينة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، صفحة

.492.

2: تنص المادة 794 من التقنين المدني:

"" الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية.""

3 : أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الاسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العيا و مجلس الدولة، الطبعة الثالثة، دار هومة ، 2013، صفحة 27.

4 : تنص المادة 795 من التقنين المدني:

"" يثبت حق الشفعة و ذلك مع مراعاة الاحكام التي ينص عليها الامر المتعلق بالثورة الزراعية:

- لمالك الرقية إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقية.

- للشريك في الشبوع اذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

إن قانون الإجراءات الجبائية صدر بموجب قانون المالية لسنة 2002، و لم يتم النص على حق الشفعة فيه إلا بمناسبة صدور قانون المالية لسنة 2011 أين أكد بأن حق الشفعة يحتوي على المادتين 38 مكرر³، 38 مكرر¹ أو هذا ما يعني أن حق الشفعة ليس جديدا، و إنما كان منصوصا عليه منذ قانون التسجيل غير أن المشرع فصل محتوى المادة 118 من قانون التسجيل إلى قانون الاجراءات الجبائية لتصبح المادة 38 من الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015².

إن أهم ما يلاحظ على هذا النص أنه لم يكتف بمنح إدارة التسجيل حق استعمال الشفعة في العقارات و الحقوق العقارية فقط، بل وسع من مجال الأموال المشفوع فيها لتشمل المحلات التجارية أو أحد عناصره، و كذلك الأسهم أو الحصص المقدمة في الشركة و هذا ما يعني أن المشرع قد استعار حق الشفعة المعروف في القانون المدني و قرر تطبيقه في التشريع الجبائي بغية ضبط التحصيل الجبائي³.

- لصاحب حق الانتفاع إذا ابيعت الرقبة كلها أو بعضها.

1 : تنص المادة 38 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015:

المادة 38: " تعدل أحكام المادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية ، و تتم كما يأتي:

المادة 38 مكرر 3: " تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الاجار أو الاستفاداة من وعد بالاجار على العقار كله أو جزء منه، و كذا الأسهم أو الحصص في التركة، الذي ترى فيه ، بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزيادا فيه العشر (1/10) لذوي الحقوق، و ذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد 38 مكرر 2 أ إلى 38 مكرر 2 هـ من هذا القانون، و ذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد.

و يبلغ قرار الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط ، و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الاموال المذكورة أو الشركة التي تكون سندات محل الصفقة.

2 : يهوني زهية ، حق الشفعة في المنقول كاستثناء عن القواعد العامة في القانون الجزائري ، المجلة النقدية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة 2، صفحة 267.

3 : يهوني زهية ، حق الشفعة في المنقول كاستثناء عن القواعد العامة في القانون الجزائري ، نفس المرجع السابق ، صفحة 268.

و في هذا الإطار فقد حددت المذكورة الوزارية رقم 140 الصادرة عن المديرية

العامّة للضرائب¹ كقفيات استعمال حق الشفعة.

و قد حددت ذات المذكورة الوزارية المعايير التالية²:

- إحصاء الحالات المتعلقة بالتصريحات المنخفضة من ضمن العقود المتضمنة نقل

الأموال ذات القيم الهامة و اغفال الأملاك ذات القيم الأقل أهمية و عليه تستعمل الدولة

حق الشفعة بالنسبة للأموال العقارية مرتفعة القيمة.

- تعيين الأملاك المعنية و تكوين ملفات الشفعة بشكل يسمح للجنة المختصة من

دراسة هذه الملفات.

- مبلغ العقار المعني بحق الشفعة يجب أن يفوق ثلاث ملايين دينار جزائري

للعقارات المبنية و غير المبنية و مليوني دينار جزائري للمحلات التجارية.

- أن أهمية المعاينة يجب أن يفوق فيها التخفيض 50 % من القيمة المصرح بها.

- انتقاء هذه الأموال يجب أن يسري على كامل التراب الوطني.

إذ يجب أن ينجز ملف حق الشفعة في مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ تسجيل

العقد أو التصريح المعني بالعملية.

و يسمح قانون التسجيل بموجب المادة 101 منه (الملغاة بموجب المادة 20 من

قانون المالية لسنة 2011 و احالتها إلى قانون الإجراءات الجبائية) للإدارة الجبائية بإمكانية

القيام بإجراءات إعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية خاصة إذا

1 : La note n° 1092 du 03-07-1996 déterminant « l'exercice du droit de préemption en matière d'enregistrement », direction générale des impôts, petit larousse illustre grand format en couleurs, paris, 1990.

2: دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 101.

بينت الخبرة أن هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات التي يقومون بها، فيصرحون بقيمة أقل من القيمة الحقيقية و هذا من أجل التهرب من الحقوق الواجبة، و لهذا ثم سن إجراء حق الشفعة¹.

حيث يتم تبليغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة المحضر القضائي أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يوجهها مدير الضرائب للولاية التي توجد بدائرة اختصاصها الأموال المذكورة في المادة 118.

هذا و تجب الاشارة إلى أن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كلهم خاضعون لحق الشفقة على قدم المساواة، إذ أن الدولة قد تحتفظ بحق الشفقة و تقوم بشراء هذه الأموال على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة في الثمن تقدر بالعشر (1/10)، و تستعمل الدولة حق الشفقة في أجل سنة ابتداء من تاريخ شهر العقد تحت طائلة السقوط²، و يبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة المصالحة و هذه الأخيرة لها الدور في تقدير حالتها إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه (إذا تمسكت لجنة المصالحة بحق الشفقة لم يبقى لهم سوى حق اللجوء إلى المحكمة الإدارية عكس حق الشفقة في القانون المدني الذي يؤول فيه الاختصاص إلى القضاء العادي)³.

1 : فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 374.

2 : تنص المادة 807 من التقنين المدني:

" لا يمارس حق الشفقة في الأحوال الآتية:

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفقة و لو قبل البيع.

- إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون."

3 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 103.

و يستخلص مما سبق أن الدولة لها الحق في استعمال الشفعة في حالة التصريحات الكاذبة و ذلك وفقا لمعايير محددة و اجراءات واجبة الاحترام و يعتبر حق الشفعة إجراء خطيرا بالنسبة لذوي الحقوق خاصة إذا كان قد كلفهم العقار أو المحل التجاري مبلغا باهضا و أخفي الثمن الحقيقي عن الإدارة الجبائية، و عندما ننظر إلى سبب إخفاء الثمن أو عدم التصريح بالقيمة الحقيقية للمعاملات يرجع لارتفاع نسبة رسوم التسجيل و كذلك الشهر العقاري و ما يتبعها عند إعادة التقويم¹.

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 103.

المبحث الثاني:

تسوية المنازعات المتعلقة بالتسجيل.

على الرغم من التعديلات التي أدخلها المشرع على مستوى القانون الإجرائي العام بهدف تبسيط الإجراءات و تقادي تعقيدها، إلا أن قوانين الضرائب أوجبت شرط التظلم المسبق و جعلت منه شرطا لازما و ضروريا و سابقا لقبول أي طعن قضائي. و على هذا الأساس اعتبر التظلم الضريبي مرحلة في المنازعة الضريبية، و مرحلة أساسية يتوقف عليها وجود المرحلة القضائية، و على كل من يريد إثارة النزاع في هذا المجال أن يقدم تظلمه أمام الإدارة الجبائية قبل اللجوء إلى القضاء أو أي جهة أخرى يحددها القانون¹.

و الأصل أن يقدم التظلم الإداري في المادة الضريبية بالنسبة لجميع الضرائب و الرسوم أيا كان نوعها و طبيعتها، في ماعدا الإستثناءات التي حددها المشرع، و كما يقدم أيضا في جميع أنواع النزاع الضريبي سواء تعلق الأمر بوعاء الضريبة و ربطها أو بتحصيلها².

و نظرا لتعدد و تنوع و اختلاف النزاع المالي الضريبي، فقد تعددت المصطلحات و التسميات المستخدمة بشأن الطعون المقدمة أمام الإدارة الجبائية، فقد تمت تسميتها و

1 : بدارية يحيى، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2001،

2012، صفحة 29.

2 : محمد ابراهيم خيري الوكيل، التظلم الاداري و مسلك الادارة الايجابي في ضوء اراء الفقه و احكام القضاء، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008، صفحة 217 و ما بعدها.

صياغتها في أغلب الحالات في إطار الشكوى أو الشكلية، و أحيانا أخرى في صيغة الإعتراض أو الطلب، و مرات أخرى في إطار الإلتماس، فهذه التسميات تختلف بحسب نوع النزاع و نمطه.

و تعد المنازعات الضريبية بصفة عامة في الوقت الحالي المنازعات الأكثر انتشارا، فالضريبة لا يمكن أن تؤدي دورها إلا إذا قامت على أساس العدل، و ذلك بأن يتم تقدير حقوق التسجيل بطريقة سليمة و متفقة مع أحكام قانون التسجيل دون المغالاة في التقدير أو التجاوز أو الإساءة في استعمال السلطة، و لا يكون ذلك إلا إذا أعطيت للمكلف بها طرقا للطعن في الضريبة المفروضة عليه في حالة الخطأ أو سوء تقدير من الإدارة بطريقة تتعارض مع أحكام التشريع الضريبي¹.

و دائما ما تسعى الإدارة الجبائية إلى تعزيز حجم الضريبة و مقدارها، و تضيق بذلك على مصلحة المكلف بأداءها، كما يسعى هذا الأخير دائما إلى ذلك و يبتصر تجاه التضيق على هذه الحقوق قاصدا مصلحته، و من المؤكد أن هذه المواجهة أو هذا التقابل ينشئ مجالا واسعا من النزاعات التي تحدث بين هؤلاء الأطراف.

1 : عمار معاشو، عزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الاجرائية في المنازعة الادارية في النظام الجزائري و تطبيقاتها على العقود الادارية، قانون الاحزاب، نزع الملكية،

الضرائب ، دار الأمل، 1999، صفحة 27، 28.

المطلب الأول:

التسوية الإدارية أمام إدارة الضرائب.

تتعدد صور المنازعات الضريبية من نزاعات حول الوعاء من حيث الإخضاع الضريبي أو وجوب مشروعيتها، أو تثار حول حدوث وقائع الضريبة، و يمكن أن تتعدى إلى كفيات تقديم المادة الخاضعة للضريبة، و تصفيتها، إلى النزاعات التي تنشأ عن إعادة تقدير الوعاء، و نزاعات التحصيل المترتبة حول مدى صحة الإجراءات أو المتابعات في مرحلة التحصيل الجبري، إذ أن كلمة المنازعة في المادة الضريبية تتضمن معنيين هما¹:

- أحدهما ضيق حيث تستعمل في المنازعات التي تحدث بين المكلف و الإدارة الجبائية، و ذلك فيما يتعلق بتحديد طرق تحصيل الضريبة أو مبلغها المفروض عليه.

- و الثاني واسع و إن لم يكن هناك نزاع بين المكلف و الإدارة الجبائية بل هناك وضعية معينة قد حلت عند اعسار المكلف أو هلاك أمواله أين يطلب المكلف على أساسها من الإدارة الجبائية أن تتساهل معه، أو يطلب الإعفاء أو تعديل مبالغ الضريبة.

كما يشمل المنازعات التي تحدث أثناء استعمال طرق التدليس، بهدف التهرب

من دفع كل الحقوق أو بعض الحقوق المفروضة عليه².

1 : فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع و القضاء الجزائري الجزائري، دار هومة، 2008، صفحة 23.

2 : فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع و القضاء الجزائري الجزائري، دار هومة، 2008، صفحة 24.

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

و عليه فيما يخص التسوية الإدارية، هناك منازعات تتعلق بالوعاء والتي تكون على مستوى مفتشية التسجيل فيما يخص تقدير الحقوق و منازعات تتعلق بإعادة التقويم، و التي تقوم على مستوى مكتب التحقيقات و إعادة التقويمات، و الإجراءات تختلف حسب كل منازعة¹.

الفرع الأول:

المنازعات المتعلقة بالوعاء.

إن المرحلة الأولى التي تمر بها الضريبة قبل دخولها حيز التنفيذ هي مرحلة جمع المعلومات و الاستدلالات حول وعاء الضريبة قصد حسابها و ربطها²، و يقصد بربط الضريبة تحديد مقدارها أو مبلغها الواجب دفعه لمصلحة الضرائب من طرف المكلف بها، بمعنى تحديد دين الضريبة المستحق عليه، و هذا التحديد يقتضي التأكد من الواقعة المنشأة للضريبة، ثم استنزال ما يسمح به القانون من اعفاءات للمكلف، ثم تحديد صافي المبلغ

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 105.

2 : عزيز أمزيان، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار الهدى، 2008، صفحة 18.

الخاضع للضريبة، و إخضاعه لسعر الضريبة الذي يقرره القانون و الذي تتحدد بمقداره مسؤولية المكلف بالضريبة، و عندئذ يصبح من الممكن تحصيل الضريبة¹.

و على هذا الأساس فإن النزاع الضريبي في مادة الوعاء الضريبي يدور و يتمحور أساسا حول الخطأ سواء في وعاء الضريبة أو في حسابها أو بشأن الاستفادة من حقوق أو امتيازات يقرها القانون الضريبي، فكل شكوى يكون الغرض منها الحصول على استدراك الأخطاء المرتكبة في وعاء الضريبة أو في حسابها و إما الاستفادة من حق ناتج عن حكم تشريعي أو تنظيمي من اختصاص الطعن النزاعي².

و تخضع هذه المنازعات المتعلقة بالوعاء إلى إجراءات إلزامية مفروضة على المكلف و أخرى إختيارية³ و هذا ما سنبينه كالتالي:

أولا: الإجراءات الإلزامية:

و يقصد بها تلك الإجراءات التي يلتزم المكلف بالقيام بها قبل اللجوء إلى القضاء، و في حالة عدم احترامها ترفض الدعوى شكلا، و هي تتمثل في:

- **التظلم المسبق:** و هو يكون في حالة وجود خلاف بين المكلف بدفع الحقوق و

مفتش التسجيل حول الحقوق المفروضة عليه، إذ يتوجب عليه قبل اللجوء إلى القضاء التظلم

1 : منصور ميلاد يونس ، مبادئ المالية العامة ، النفقات العامة ، الإيرادات العامة، الميزانية العامة، مصر ، 2004، صفحة 169.

2 : و هذا ما نصت عليه المادة 70 من قانون الاجراءات الجبائية:

" تدخل الشكاوى المتعلقة بالضرائب أو الرسوم أو الحقوق أو الغرامات المعدة من قبل مصلحة الضرائب، في اختصاص الطعن النزاعي، عندما يكون الغرض منها الحصول إما على

استدراك الأخطاء المرتكبة في وعاء الضريبة أو في حسابها و إما الاستفادة من حق ناتج عن حكم تشريعي أو تنظيمي."

3 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 106.

و الطعن أمام المدير الولائي للضرائب، و يتم هذا التظلم عن طريق تقديم شكوى في الآجال القانونية حتى يتمكن المدير الولائي من التحقيق فيها و اصدار قراره بشأنها¹.

و بالتالي فالشكوى هي مفتاح النزاع الضريبي في مادة الوعاء، وهي المرحلة الأولى و الإجبارية من الإجراءات التنازعية من أجل استصدار قرار صريح أو ضمني بشأن النزاع ليكون أساسا لرفع الدعوى فيما بعد أمام القضاء المختص².

و بما أن التظلم الضريبي يكمن عموما في مجموعة القواعد القانونية التي تنظم نظر المنازعة الضريبية خلال المرحلة الإدارية أمام الإدارة الضريبية و كيفية الفصل فيها، و بمعنى آخر فهو مجموعة القواعد القانونية المنظمة لذلك سواء من حيث السلطة المختصة بقبول التظلم و ميعاد و إجراءات تقديمه أو إجراءات نظره و الفصل فيه³.

فالشكوى في مجال مادة الوعاء الضريبي و كأهم نوع من التظلمات الضريبية تتميز بإجراءات خاصة و معقدة تختلف تماما عن التظلم في مادة التحصيل الضريبي، و يتجلى ذلك من خلال اختلاف مجال تطبيقها في مادة الوعاء نفسها، و ذلك سواء بحسب نوع الضريبة المتنازع فيها أو بحسب الجهة المقدمة أمامها، و أيضا من خلال اختلاف شروط تقديمها، و كذا بشأن التحقيق و الفصل فيها.

و قد درج الفقه على أن تقديم الشكوى إلى مدير الضرائب على مستوى الولاية يشكل المرحلة الأولى من الإجراءات و هي مرحلة لازمة و إجبارية، و تكون إما من أجل

1 : محمد الصغير بعلي، يسري أبو العلاء، المالية العامة، النفقات العامة، الإيرادات العامة، الميزانية العامة، نفس المرجع السابق، صفحة 75.

2 : Claud Gambier, les impots en France, paris, francis lefbvre, 4 éme édition, 1979, page 322.

3 : محمد حامد عطا، المنازعات الضريبية في مجال الضرائب على الدخل طبقا لأحدث التشريعات الضريبية، مصر، دار الفكر الجامعي، (د. س، ن) صفحة 163، 164.

تصحيح خطأ مادي ارتكب أثناء تقدير الحقوق و إما للاستفادة من امتيازات قانونية تم إقرارها بنص قانوني أو لإعادة النظر في القاعدة الضريبية¹.

غير أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 355 من قانون التسجيل² نجد أنها تقر بعدم وجوب إجراء التظلم أو الشكوى في مادة التسجيل، و على هذا الأساس نشير إلى أن هذه المادة قد وردت ضمن الباب الرابع عشر من قانون التسجيل تحت عنوان تحصيل الرسوم، و بالتالي فإنها تنظم النزاع في مادة التحصيل و لا علاقة لها بتنظيم النزاع في مادة الوعاء الضريبي في مادة التسجيل أمام إدارة الضرائب، و أما المادة 355 من قانون التسجيل، فمضمونها غير واضح، لأنه قد يفيد عند قراءتها للمرة الأولى أن للطعن القضائي أثر موقف للطعن أمام إدارة الضرائب، و لكن عند التمعن في قراءته نجد أنه يمكن اللجوء إلى القضاء من دون اللجوء المسبق إلى إدارة الضرائب في مجال نزاع تحصيل حقوق التسجيل.

و أما فيما يتعلق بالنزاع في مادة الوعاء، فقد نظمته المشرع في المواد من 102 إلى 106 من قانون التسجيل و التي تم نقلها إلى قانون الإجراءات الجبائية، و ذلك عن طريق إجراء آخر مماثل تقريبا في فحواه للشكوى و هو يتمثل في وجوب إجبارية اللجوء إلى لجنة المصالحة على مستوى إدارة الضرائب بخصوص كل التقديرات التي تقوم بها الإدارة

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 106.

2 : تنص المادة 355 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

"" إن النزاع في تحصيل رسوم التسجيل، يسوى من قبل إدارة الضرائب، عندما لا يكون موضوع طعن قضائي.""

قبل إدخالها حيز التحصيل، حيث تتاح الفرصة للمكلف من إبداء ملاحظاته و دفعه، فهذا يعتبر بمثابة تظلم إداري مسبق و لكن في قالب قانوني من نوع آخر¹.

و من خلال ما سبق يتضح أن هناك نوعا ما من الغموض و عدم الوضوح التام في النصوص و مما لا شك فيه أن ذلك لا يصب في مصلحة المكلف بضريبة التسجيل حين منازعته للإدارة، و هذا لا يصب في مصلحته في ظل صعوبة و تعقيد الإجراءات في هذه المادة.

و قد نصت المادة 72 من قانون الإجراءات الجبائية² على وجوب رفع الشكوى قبل 31 ديسمبر من السنة التي تلي السنة الذي أرسل إليه الجدول الضريبي.

فور استلام الشكوى المكلف من طرف مصالح إدارة الضرائب، تقوم هذه الأخيرة بوضع طوابع خاصة على هذه الشكاوى تحدد من خلالها تاريخ وصولها، و من ثمة تقوم بتحويلها إلى مصلحة المنازعات ليقوم بتسجيلها على دفتر خاص بذلك، و في هذه المرحلة

1 : عزيز أمزيان ، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 85.

2 تنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجبائية:

"1- مع مراعاة الحالات المنصوص عليها في المقاطع أدناه، تقبل الشكاوى إلى غاية 31 ديسمبر من السنة التالية التي تلي سنة إدراج الجدول في التحصيل أو حصول الأحداث الموجهة لهذه الشكاوى.

2- يقضي أجل الشكاوى في:

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

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

3- عندما لا تستوجب الضريبة وضع جدول، تقدم الشكاوى:

- إلى غاية 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي تمت فيها الاقتطاعات، إن تعلق الأمر ، باعترضات تخض تطبيق اقتطاع من المصدر.

- إلى غاية 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي تدفع الضريبة برسمها، إن تعلق الأمر بالحالات الأخرى.

4- يجب تقديم الشكوى التي تتضمن احتجاجا على قرار صادر إثر طلب استرداد قروض الرسم على القيمة المضافة، في أقصى أجل ، قبل انقضاء الشهر الرابع الذي يلي تاريخ تبليغ

القرار المتنازع فيه كأقصى حد."

يتم التأكد من استيفاءها لشروطها القانونية، و بناء على التقرير المعد من هذه المصلحة تتخذ الشكوى أحد السبل التالية¹:

- إصدار قرار مباشر في الشكوى التي يكون موضوعها واضحا لا يحتاج إلى تحقيق في الأخطاء المادية البسيطة أو الحسابية.

- إرسال الشكوى للتحقيق فيها من قبل المفتش.

إذ يتوجب على مفتش التسجيل التحقيق في الشكوى من خلال الصلاحيات و السلطات المخولة له بموجب قانون الاجراءات الجبائية و من سبيل ذلك²:

- إستدعاء صاحب الشكوى للحصول على كل التوضيحات.

- إجراء تحقيقات في عين المكان.

- حق الاطلاع لدى الادارات و المؤسسات العمومية و لدى المتعاملين الخواص

على كل الوثائق التي يرى أنها تساعده في التحقيق.

و بمعنى آخر، فإنه يتوجب على الإدارة الضريبية التحقيق في الشكوى المرسلة

إليها من طرف المكلف من حيث الشكل و المضمون، و هذا عن طريق مفتش الضرائب

قبل أن يتخذ المدير الولائي القرار.

بعد عملية البحث و التحقيق من طرف مفتش الضرائب، يعود الملف إلى مدير

الضرائب للولاية ليصدر قرارا نهائيا إما بالرفض الكلي أو الجزئي أو القبول الكلي أو

الجزئي، غير أنه إذا تعلق الرفض أو القبول الجزئي بأعمال يتجاوز فيها المبلغ الإجمالي

1 : بدايرية بجيي، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 54.

2 : بدايرية بجيي، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق ، صفحة 57 و ما بعدها.

للمحقوق العقوبات المقررة بعشرة ملايين دينار جزائري يتوجب عندئذ الأخذ برأي الإدارة المركزية المطابق¹، و في هذه الحالة تمدد فترة البث في الشكوى إلى شهرين².

و نشير إلى أنه و فيما يخص مجال اختصاص المدير الولائي للضرائب، فنظرا لعدم إنشاء مراكز الضرائب و المراكز الجوية للضرائب، فإن هذا الأخير يبقى مختصا بجميع أنواع الضرائب ماعدا تلك الداخلة في مجال اختصاص مديرية كبريات المؤسسات³.

و يقوم مدير الضرائب للولاية بتبليغ القرار للمكلف مهما كانت طبيعة القرار سواء بالرفض أو القبول، و يتم توجيه التبليغ إلى موطن المكلف أو وكيله القانوني، و إذا كان موطن المكلف خارج الجزائر، فيوجه إلى موطنه المختار في الجزائر، كما قد يصح التبليغ إلى الموطن الحقيقي للشاكي حتى و لو كان هذا الأخير قد اتخذ وكيل له و اختار موطن له عنده، وهذا مانصت عليه المادة 99 من قانون الاجراءات الجبائية⁴.

و يجب أن يرد المدير الولائي للضرائب في أجل أربعة (04) أشهر اعتبارا من تاريخ تقديم الشكوى، و في حالة التخفيض يوجه القرار إلى قابض الضرائب المختلفة و في

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 107.

2 : المنازعات الضريبية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، الجزائر، 2003، صفحة 160.

3 : بدائية يجبي، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق ، صفحة 56 .

4 : تنص المادة 99 من قانون الاجراءات الجبائية:

1- باستثناء الاستدعاءات إلى جلسة المحكمة الادارية ، توجه جميع الإشعارات و التبليغات المتعلقة بالشكاوى و التخفيضات في مجال الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، إلى

المكلفين بالضريبة ضمن الشروط المحددة في المادة 292 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

2- يصح التبليغ الموجه الى الموطن الحقيقي للطرف ، حتى لو كان هذا الاخير قد اتخذ وكيل له و اختار موطن له عنده، و إذا كان موطن المكلف بالضريبة خارج الجزائر، يوجه

التبليغ إلى الموطن المختار في الجزائر من طرف المعني، مع مراعاة جميع الاجراءات الخاصة الاخرى.

3- تفيد أسباب قرارات الرفض الكلي أو الجزئي في وثيقة التبليغ التي توجه إلى المكلف بالضريبة."

حالة عدم الرد خلال المدة السابقة الذكر فيعتبر رفضا ضمنيا و للمعني بالأمر الاختيار بين أمرين إما اللجوء إلى طرق الطعن الاختيارية أو القضاء¹.

ثانيا: الإجراءات الإختيارية.

في حالة ما إذا أصدر مدير الضرائب الولائي قراره بالرفض الكلي أو الجزئي أو في حالة ما إذا انقضت مدة 04 أشهر من تاريخ تقديم الشكوى بدون أي قرار فاصل، يكون حينئذ للمشتكي الحق في الطعن أمام لجان الطعن الإدارية²، و هذه الأخيرة تبدي رأيا بخصوص طلبات المكلفين بالضرائب الرامية إما إلى تصحيح الأخطاء المرتكبة في الوعاء أو حساب الضريبة، و إما الإستفادة من حق ناجم عن حكم تشريعي أو تنظيمي³.

1 : قطار رايح ، النزاع الجبائي، نشرة القضاء ، العدد 53، وزارة العدل ، الجزائر ، 1998، صفحة 31 و ما بعدها.

2 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 107.

3 : وهذا ما نصت عليه المادتين 80، 81، من قانون الاجراءات الجبائية كالتالي:

- تنص المادة 80 من قانون الاجراءات الجبائية:

1- يمكن حسب الحالة ، للمكلف بالضريبة الذي لم يرضى بالقرار المتخذ بشأن شكواه، من طرف مدير المؤسسات الكبرى أو المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو

رئيس المركز الجواربي للضرائب، اللجوء الى لجنة الطعن المختصة المنصوص عليها في المواد أدناه، في اجل 04 أشهر ابتداء من تاريخ استلام قرار الإدارة.

2- الطعن لا يعلق الدفع و لكن يمكن للشاكي الذي رفع القضية إلى لجنة الطعن الاستفادة من أحكام المادة 74 من قانون الاجراءات الجبائية، و ذلك بأن يسدد من جديد مبلغ يساوي

20% من الحقوق و العقوبات محل النزاع.

3- لا يمكن أن يرفع الطعن إلى اللجنة بعد رفع دعوى أمام المحكمة الادارية.

4- ترسل الطعون من طرف المكلفين بالضريبة إلى رئيس لجنة الطعون و تخضع للقواعد الشكلية المنصوص عليها في المادتين 73 و 75 من هذا القانون."

و تنص المادة 81 من قانون الاجراءات الجبائية:

1- يمكن أن تبدي لجان الطعن رأيا حول طلبات المكلفين بالضريبة المتعلقة بالضريبة المباشرة و الرسوم المماثلة و كذا بالنسبة للرسوم على رقم الأعمال ، و الرامية إما إلى تصليح

الأخطاء المرتكبة في الوعاء أو حساب الضريبة ، و إما الاستفادة من حق ناجم عن حكم تشريعي أو تنظيمي.

2- تلزم لجان الطعن باصدار قرارها حول الطعون المرفوعة إليها بالقبول أو بالرفض صراحة في أجل 04 أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الطعن إلى رئيس اللجنة، فإن لم تبد اللجنة

قرارها في الأجل المذكور أعلاه، فإن صمتها يعتبر رفضا ضمنيا للطعن.

و في هذه الحالة يجوز للمكلف بالضريبة أن يرفع دعوى إلى المحكمة الإدارية في أجل أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح للجنة لكي تبث في الطعن.

كما تلزم كان الطعن باصدار قرارها حول الطعون بالقبول أو الرفض خلال أجل أربعة (04) أشهر ابتداء من تقديم الطعن إلى رئيس اللجنة و إذا لم تبد رأيها، فسكوتها يعتبر رفضا ضمنيا، للطعن فيه، يجوز للمكلف بالضريبة أن يرفع دعواه إلى المحكمة الإدارية في أجل أربعة (04) أشهر من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح للجنة للبت في الطعن.

كما يجب أن تعلل الآراء الصادرة عن اللجان عندما يعتبر رأي اللجنة غير مؤسس فإن مدير المؤسسات الكبرى أو المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوارى يبلغ الشاكي، و منه تقوم هذه السلطات برفع طعن ضد رأي اللجنة إلى المحكمة الإدارية في غضون شهرين من تاريخ استلام ذلك الرأي و تتمثل هذه اللجان فيما يلي¹:

3- يجب أن تعلل الآراء الصادرة عن اللجان ، كما يجب في حالة عدم المصادقة على تقرير الإدارة، أن تحدد مبالغ التخفيض أو الإعفاء الذي يمنح للشاكي، و تبلغ التخفيضات أو الإعفاءات المقررة إلى المكلف بالضريبة إثر انتهاء اجتماع اللجنة من طرف الرئيس.

و يبلغ القرار للمكلف بالضريبة في أجل شهر واحد حسب الحالة، من طرف مدير المؤسسات الكبرى أو المدير الولائي للضرائب.

4- تعتبر آراء اللجان نافذة، باستثناء تلك الآراء المخالفة صراحة لأحكام القانون أو التنظيم الساري المفعول عندما يصدر رأي اللجنة مخالفا صراحة لأحكام القانون أو التنظيم الساري المفعول، فإن على مدير المؤسسات الكبرى أو المدير الولائي للضرائب، إصدار قرارا مسببا بالرفض بشأنه و الذي يجب أن يبلغ إلى الشاكي.

5- باستثناء ممثلي إدارة الضرائب، يعين أعضاء لجان الطعن لعهدة ثلاث سنوات، قابلة للتجديد.

يمنح لأعضاء لجان الطعن تعويضا للحضور و المشاركة، تحدد قيمته و كيفية منحه عن طريق مقرر صادر عن الوزير المكلف بالمالية."

1 : دوة اسيا، رمول خالد،الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة107.

1- لجنة الطعن للدائرة:

لقد نصت المادة 81 مكرر من قانون الاجراءات الجبائية¹ على تشكيلة

الطعن للدائرة، بحيث تبدي هذه اللجنة على مستوى الدائرة رأيا حول الطلبات التي تتعلق

¹ : تنص المادة 81 مكرر من قانون الاجراءات الجبائية:

” تنشأ لجان الطعن الآتية -

(1) تنشأ لدى كل ولاية، لجنة طعن للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و الرسوم على رقم الأعمال مشكلة كما يأتي:

- محافظ حسابات يعينه رئيس الغرفة الوطنية لمحافظة الحسابات رئيسا.

- عضو (1) من المجلس الشعبي الولائي.

- ممثل واحد (1) عن المديرية الولائية المكلفة بالتجارة برتبة رئيس مكتب على الأقل،

- ممثل واحد (1) عن المديرية الولائية المكلفة بالصناعة برتبة رئيس مكتب على الأقل.

- ممثل واحد (1) عن الغرفة الوطنية لمحافظي الحسابات،

- ممثل واحد (1) عن غرفة التجارة و الصناعة للولاية،

- ممثل (1) عن الغرفة الجزائرية للفلاحة الكائن مقرها بالولاية،

- المدير الولائي للضرائب، أو حسب الحالة، رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوازي للضرائب أو ممثلهم الذين لهم، على التوالي، رتبة نائب مدير أو رئيس مصلحة رئيسية.

في حالة الوفاة أو استقالة أو إقالة أحد أعضاء اللجنة، يتم القيام بتعيينات جديدة.

يمكن للجنة أن تضم، إذا اقتضت الحاجة، خبيرا موظفا يكون له صوت استشاري.

يتولى مهام الأمين العام و المقرر عون برتبة مفتش رئيسي للضرائب ، يعين من طرف المدير الولائي للضرائب.

يخضع أعضاء اللجنة للالتزام بالسر المهني المنصوص عليه بموجب المادة 65 من قانون الاجراءات الجبائية.

تبدي اللجنة رأيا حول الطلبات المتعلقة بالقضايا النزاعية التي يكون مجموع مبالغها من الحقوق و الغرامات (الضرائب المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال) أقل أو يساوي عشرين

مليون دينار (20000000 د ج) و التي سبق و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي.

تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيسها مرتين في الشهر . و لا يصح اجتماع اللجنة إلا بحضور أغلبية الأعضاء . و تستدعي اللجنة المكلفين بالضريبة أو ممثلهم لسماع أقوالهم .

و لهذا الغرض، يجب على اللجنة أن تبلغهم الإندعاء قبل عشرين (20) يوما من تاريخ انعقاد اجتماعها .

يجب أن تتم الموافقة على آراء اللجنة بأغلبية الأعضاء الحاضرين، و في حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

و تبلغ هذه الآراء التي يمضيها رئيس اللجنة بواسطة الكاتب، حسب الحالة، إلى المدير الولائي للضرائب خلال أجل عشرة (10) ايام ابتداء من تاريخ اختتام أشغال اللجنة.

(2) تنشأ، لدى كل مديرية جهوية، لجنة للطعن في الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة على رقم الأعمال مشكلة كما يأتي: - خبير محاسب يعينه رئيس المصف الوطني للخبراء

المحاسبين رئيسا.

- المدير الجهوي للضرائب أو ممثله، برتبة نائب مدير،

- ممثل (1) عن المديرية الجهوية للخزينة، برتبة نائب مدير،

- ممثل واحد (1) عن المديرية الجهوية المكلفة بالتجارة برتبة رئيس مكتب على الأقل،

- ممثل واحد (1) عن المديرية المكلفة بالصناعة في الولاية التي تحتضن مقر وضعية المديرية الجهوية للضرائب، برتبة رئيس مكتب على الأقل،
- ممثل واحد (1) عن غرفة التجارة و الصناعة في الولاية التي تحتضن مقر المديرية الجهوية للضرائب،
- ممثل واحد (1) عن الغرفة الفلاحية للولاية التي تحتضن مقر المديرية الجهوية للضرائب،
- ممثل (1) عن المصنف الوطني للخبراء المحاسبين.
- في حالة وفاة أو استقالة أو إقالة أحد أعضاء اللجنة، يتم القيام بتعيينات جديدة.
- يمكن للجنة أن تضم إذا اقتضت الحاجة، خبيرا موظفا يكون له صوت استشاري.
- يتولى مهام الأمين العام و المقرر عون برتبة مفتش رئيسي للضرائب، يعين من طرف المدير الجهوي للضرائب.
- يخضع أعضاء اللجنة للالتزام بالسر المهني المنصوص عليها بموجب المادة 65 من قانون الاجراءات المهنية.
- تبدي اللجنة رأيا حول الطلبات المتعلقة بالقضايا النزاعية التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق و الغرامات (الضرائب المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال) عشرين مليون دينار (20000000 د ج) و يقل أو يساوي سبعين مليون دينار (70000000 د ج) و التي سبق و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي.
- تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيسها مرتين في الشهر، و لا يصح اجتماع اللجنة إلا بحضور أغلبية الأعضاء. و تستدعي اللجنة المكلفين بالضريبة أو ممثليهم لسماع أقوالهم. و لهذا الغرض، يجب على اللجنة أن تبلغهم الاستدعاء قبل عشرين يوما من تاريخ انعقاد اجتماعها.
- يجب أن تتم الموافقة على آراء اللجنة بأغلبية الأعضاء الحاضرين، و في حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا. و تبلغ هذه الآراء التي يمضيها رئيس اللجنة بواسطة الكاتب، حسب الحالة، إلى المدير الولائي للضرائب خلال عشرة أيام ابتداء من تاريخ اختتام أشغال اللجنة.
- 3- تنشأ، لدى الوزارة المكلفة بالمالية، لجنة مركزية للطعن في الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و الرسوم على رقم الأعمال، مشكلة كما يأتي:
- الوزير المكلف بالمالية أو ممثله المفوض قانونا، رئيسا.
- ممثل (1) عن وزارة العدل تكون له على الأقل رتبة مدير،
- ممثل (1) عن وزارة التجارة تكون له على الأقل رتبة مدير،
- ممثل عن الوزارة المكلفة بالصناعة برتبة مدير،
- ممثل (1) عن المجلس الوطني للمحاسبة تكون له على الأقل رتبة مدير،
- ممثل (1) عن الغرفة الجزائرية للتجارة و الصناعة،
- ممثل (1) عن الغرفة الوطنية للفلاحة،
- مدير كبريات المؤسسات او ممثلة برتبة نائب مدير .
- في حالة الوفاة أو الإستقالة أو اقالة أحد أعضاء اللجنة، يتم القيام بتعيين جديد.
- يمكن للجنة أن تعين، إذا اقتضت الحاجة، خبيرا موظفا يكون له صوت استشاري .
- يعين المدير الفرعي المكلف بلجان الطعن للمديرية العامة للضرائب، بصفته موقرا للجنة .
- تتكفل بامانة اللجنة مصالح المديرية العامة للضرائب، يعين المدير العام للضرائب أعضاءها .
- تبدي اللجنة المركزية للطعن رأيا حول ما يأتي:
- الطعون التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لمديرية كبريات المؤسسات، و التي سبق أن أصدرت هذه الأخيرة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي،
- القضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق و الغرامات (الضرائب المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال) سبعين مليون دينار (70000000 د ج)، و التي سبق أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي او الجزئي .

بالعمليات التي يقل مجموع مبلغها من الحقوق و الغرامات عن مليونين 2000000 دج أو يساويها، و التي سبقت و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي و كذا الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لاختصاص المراكز الجوارية للضرائب، كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس المركز الجوارى في أجل عشرة أيام.

2- لجنة الطعن الولائية:

لقد نصت المادة 81 مكرر فقرة 2 من قانون الإجراءات الجبائية التي سبق الإشارة إليها أعلاه على تشكيلة هذه اللجنة، بحيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي تتعلق بالعمليات التي يفوق مجموع مبلغها من الحقوق و الغرامات عن مليوني دينار 2000000 دج و تقل عن عشرين مليون 20000000 دج أو تساويها، و التي سبق و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي و كذلك الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لاختصاص مراكز الضرائب، كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب خلال أجل 10 أيام.

3- اللجنة المركزية للطعن:

و قد نصت عليها المادة 81 مكرر فقرة 3 من قانون الإجراءات الجبائية السابق الإشارة إليها، بحيث تبدي هذه اللجنة رأيها حول الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة

تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيسها مرتين (02) في الشهر . لا يصح إجتماع اللجنة إلا بحضور أغلبية الأعضاء .

تستدعي اللجنة المكلفين بالضريبة المعنيين او ممثلهم لسماع أقوالهم . و لهذا الغرض، يجب عليها تبليغهم بالإستدعاء قبل عشرين يوما من تاريخ الإجتماع .

و يمكن للجنة كذلك أن تستمع، لأقوال المدير الولائي للضرائب المعني حتى يتم تزويدها بكل التفسيرات اللازمة لمعالجة القضايا محل النزاع التابعة لاختصاصه الإقليمي.

يجب أن يوافق أغلبية الأعضاء الحاضرين على آراء اللجنة، و في حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا . يبلغ كاتب اللجنة الآراء التي يمضيها الرئيس، حسب الحالة، إلى

المدير الولائي للضرائب المختص إقليميا أو إلى مدير كبريات المؤسسات، في أجل عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ اختتام اشغال اللجنة. ""

التابعون لمديرية المؤسسات الكبرى و التي سبق و أن أصدرت هذه الأخيرة شأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي، و كذلك القضايا التي يفوق مبلغها الإجمالي من الحقوق و الغرامات عن عشرين مليون دينار 2000000 دج¹ كما تبلغ رأيها إلى المدير الولائي للضرائب المختص أو مدير المؤسسات الكبرى في أجل عشرين يوما.

الفرع الثاني:

المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم.

يقصد بالمنازعات المتعلقة بإعادة التقويم تلك المنازعات التي تنشأ عن ممارسة حق الإدارة في تصحيح الأخطاء التي ارتكبها المكلف بالضريبة في تقديراته و تصريحاته الخاطئة في أثمان المادة الخاضعة للضريبة و التي تكون نتيجة عمل الرقابة و المعاينة التي تقوم بها الإدارة الجبائية المخول لها سلطة ذلك².

فبعد كل عملية تسجيل عقد أو تصريح خاضع لرسم نسبي، يخضع إلى عملية مراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف، و يقوم بهذه المهمة مكتب التحقيقات و

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 108.

2 : Daniel Giltad , juris classeur fiscal, fascicule fiscale impots direct, traité n° 10, édition technique 1991, paris , page 2.

مراقبة التقييمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة¹ و ذلك في غضون 04 سنوات من تاريخ تسجيل التصرف أو العقد أو الوثيقة باعتبارها مدة تقادم².

إذ يتم إتمام إجراءات إعادة التقييم من خلال قيام مكتب التحقيقات و إعادة التقييم باستدعاء المالك الأخير الذي يحوز على الأملاك، و بعدها يتم الانتقال للمعاينة قصد إعادة تقويمه بالاستناد في ذلك على دراسة العوامل المتعلقة بمحل إعادة التقييم³ سواء كانت عوامل مادية كالمساحة أو الكهرباء... إلخ أو عوامل اقتصادية كالموقع، حالة السوق العقارية... إلخ أو كانت عوامل قانونية كارتفاقات القانون الخاص و القانون العام و حالة شغل الأراضي... إلخ.⁴

و تقوم بعد ذلك اللجنة بتحرير نسخة تدوين تحمل إمضاء رئيس مكتب التحقيقات، و يتم من خلالها تحديد القيمة الحقيقية للعقار، و يتم إرسالها إلى مديرية نيابة المراقبة من أجل المصادقة على التقرير، مع مراعاة أثناء ذلك التعلية الوزارية التي تحدد فيها قيمة العقار حسب المناطق⁵.

و بعد ذلك يتم تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية للعقار و الحقوق الواجبة الدفع، فإذا اقتنع و قبل بهذا التقييم فإنه يمضي على تعهد قانوني يعترف من خلاله بإعادة التقييم، و تعهد يحزر في ثلاث نسخ بكل نسخة طابع جبائي، و يقدم له كشف

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 108.

2 : فاضلة عبد اللطيف، مزبان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 378.

3 : بوعوم يحيوي نصيرة، الضرائب الوطنية و الدولية، دروس و تطبيقات، طبعة 2010، صفحة 350.

4 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 109.

5 : فاضلة عبد اللطيف، مزبان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 379.

الدفع، و عندها يقوم المكلف بتسديد ما عليه من حقوق، أما في حالة عدم اقتناعه و قبوله بهذا التقويم فليس له إلا الطعن أمام لجنة المصالحة¹، و هذه الأخيرة تعتبر هيئة إدارية مؤسسة لمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية و هي تتشكل من:

مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا، مفتش التسجيل، مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية و العقارات، قابض الضرائب المختلفة، موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين، و ممثل عن إدارة الولاية، و لا تكون مداولاتها صحيحة إلا بحضور خمسة أعضاء على الأقل، بما فيهم الرئيس².

و يتم الطعن أمامها عن طريق تحرير المكلف بالضريبة شكوى يتم على اثرها تكليفه بالحضور عن طريق رسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام قبل عشرين (20) يوما على الاقل من تاريخ الجلسة، بحيث يقوم المكلف بالادلاء بكافة تصريحاته أو ارسال دفعه مكتوبة، و له تقديم كل الوثائق اللازمة لطلب إما تخفيض الضريبة أو إلغائها، كما له أن يعين مستشارا في مجال الضريبة أو محاميا³.

و إذا كانت الأملاك التي تشكل استغلالا واحدا، توجد في عدة ولايات، فإن اللجنة المختصة هي لجنة الولاية التي يوجد على ترابها مقر الإستغلال، و في حالة عدم وجود المقر، فيؤول الاختصاص إلى الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك، و هذا ما

1 : بوعوم يحيوي نصيرة، الضرائب الوطنية و الدولية، دروس و تطبيقات، نفس المرجع السابق، صفحة 351 .

2 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 110.

3 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 111.

نصت عليه المادة 38 مكرر فقرتها الثانية من قانون الإجراءات الجبائية السابق الإشارة إليها.

و في حالة عدم الإتفاق بين المكلف و الإدارة أو في حالة عدم حضوره أو عدم إرساله لدفوعه مكتوبة، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إليه بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام، و طبقا للمادة 38 مكرر فقرة الثانية من قانون الإجراءات الجبائية فبعد تبليغ رأي اللجنة في أجل 20 يوما يحزر تبليغ زيادة تلقائية عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام، و تقدر هذه الزيادة من 10% إلى 25% من الحقوق المتملص منها، و في حالة عدم دفع المكلف للرسوم و الغرامات التي هو مطالب بها في أجل 10 أيام، يحزر في حقه سند تحصيل زيادة على غرامة تقدر ب 25% من الحقوق البسيطة، و يؤشر عليه من قبل المدير الولائي للضرائب و نائب مدير الرقابة و يبلغ المدين عن طريق تبليغ سند التحصيل، و في حالة قبوله تسديد الحقوق يمكنه طلب تخفيض في الغرامة المقدرة ب 25%، أما في حالة رفضه فليديه أجل 04 أشهر من يوم تبليغ سند التحصيل للجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الضريبية¹.

1 : دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق ، صفحة 111.

و نصت عليه المادتين 354 و 356 من قانون التسجيل المعدل و المتمم:

إذ تنص المادة 354 من قانون التسجيل:

"" إن المتابعات و الدعاوى فيما يخص الحقوق و الرسوم و الآثار و بصفة عامة جميع الضرائب و المبالغ التي يعود تحصيلها عادة إلى إدارة التسجيل، و تخضع مهما كان السبب

المكلف بها إلى القواعد المبينة في المواد 355 إلى 365 من هذا القانون ، و ذلك مع مراعاة أحكام المواد 43 و 101 إلى 107 و 113 و 115 و 119 و 168 (المقطع الرابع)

من هذا القانون و المتعلقة بالتصريحات الخاطئة أو شهادات الدين و بالاخفاء و العقوبات الجنحية و بالبيع العمومية للمنقولات.""

و تنص المادة 356 من قانون التسجيل:

"" إن الديون المشار إليها في المادة 354 اعلاه، تكون عند عدم دفعها، موضوع سند تحصيل شخصي أو جماعي يعده مفتش إدارة التسجيل و ينفذه مدير الضرائب للولاية.

و يمكن وضع التأشير التنفيذية مباشرة على جدول الحواصل أو كشوف الرسوم وقت تسليمها إلى المحاسبين.""

المطلب الثاني:

المنازعات القضائية.

إن مرحلة عرض النزاع الجبائي على الهيئات الجبائية يعد إجراء إجباريا على الإدارة الضريبية، و جوازيا على لجان الطعن المنشأة لذات الغرض، و يبدو أن المشرع عندما جعل من هذا النوع من النزاع وجوبيا عرضه على الإدارة للتحقيق فيه دائما أراد الحفاظ على العلاقة التي تربط بين الإدارة و المكلف بالضريبة¹.

و من أبجديات هذه العلاقة بين المكلف بالضريبة و الإدارة، الإستمرارية، إذ لا تتوقف على نزاع واحد، لذلك أوجد المشرع العديد من المبادئ التي توطد هذه العلاقة، بدءا من إمكانية تصحيح الإدارة لأخطاءها تلقائيا.

ثم بعد ذلك تأتي المرحلة الثانية و الأخيرة التي تعد الضمانة الحقيقية و هي الطعن أمام القضاء، و يتم ذلك من خلال مراعاة القواعد و الاختصاصات، و صدر قرارات فصل، و طرق الطعن ...إلخ، فمرحلة التسوية القضائية كمرحلة ثانية بعد استنفاد طرق الطعن الإدارية سواء المنازعات المتعلقة بالوعاء على مستوى مفتشية التسجيل و المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم التي تتم على مستوى مكتب التحقيقات.

1: Marie Masclat de Barbarin, le contentieux de recouvrement de l'impôt, librairie générale de droit et de jurisprudence , paris, 2004, page 2.

فنظرا لما توفره الرقابة القضائية من ضمانة و حماية لحقوق الأشخاص من أخطاء و تجاوزات الإدارة¹ أجاز المشرع للمكلف اللجوء إلى القضاء المختص في حالة عدم تمكنه من تحصيل حقوقه بصفة مرضية و كاملة عبر السبل الإدارية المتاحة لهم، و من هنا يظهر أن السبيل الوحيد المتاح في مواجهة الإدارة الضريبية أمام القضاء يكمن في الدعوى الضريبية باعتبار هذه الأخيرة السلطة و الوسيلة التي حولها القانون للإلتجاء إلى القضاء للنظر و الفصل في هذه النزاعات².

و تعتبر الدعوى الضريبية من أهم دعاوى القضاء الإداري، و هي تنتمي إلى قواعد القضاء الكامل، نظرا لإحالة الإختصاص بالفصل في هذا النوع من الدعاوى إلى المحكمة الإدارية سواء بالنسبة للقرارات الصادرة عن المصالح المحلية للإدارة الجبائية أو بالنسبة لمديرية كبريات المؤسسات المتواجدة على مستوى العاصمة³.

1 : محمد بن أعراب ، استقلالية السلطة القضائية في الجزائر، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة سطيف، 2002، 2003، صفحة 13.

2 : C.E, Cyrille David et Autres, les grandes arrêts de la jurisprudence fiscale , 4 éme édition, Dalloz, 2003, page 133.

3 : مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، نظرية الاختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1999، صفحة 380.

و هذا ما نصت عليه المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية :

" تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء و تفسير و فحص مشروعية القرارات الصادرة عن:

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية .

- المنظمات المهنية الجهوية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية.

2- دعاوى القضاء الكامل.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."

و هذا النزاع بين المكلف و الإدارة الجبائية أمام المحكمة الإدارية، قد يتخذ

إحدى الصور التالية:

1- دعوى الموضوع: و يقصد بها تلك الدعوى التي تطرح أمام القضاء من أجل

الفصل قطعيا في وقائع النزاع أو الحصول على حكم فيها حائز لحجية الأمر المقضي فيه¹.

2- طلبات الإستعجال: فلعل طلبات الإستعجال هي التي تجد لها مكانة كبيرة في

الدعاوى الضريبية و تحديدا بالنسبة لدعاوى التحصيل، ذلك أن من المبادئ في مثل هذه

النزاعات أن الطعون لا توقف التنفيذ، و أن المتابعات بيد الإدارة تمارسها دون أي عائق

يعيقها في ذلك، و أن الدفع مسبق على الإحتجاج و الإعتراض، و هكذا تكون الضمانة

السريعة للتدخل للحيلولة دون أعمال هذه المبادئ هي طلبات الإستعجال.

3- الأحكام الفاصلة في الموضوع و الإستعجال و طرق الطعن فيها: على إختلاف

أنواعها.

و من هنا ترى أنه يحق للمكلف الذي يتقدم بتظلم و رفض كلياً أو جزئياً رفع

دعواه أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً كدرجة أولى للتقاضي، و يستأنف أمام مجلس

الدولة كدرجة ثانية و هذا ما سنتناوله تبعا:

1 : سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الاداري، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، الجزء الثالث، صفحة 1562.

الفرع الأول:

التقاضي أمام المحكمة الإدارية في أول درجة.

طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ ينعقد

الإختصاص للمحاكم الإدارية للفصل في مثل هذا النوع من النزاعات.

و نشير أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تم إلغاء الغرف الإدارية

الجهوية، و النص صراحة على اختصاص المحاكم الإدارية بجميع دعاوى القضاء الكامل،

و قد تشدد بشأن قواعد الإختصاص النوعي في المواد الإدارية، و اعتبرها من النظام العام و

أجاز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه، و كذلك الخصوم في أي مرحلة كان عليها النزاع².

1 : تنص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية المعدل و المتمم:

'' المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى.

تختص المحاكم الادارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية أو

الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية طرفا فيها. ''

2 و هذا ما نصت عليه المادة 173 من قانون الاجراءات الجبائية:

'' 1- يمكن للأشخاص المعنويين المذكورين فيا المادة 160 من قانون الإجراءات الجبائية و الذين لم يرضهم قرار مدير كبريات المؤسسات حول شكاويهم، طبقا لأحكام المادة 80 من

نفس القانون، اللجوء إلى لجنة الطعن المركزية المنصوص عليها في المادة 81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية . و يمكنهم الاستفادة من أحكام المادة 74 من قانون الإجراءات

الجبائية و هذا بالدفع من جديد لمبلغ يساوي 20 % من الحقوق و الغرامات محل الاحتجاج.

2 - و يمكنهم رفع طعونهم أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام المادة 82 من هذا القانون .

تطبق الأحكام الواردة في المواد من 83 إلى 91 من هذا القانون، المتعلقة بالإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية، فيما يخص الدعاوى المرفوعة من مديرية كبريات

المؤسسات أو ضدها.

3 - يمكن للمكلفين بالضريبة التابعين لمديرية كبريات المؤسسات تقديم طعون و لانية بناء على أحكام المادة 93 من قانون الإجراءات الجبائية.

تخول سلطة البث في طلبات هؤلاء المكلفين بالضريبة إلى مدير كبريات المؤسسات بعد الأخذ برأي اللجنة المنشأة لهذا الغرض . تحدد كليات إنشاء اللجنة المذكورة أعلاه و تشكيلها و

سيرها بموجب مقرر من المدير العام للضرائب.

4 - يمكن للإدارة منح الأشخاص المعنويين المذكورين في المادة 160 من قانون الإجراءات الجبائية، بناء على طلبهم و بصيغة تعاقدية، تخفيف الغرامات الجبائية أو الزيادات

الضريبية، و ذلك استنادا إلى أحكام المادة 93 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية .

و عموما فيما يتعلق بمسألة الإختصاص النوعي، فقد أسند المشرع الاختصاص فيما يتعلق بالدعوى الضريبية إلى جهة القضاء الإداري، و بالتحديد على مستوى المحاكم الإدارية و ذلك بالنسبة لجميع أنواع الضرائب دون تحديد، بما فيها حقوق التسجيل، فجهة القضاء الإداري هي المختصة بالنظر و الفصل في كل هذه الدعاوى على إختلاف أنواعها، فالمشرع عمد إلى توحيد الإختصاص بشأن الدعوى الضريبية عكس بعض التشريعات التي قامت بتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري¹.

و قد نصت المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² على الإختصاص الأقليمي للمحاكم الإدارية، غير أنه ورد استثناءا بالمادة 804 من نفس القانون³

تخول سلطة البث في هذه الطلبات إلى مدير كبريات المؤسسات بعد عرضها على لجنة الطعن المنشأة لهذا الغرض."

1 : بدارية يحيى، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 138، 139.

2 : تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية المعدل و المتمم:

" يتحدد الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون ."

و تنص المادة 37 من نفس القانون:

" يؤول الامتصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، و ان لم يكن لو موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها

اخر موطن له، و في حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."

و تنص المادة 38 من نفس القانون:

" في حالة تعدد المدعي عليهم، يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن اقدمهم."

3 : تنص المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية المعدل و المتمم:

" 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 دائرة اختصاصها مكان فرض الضريبة أو الرسم.

2- في مادة الأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

3- في مادة العقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه.

4- في مادة المنازعات المتعلقة بالموظفين أو أعوان الدولة أو غيرهم من الأشخاص العاملين في المؤسسات العمومية الإدارية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان

ممارسة وظيفتهم.

5- في مادة الخدمات الطبية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تقديم الخدمات.

على أن ترفع الدعاوى في مادة الضرائب و الرسوم وجوبا أمام المحاكم الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان فرض الضريبة أو الرسم¹، سواء كانت الدعوى مرفوعة من المكلف أو إدارة الضرائب، و هذا إنطلاقا من أحكام القانون الإجرائي العام المدني و الإداري نظرا لعدم تحديد قانون الإجراءات الجبائية للاختصاص الإقليمي باعتباره قانونا خاصا في المادة الإجرائية الجبائية و اكتفائه بالمادة 82 السابق الإشارة إليها بذكر المحكمة الإدارية فقط.

و سواء تمت مباشرة الدعوى من طرف المكلف بالضريبة أو من طرف إدارة الضرائب، لابد من إرتباطها بحالات معينة و خضوعها لمجموعة من الإجراءات و الشروط لقبولها و التي تختلف بحسب رافع الدعوى، و ما يهمننا هنا في دراستنا هذه هو الدعوى المرفوعة من طرف المكلف بالضريبة لأنه عادة هو من لا يقبل رأي لجنة المصالحة و يطعن فيه عن طريق اللجوء إلى القضاء².

و مما يلاحظ أن المشرع حينما قام بتمكين المكلف من اللجوء إلى القضاء الإداري سواء إذا تعلق الأمر بتحديد الوعاء أو إعادة التقويم، نجده لم يوضح صراحة أو لم يكن دقيقا في جميع هذه الحالات من حيث الجهة التي ترفع ضدها الدعوى بالتحديد خاصة و أن المدير الولائي للضرائب لم يعد الجهة الوحيدة المؤهلة لتلقي تظلمات المكلفين³.

6- في مادة التوريدات أو الأشغال أو تأجير خدمات فنية أو صناعية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام الإتفاق أو مكان تنفيذه إذا كان أحد الأطراف مقيما به.

7- في مادة تعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو فعل تقصيري، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار.

8- في مادة إشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، أمام رئيس الجهة القضائية التي صدر عنها الحكم موضوع الإشكال، و يفصل هذا الأخير وفقا

للإجراءات المنصوص عليها في المواد من 631 إلى 635 من هذا القانون.

1 : رشيد خلوفي، القضاء الإداري، تنظيم و اختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، صفحة 288، 289.

2 : رشيد خلوفي، القضاء الإداري، تنظيم و اختصاص، نفس المرجع السابق، صفحة 86.

3 : بدايرية يحي، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 142.

و بالرجوع إلى نصوص المواد 76، 173، 153، 154 من قانون الإجراءات

الجبائية¹ نجدها قد لمحت إلى المدعي عليه، و من الأفضل أن ترفع الطعون في جميع

1 : تنص المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية:

"" 1- يتم النظر في الشكاوى من قبل المصلحة التي أعدت الضريبة .

و يجوز البث فوراً في الشكاوى التي يشوبها عيب في الشكل يجعلها غير جديرة بالقبول نهائياً، مع مراعاة أحكام المادة 95-1 من هذا القانون .

2- يبيث رؤساء مراكز الضرائب و رؤساء المراكز الجوارية للضرائب في الشكاوى التابعة لإختصاص كل منهم في أجل أربعة (04) أشهر، اعتباراً من تاريخ استلام الشكاوى .

يحدد هذا الأجل بستة (06) أشهر، عندما تكون الشكاوى تابعة لإختصاص المدير الولائي للضرائب .

و يمدد الأجل إلى ثمانية (08) أشهر بالنسبة للقضايا محل نزاع التي تتطلب الرأي الموافق للإدارة المركزية .

و يقلص هذا الأجل إل شهرين (02) بالنسبة للشكاوى المقدمة من طرف المكلفين بالضريبة التابعين لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة.""

و تنص المادة 153 :

1- يجب أن ترسل الشكاوى المتعلقة بتحصيل الضرائب و الرسوم المعدة من طرف الإدارة الجبائية، حسب الحالة، إلى كل من مدير كيريات المؤسسات أو المدير الولائي للضرائب أو

رئيس مركز الضرائب أو إلى رئيس المركز الجوارى للضرائب التابع له القابض الذي مارس المتابعات.

2 - و تكتسي هذه الشكاوى :

- إما شكل اعتراض على إجراء المتابعة عن طريق الاحتجاج الحصري على قانونية شكل إجراء المتابعة.

- و إما شكل اعتراض على التحصيل الجبري عن طريق الاحتجاج على وجود إلزام دفع مبلغ الدين و استحقاق المبلغ المطالب به أو غيرها من الأسباب التي لا تمس بوعاء و

بحساب الضريبة.""

و تنص المادة 154 :

"" عندما يبادر بطلب استرداد الأشياء المحجوزة، في حالة حجز المنقولات و غيرها من الأثاث المنقول لدفع الضرائب و الحقوق و الرسوم الواقعة تحت المتابعة و يقدم هذا الطلب في

المقام الأول إلى مدير كيريات المؤسسات أو مدير الضرائب بالولاية كل حسب مجال اختصاصه .

يجرر طلب استرداد الأشياء المحجوزة مرفقاً بجميع وسائل الإثبات المفيدة، تحت طائلة البطلان، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من التاريخ الذي أعلم فيه صاحب الطلب بالحجز .

و يسلم وصل عن الطلب إلى المكلف بالضريبة المحتج .

يبيث مدير كيريات المؤسسات أو مدير الضرائب بالولاية كل حسب مجال اختصاصه، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ تقديم الشكاوى .

يمكن المشتكى في حالة غياب القرار في أجل شهر واحد (1) أو إذا كان القرار الصادر لم يرضه، أن يرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية.

و لا يوقف هذا الطعن عمليات الدفع و يجب أن يرفع في أجل شهر واحد (1) ابتداء إما من انقضاء الأجل الممنوح لمدير الضرائب الولاية للبيث و إما من إبلاغ قراره .

لا يجوز إبلاغ المحكمة الإدارية قبل انقضاء الأجل الممنوح للمدير للفصل . و تبث المحكمة الإدارية حصرياً و وفقاً للتبويضات المقدمة لمدير الضرائب و لا يرخص للمحتج بتقديم

وثائق ثبوتية أخرى غير تلك المدعمة لطلبه أو تصريح بوقائع غير تلك المعروضة في طلبه.""

و تنص المادة 176 من نفس القانون:

"" تحدد المديرية العامة للضرائب رقم التعريف الجبائي للأشخاص الطبيعيين و المعنويين و كذا الهيئات الإدارية عند:

1- الإحصاء السنوي للسلع و الأنشطة و الأشخاص المحدد في المادة 191 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة،

الحالات ضد الجهة التي أصدرت القرار، و خاصة في ظل عدم وجود قانوني، و تمتع المصالح المختصة بإصدار القرار بإدارة الضرائب بأهلية التقاضي.

فهذه الدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا توافرت فيها مجموعة من الشروط الشكلية و الموضوعية، سواء الشروط العامة المحددة بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو مجموعة الشروط الخاصة المحددة بموجب قانون الإجراءات الجبائية، وهذه الأخيرة يمكن إجمالها فيما يلي¹:

- شرط التظلم الإداري المسبق: و قد نصت عليه المادتين 72 و 172 من قانون الإجراءات الجبائية السابق ذكرهما، غير أن الأشكال كما بيّنا أنه يثور بالنسبة لحقوق التسجيل، فقد ذهب مجلس الدولة إلى عدم وجوب إجراء التظلم الإداري المسبق في هذا النوع من الحقوق الضريبية، حتى بعد صدور قانون الإجراءات الجبائية، رغم أنه كان سابقا يقر بوجوبه. و بالتالي و أمام تناقض قرارات مجلس الدولة و غياب النص الصريح فإننا نشير إلى وجوبية تقديم التظلم الإداري المسبق في جميع المنازعات.

2- التصريح بالوجود المنصوص عليه في المادة 183 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و 51 من قانون الرسوم على رقم الأعمال أو الاكتتاب الأول للتصريح بالضريبة على الدخل المذكور في المواد من 99 إلى 103 و المشار إليه في المادتين 151 و 162 من هذا القانون،

3- النشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عن إنشاء كل هيئة إدارية تتوفر على أمر بالصرف مقنن من طرف المديرية العامة للمحاسبة،

4- التصريح بالميراث المنصوص عليه في المادة 171 من قانون التسجيل،

5- طلب خاص يبرره عدم كفاية أو تناقض عناصر تعريف المعني التي تتوفر عليها.

و إضافة لذلك، يجب أن يوافق كل عقد أو تصريح أو تسجيل أو عملية تتم لدى مصلحة تابعة للإدارة الجبائية، برقم التعريف الجبائي بكيفية تضمن التعريف بالأشخاص المعنيين."

1 : بدائية يحي، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق ، صفحة 143 و ما بعدها.

- وجوب إرفاق عريضة الدعوى بقرار الإدارة المطعون فيه: و قد نصت عليه المادة

83 من قانون الإجراءات الجبائية¹ و التي أوجبت إرفاق القرار بالعريضة سواء تعلق الأمر بالقرار الأصلي أو بالقرار السابق الناتج عن تظلم المكلف، لأن كل القرارين ينصبان على موضوع النزاع نفسه.

- شرط الميعاد: هذه المواعيد تختلف بحسب نوع النزاع، فمثلا إذا تعلق الأمر

بمنازعات الوعاء فيجب أن ترفع الدعوى خلال 04 أشهر ابتداء من يوم إستلام الإشعار الذي يبلغ من خلاله مدير الضرائب بالولاية المكلف بالقرار المتخذ بشأن شكواه.

- شرط وجوب توقيع عريضة الدعوى من قبل صاحبها: و لقد نص قانون

الإجراءات الجبائية على وجوب توقيع هذه العريضة من قبل صاحبها عند تقديمها من طرف وكيل مع وجوب تطبيق أحكام المادة 75 من قانون الإجراءات الجبائية في هذه الحالة².

1 : تنص المادة 83 من قانون الاجراءات الجبائية:

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

2- يجب أن تتضمن كل عريضة دعوى عرضا صريحا للوسائل، و إذا جاءت على إثر قرار صادر عن مدير الضرائب بالولاية، فيجب أن ترفق بالإشعار المتضمن بتبليغ القرار المعترض عليه.

3- لا يجوز للمدعي الاعتراض أمام المحكمة الإدارية على حصص ضريبة غير تلك الواردة في شكواه الموجهة إلى مدير الضرائب بالولاية، و لكن يجوز له في حدود التخفيض الملتزم في البداية أن يقدم طلبات جديدة، أي 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 الادارية، و ذلك عندما تكون قد تسببت في رفض الشكوى من قبل مدير الضرائب بالولاية.""

2 : تنص المادة 75 من قانون الاجراءات الجبائية:

"" يجب على كل شخص يقدم أو يساند شكوى لحساب الغير، أن يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة تسلمها الادارة الجبائية وغير خاضعة لحق الطابع و لاجراءات التسجيل.

يتعين على المكلف بالضريبة الذي لا يتدخل بعنوان نشاطه التجاري او المهني، الذي عين ممثلا عنه بصفته موكلا، التصديق على توقيعه لدى المصالح المؤهلة قانونا.

غير انه، لا يشترط تقديم الوكالة على المحامين المسجلين قانونا في نقابة المحامين و لا على اجراء المؤسسة المعنية، و الامر كذلك، اذا كان الموقع قد اعذر شخصا بتسديد الضرائب المذكورة في الشكوى.

و يجب على كل مشتك أو صاحب طعن مقيم بالخارج أن يتخذ موطنا له في الجزائر .

- الشروط المتعلقة بتسبيب عريضة الدعوى: إذ يجب أن تتضمن عريضة الدعوى

عرضا موجزا للوقائع المتصلة بالنزاع و الأدلة التي تثبت إدعاءات المكلف، و لا يكفي أن يكون العرض الذي تتضمنه العريضة عبارات عامة غير محددة، أو الإشارة إلى طلب مماثل أودعه مكلف آخر أو الإحالة إلى أدلة معينة سبق الإستناد إليها أمام لجان الطعن الإدارية¹. وتخضع إجراءات سير الدعوى الضريبية أمام جهات القضاء الإداري لأحكام قانون الإجراءات الجبائية فيما ورد بشأنه نص خاص بهذا الأخير، وإلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص.

فقد خص المشرع التحقيق في الدعوى الضريبية ببعض الإجراءات الخاصة الواردة ضمن قانون الإجراءات الجبائية، وذلك بالموازاة مع الإجراءات العامة للتحقيق في المادة الإدارية عموما الواردة ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذ أن إجراءات التحقيق الخاصة الوحيدة التي يجوز الأمر بها في مجال الدعوى الضريبية هي التحقق الإضافي ومراجعة التحقيق والخبرة، وهذا ما نصت عليه المادة 85 من قانون الإجراءات الجبائية².

و الامر سواء اذا كان الموقع قد أعذر شخصيا بتسديد الضرائب المذكورة في الشكوى.

و يجب تحت طائلة البطلان، ان تحرر الوكالة على ورق مدموغ و مسجل قبل تنفيذ العمل المخول بموجبها.

يجب على كل مشتك مقيم بالخارج أن يتخذ موطنا له في الجزائر."

1 : فريحة حسين ، الاجراءات الادارية و القضائية لمنازعات الضرائب المباشرة في الجزائر، منشورات دحلب ، 1994، صفحة 79.

2 : تنص المادة85 من قانون الاجراءات الجبائية:

" 1- أن اجراءات التحقيق الخاصة الوحيدة التي يجوز الأمر بها في مجال الضرائب المباشرة و الرسوم على رقم الأعمال ، في مواجهة التحقيق و الخبرة.

2- في حالة ما إذا رأَت المحكمة الإدارية ضرورة الامر بمراجعة التحقيق ، فإن هذه العملية تتم بحضور الشاكي أو وكيله ، على يد أحد أعوان مصلحة الضرائب، غير ذلك الذي قام بالمراقبة الأولى.

يعين العون المكلف بإجراء مراجعة التحقيق من قبل المدير الولائي للضرائب.

و قد نصت المواد 86، 87، 88 من قانون الإجراءات الجبائية¹ لإجراء الخبرة

و أحكامها و تطرقت أيضا لعوارض الدعوى الضريبية.

- يحدد الحكم القاضي بهذا الاجراء، مهمة العون و المدة التي يجب عليه أن يجري خلالها مهمته.

يجر العون المكلف بمراجعة التحقيق تقريرا، و يضمنه بملاحظات الشاكي و نتائج المراقبة التي قام بها و بيدي رأيه.

يقوم المدير الولائي للضرائب بإيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة الادارية التي أمرت بهذا الاجراء."³

1 : تنص المادة 86 من قانون الاجراءات الجبائية:

1- يمكن أن تامر المحكمة الإدارية بالخبرة و ذلك إما تلقائيا و إما بناء على طلب من المكلف بالضريبة أو مدير الضرائب بالولاية . و يحدد الحكم القاضي بهذا الإجراء الخاص بالتحقيق مهمة الخبراء .

2- تتم الخبرة على يد خبير واحد تعينه المحكمة الإدارية . غير أنها تسند إلى ثلاثة (03) خبراء إن طلب احد الطرفين ذلك . و في هذه الحالة، يعين كل طرف خبيره، و تعين المحكمة الإدارية الخبير الثالث.

3- لا يجوز تعيينهم كخبراء الموظفون الذين شاركوا في تأسيس الضريبة المعترض عليها، و لا الأشخاص الذين أبدوا رأيا في القضية المتنازع فيها أو الذين تم توكيلهم من قبل أحد الطرفين أثناء التحقيق.

4- لكل طرف أن يطلب رد خبير المحكمة الإدارية و خبير الطرف الأخر. و يتولى مدير الضرائب بالولاية تقديم الرد باسم الإدارة . و يوجه الطلب الذي يجب أن يكون معللا إلى المحكمة الإدارية في أجل ثمانية (08) أيام كاملة، اعتبارا من اليوم الذي يستلم فيه الطرف بتبليغ اسم الخبير الذي يتناوله بالرد، و على الأكثر عند بداية إجراء الخبرة . و يبيت في هذا الطلب بتأ عاجلا بعد رفع الدعوى على الطرف الخصم .

5- في حالة ما إذا رفض خبير المهمة المسندة إليه أو لم يؤدها، يعين خبيرا آخر بدلا منه.

6- يقوم بأعمال الخبرة، خبير تعينه المحكمة الإدارية، حيث يحدد يوم وساعة بدء العمليات و يعلم المصلحة الجبائية المعنية و كذا المشتكي، و إذا اقتضى الأمر، الخبراء الآخرين، و ذلك قبل عشرة (10) أيام على الأقل من بدء العمليات.

7- يتوجه الخبراء إلى مكان إجراء الخبرة بحضور ممثل عن الإدارة الجبائية، و كذلك الشاكي و / أو ممثله، حيث يقومون بتأدية المهمة المنوطة بهم من قبل المحكمة الإدارية. يقوم عون الإدارة بتحرير محضر مع إضافة رأيه فيه . و يقوم الخبراء بتحرير اما تقرير مشترك و إما تقارير منفردة .

8- يودع المحضر و تقارير الخبراء لدى كتابة الضبط للمحكمة الإدارية، حيث يمكن للأطراف التي تم إبلاغها بذلك قانونا، ان تطلع عليها خلال مدة عشرين (20) يوما كاملة.

9- طرق التكفل بأتعاب الخبرة، هي تلك المنصوص عليها بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية و الادارية.

10- إذا رأت المحكمة الإدارية ان الخبرة كانت غير سليمة أو غير كاملة، لها أن تامر باجراء خبرة جديدة تكميلية، تتم ضمن الشروط المحددة اعلاه."³

و تنص المادة 87 :

"1- يجب على كل مشتك يرغب في سحب طلبه أن يخبر بذلك قبل صدور الحكم، برسالة محررة على " ورق بدون دمغة " ، يوقعها بيده او من طرف وكيله.

2- يجب تحرير طلب التدخل المقبول من طرف الأشخاص الذين يثبتون وجود مصلحة لهم في حل نزاع حصل في مجال الضرائب و الرسوم أو الغرامات الجبائية، على ورق بدون دمغة، و هذا قبل صدور الحكم."³

و تنص المادة 88:

" يجوز للمدير الولائي للضرائب أن يقدم، أثناء التحقيق في الدعوى ، طلبات فرعية، قصد الغاء او تعديل القرار الصادر في موضوع الشكوى الابتدائية. وتبلغ هذه الطلبات الى المشتكي."³

و عندما تكون القضية مهياًة للفصل فيها، يمدد الرئيس تاريخ اختتام التحقيق، كما يجوز له أن يقرر بأن لا وجه للتحقيق في القضية متى بين له أن حلها مؤكداً، ومتى تبين له أن الإجراءات العامة للتحقيق غير كافية للتحقيق في العريضة، فيحق له في هذه الحالة الأمر بإجراءات خاصة للتحقيق¹ و هي تتمثل فيما يلي:

1- و يعتبر التحقيق الإضافي إحدى إجراءات التحقيق الخاصة، و هو يكون إلزامياً كلما قدم المكلف بالضريبة وسائل جديدة قبل الحكم، و قد أحال المشرع بخصوص هذه الجزئية إلى أحكام واردة بالمادة 84 من قانون الإجراءات الجبائية التي تم إلغاؤها بموجب أحكام قانون المالية لسنة 2008.

2- أما مراجعة التحقيق فيتم اللجوء إليه في حالة ما إذا تبين للقاضي عدم كفاية التحقيق الإضافي و عدم كفاية عناصر و مستندات الملف لإعمال السلطة التقديرية للقاضي الذي تمكنه من البث في القضية²، و توكل المهمة لأحد أعوان مصلحة الضرائب غير الذي قام بالتحقيق الأول، يحضر فيه المدعي و إذا استدعت الحاجة كذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عضوين من أعضاء لجنة الطعن على مستوى الدائرة³.

و يحرر العون المكلف بمراجعة التحقيق محضراً، و يضمه ملاحظات المكلف بالضريبة و كذا عند الإقتضاء ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يبدي رأيه ضمن هذا المحضر.

1: عبد العزيز أمقران، المرحلة القضائية في منازعات الضرائب المباشرة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، 2001، 2002، صفحة 38.

2: عبد العزيز أمقران، المرحلة القضائية في منازعات الضرائب المباشرة، نفس المرجع السابق، صفحة 39.

3: دوة اسيا، رمول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 113.

و في الأخير يرسل مدير الضرائب بالولاية الملف إلى المحكمة الإدارية مرفقا
بأقتراحاته بخصوص النزاع الضريبي¹.

3- أما بخصوص الخبرة فهي تعد من أهم وسائل التحقيق في مادة النزاع الضريبي،
ذلك أن بعضا من النزاعات الضريبية يتوقف الفصل فيها على إجراء خبرة فهي الفيصل في
مثل هذه القضايا.

و تعتبر الخبرة تلك العملية المسندة من طرف القاضي إما تلقائيا أو بناء على
اختيار الأطراف إلى أشخاص ذوي خبرة في مجال معين و ذلك بغية الإهتداء بواسطة
آراءهم إلى استنتاج معلومات تكون ضرورية و منيرة للقاضي من أجل الفصل و حسم
النزاع².

فالخبرة قد يأمر بها تلقائيا، أو بناء على طلب المكلف أو بطلب مدير الضرائب
بالولاية³.

و تتم الخبرة من طرف خبير واحد يعين من طرف المحكمة، و قد تستند إلى
ثلاثة خبراء متى طلب أحد الطرفين ذلك، و في هذه الحالة يعين كل طرف خبيره، و تعين
المحكمة الإدارية الخبير الثالث، و هذه الحالة غير معمول بها، و يحدد الخبير المعين من

1 : بدائية يحي، الاطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، نفس المرجع السابق ، صفحة 173.

2 : الحسين بن الشيخ آث ملويا، مبادئ الاثبات في المنازعات الادارية، دار هومة ، الجزائر، صفحة 70، 71.

3 : مقداد كوروغلي ، الخبرة في المجال الإداري، مقال منشور، مجلس مجلة الدولة ، العدد الأول، ، الجزائر، 2002، صفحة 43.

طرف المحكمة يوم و ساعة بدء العمليات، و يعلم المصلحة الجبائية المعنية و المكلف بالضريبة¹.

و يتم إيداع المحضر و تقارير الخبراء لدى أمانة ضبط المحكمة، و يمكن للأطراف التي تم إبلاغها بذلك قانونا، الإطلاع عليها خلال مدة عشرين يوما كاملة، و في حالة ما إذا رأت المحكمة الإدارية أن الخبرة كانت غير سليمة، أو يشوبها النقصان، فلها أن تأمر بإجراء خبرة جديدة تكميلية تتم ضمن نفس الشروط و الإجراءات السابقة².

و بعد ايداع تقرير الخبرة من طرف الخبير المعين، يقوم هذا الأخير بتقديم كشف من المصاريف و الاتعاب، و يتم تصفية ذلك و تحديد الرسم بقرار من رئيس المحكمة الإدارية طبقا للتعريف المحددة بقرار من الوزير المكلف بالمالية، و في حالة الاعتراض على هذه التصفية من طرف الخبراء، يجوز الاعتراض أمام نفس الجهة القضائية، و تبث المحكمة الإدارية في هذه المسألة بصفتها غرفة مشورة.

و قد نصت المادة 98 من قانون الإجراءات الجبائية³ على الطرف الذي يتحمل أعباء الخبرة، فيتحمل الطرف الذي ترد دعواه مصاريف الخبرة.

1 : مقدا دكورغلي، الخبرة في المجال الإداري، نفس المرجع السابق، صفحة 54.

2 : مقداد كورغلي، الخبرة في المجال الإداري، نفس المرجع السابق، صفحة 54.

3 : تنص المادة 98 من قانون الإجراءات الجبائية:

"1- ليس للمكلف بالضريبة أن يطلب استرجاع مصاريف أخرى أو منحة تعويضات على الخسائر أو غيرها من التعويضات.

2- يتحمل الطرف الذي ترد دعواه مصاريف الخبرة.

غير أنه عندما يحصل أحد الطرفين على جزء من مطلبه، فإنه يشارك في المصاريف، حسب النسب التي يحددها القرار القضائي، مع مراعاة حالة الخلاف عند بداية الخبرة."

الفرع الثاني:

التقاضي أمام المحكمة الإدارية للإستئناف.

تعتبر المحكمة الإدارية للإستئناف هي الدرجة الثانية للتقاضي، و هذا ما نصت عليه المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم¹، و قد حددت المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم² مهلة شهر من تاريخ تبليغ حكم المحكمة الإدارية في أول درجة لاستئنافه أمام المحكمة الإدارية للإستئناف و بمجرد إيداع العريضة و ختمها و منحها رقما في سجل خاص معد لذلك. و تمنح للمستأنف أجل استدعاء الخصوم في غضون شهر من تاريخ التصريح بالطعن بالنقض طبقا لنص المادة 563 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم³

1 : تنص المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم:

"" تختص المحكمة الإدارية للإستئناف بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية.

و تختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

و تختص المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء و تفسير و تقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و الهيئات

العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية. ""

2 : تنص المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم:

"" يحدد أجل الاستئناف بشهر (01) بالنسبة لأحكام المحاكم الإدارية، و شهرين (02) بالنسبة لقرارات المحاكم الإدارية للإستئناف.

تخفف هذه الأجل إلى خمسة عشر (15) يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية، ما لم توجد نصوص خاصة .

تسري هذه الأجل من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم أو القرار الى المعني، و تسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابيا.

تسري هذه الأجل في مواجهة طالب التبليغ الرسمي. ""

3 : تنص المادة 563 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم:

"" يلزم الطاعن بتبليغ المطعون ضده رسميا، خلال أجل شهر واحد (01) ، من تاريخ التصريح بالطعن بالنقض، بنسخة من محضر التصريح و تنبيهه بأنه يجب عليه تأسيس محام إذا

رغب في الدفاع عن نفسه.

لتقديم كافة الدفوع في مذكرة جوابية يتم تبليغها لمحام المستأنف في غضون شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي لعريضة الطعن بالنقض طبقاً لأحكام المادة 568 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم¹، ثم يقوم الرئيس الأول لمجلس الدولة بتعيين مستشار مقرر في القضية لدراسة الملف من حيث الوقائع و القانون كمحكمة قانون و موضوع في نفس الوقت، و بعد المداولة يصدر قرار مجلس الدولة².

كما يمكن للمكلف بالضريبة طلب وقف تنفيذ القرار القضائي إما أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة³.

وقد نصت عليه أيضا المادة 90 من قانون الإجراءات الجبائية⁴، و بالتالي يهدف الإستئناف أمام مجلس الدولة إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة.

و للطاعن أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ التصريح بالطعن بالنقض، لايداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة العليا أو المجلس القضائي، يعرض فيها الأوجه القانونية لتأسيس طعنه، و ذلك تحت طائلة عدم قبول الطعن بالنقض شكلا¹.

1 : تنص المادة 568 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم:

² للمطعون ضده أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي لعريضة الطعن بالنقض بتقديم مذكرة جواب موقعة من طرف محام معتمد لدى المحكمة العليا، إلى أمين الضبط الرئيسي للمحكمة العليا أو المجلس القضائي، و تبليغها لمحامي الطاعن، و ذلك تحت طائلة عدم القبول التلقائي.

يجب أن تتضمن مذكرة الجواب، الرد على أوجه الطعن المثارة³.

2 : قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012، صفحة 106.

3 : فاضلة عبد اللطيف، مزيان محمد امين، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 381.

4 : تنص المادة 90 من قانون الإجراءات الجبائية:

⁵ يمكن الطعن في الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية أمام مجلس الدولة عن طريق الاستئناف ضمن الشروط و وفقا للإجراءات المنصوص عليها بموجب أحكام القانون

المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁵.

خاتمة

في نهاية هذه الدراسة، فإن الباحث يجد أن موضوع تسجيل التصرفات القانونية في التشريع الجزائري يعد من الموضوعات المهمة التي تمس الأفراد بصفة خاصة من ناحية أنه يحقق لهم الأمان و يحافظ على حقوقهم، و من جانب الدولة أيضا، لأن هذا الموضوع يجسد إرادة المشرع الجزائري و يؤكد لنا حسن تطبيق الدولة للقانون الذي بواسطته تكفل حماية الحقوق و الحفاظ عليها و ممارستها على أفضل وجه.

لقد بحثنا من خلال هذه الدراسة في مفهوم التسجيل و تم الوقوف على إغفال المشرع الجزائري لتعريفه، و قد اقتصر فقط على تبيان أهميته، فنظرا لغموض مفهومه، فهناك الكثير من لا يميز بينه و بين المفاهيم المشابهة له، حتى و إن كانت قريبة منه غير أنها مختلفة عنه، فالتسجيل لا يلعب دور الشهر لكنه يعتبر شرطا ضروريا لإتمام عملية الشهر العقاري، و من هنا تظهر أهمية التسجيل في تثبيت صفة الرسمية على العقود و الوثائق من جهة، و من جهة أخرى له أهمية قانونية تتمثل في إعطاء العقود العرفية تاريخا ثابتا.

و من جهة أخرى هناك أحكاما و إجراءات قانونية يتوجب إحترامها من طرف المكلفين بالتسجيل و كذلك المكلفين بالتحصيل حتى تتم عملية التسجيل بصفة سليمة، و في حالة الإخلال بهذه الأحكام من أي طرف تثار بعض الإشكاليات يطلق عليها المنازعات الضريبية في مجال التسجيل، أين تم منح المكلف بالضريبة سبلا عديدة للدفاع عن حقوقه تجاه الإدارة الجبائية، بداية من تظلمه أمامها، و كذا إمكانية لجوءه إلى الطعن أمام اللجان

الإدارية، و صولا إلى المرحلة القضائية، و بمعنى آخر فإن للتسجيل أهمية كبيرة سواء من حيث الدور التمويلي أي الجبائي من جهة أو من الناحية القانونية من جهة أخرى خاصة بعد دخول الجزائر لنظام الإقتصاد الحر و تطور مهام الدولة في توسيع أساليب الجباية خاصة العقارية منها، و من هنا نرى التدخل المتزايد للدولة عن طريق فرض قيود على حق الملكية و بالتالي فوز النزعة التي تجعل للملكية وظيفة إجتماعية و لا تقصرها على أن تكون حقا ذاتيا يتصرف فيها المالك كما يريد.

و لقد تبين لنا من خلال هذا البحث أن تطبيق مبدأ تسجيل التصرفات القانونية يعتبر ذا طبيعة وقائية و إجبارية باعتباره مرحلة من مراحل انتقال الملكية، فهو يحمي التصرف من جهة و محل التصرف من جهة أخرى عن طريق حماية الغير، و هو يؤدي في نفس الوقت إلى الإعتراف بالوجود القانوني للحقوق الظاهرة وقت تسجيل التصرف.

و انطلاقا من كل هذه المعطيات سنجمل ما توصلنا إليه من نتائج من خلال

هذا البحث كالتالي:

أولاً: هناك عدة ثغرات متعلقة بالتسجيل انطلاقا من إعتبره لحد الآن موضوعا مهما ذلك أنه قانون لا يواكب التطورات الإقتصادية و لم يتم تعديله منذ صدوره سنة 1976 بالإضافة إلى أن معظم أحكامه مستمدة من القانون الفرنسي، و لم يتضمن سوى بعض التعديلات بموجب قوانين المالية التي لا تهتم إلا بتحديد الرسوم المفروضة أو إلغاء بعض المواد، و هذا ما جعله يكون مفرغا من المواد كعقود الإيجار مثلا، كما يلاحظ أن بعضا من مواده غير مفصلة بل تحيلنا إلى مواد أخرى.

ثانيا: قانون التسجيل هو قانون مزدوج أو ذو حدين فيه جانب قانوني و جانب جبائي، بعض مادة تحيل إلى مواد أخرى، و لهذا يطلق عليه تسمية قانون الإحالات، و هو ما يعرقل مفتش التسجيل في أداء مهامه، و البحث على المواد الواجبة التطبيق.

ثالثا: عدم استقرار مفتشية التسجيل و الطابع، إذ أنه في بعض الأحيان يختفي دورها و في بعض الأحيان يكون منعدما، و في مرات أخرى يعاد لها الإعتبار من خلال تنظيمها.

رابعا: عدم إستقلالية مفتشية التسجيل و الطابع ذلك أنها مفتشية واحدة تقوم بممارسة وظيفة مزدوجة تتعلق واحدة بالتسجيل و أخرى تتعلق بالطابع خاصة و أن هناك إختلاف بين الوظيفتين، فالأول له قانون مستقل و هو قانون التسجيل أما الطابع فيحكمه قانون الطابع.

خامسا: لم يراع المشرع الجبائي مستوى التأهيل من الناحية القانونية و التقنية بالنسبة لإنتقاء و تعيين مفتش التسجيل.

سادسا: المغالاة في حقوق التسجيل، الأمر الذي يجعل المكلفين بالضريبة يلجأون إلى التصريحات الكاذبة فيما يخص المعاملات.

سابعا: الرسوم المستحقة لإجراء التسجيل يتحملها طرفي العقد بالتضامن البائع و المشتري أو المتصرف و المتصرف إليه.

ثامنا: حقوق التسجيل المفروضة على عقود القسمة هي حقوق مرتفعة جدا

بالنظر إلى هدف و طبيعة القسمة.

تاسعا: يعتبر الوعد بالبيع حسب قانون التسجيل بيعا تاما و من تمة وجوب

إستيفاء حقوق البيع كاملة في حين أن الوعد بالبيع حسب القانون المدني يختلف عنه من

حيث الضمان الذي يعطيه الوعد بالبيع لأن الموعد له قد يحرم من ملكية الشيء الموعد

بالإستفادة من شراؤه إذا تصرف فيه الواعد و بالتالي يكون قد عوقب بدفع حقوق التسجيل

على شيء لم يستفد من تملكه أو الإنتفاع به.

عاشرا: العقوبات المخففة المفروضة بمناسبة التأخر في تحصيلها أو عدم

تحصيلها في بعض الأحيان و لا سيما عدم تقرير أي جزاء مدني على التصرفات غير

المسجلة.

إحدى عشر: فيما يتعلق بالمرحلة الإجبارية للنزاع الضريبي، و هي وجوب

تقديم التظلم أمام إدارة الضرائب، و الذي يكون محاطا بجملة منت الإجراءات المعقدة كتلك

المتعلقة بمواعيد تقديمه التي تتعدد و تختلف باختلاف نوع النزاع الضريبي و هذا فيه

صعوبة بالنسبة للمكلفين بها.

إثنا عشر: تحيز المشرع الجبائي إلى جهة الإدارة و ذلك بتقليص و تقصير

الحد الأقصى لتقديم التظلمات في المنازعات الناجمة عن حقوق التسجيل مقارنة بالأجل

الممنوح لإدارة الضرائب.

ثلاثة عشر: التحقيق في التظلمات الموجهة إلى إدارة الضرائب يتم بمرحلة من

الإجراءات تجعل من الجهة التي عملت على فرض الضريبة لها تأثير كبير على نتيجة التحقيق خاصة و أن هذه العملية تسند إلى المفتش الذي قام بتأسيس حقوق التسجيل.

رابع عشر: تضارب النصوص القانونية المتعلقة بالتظلم فيما بين قانون

الإجراءات الجبائية و قانوني التسجيل و الطابع، الأمر الذي أدى إلى تناقض قرارات مجلس الدولة.

خامس عشر: بالنسبة للمرحلة القضائية المتعلقة بتسوية النزاع، فقد لوحظ تعقيد

إجراءات التحقيق و إجراءات الفصل فيها.

سادس عشر: عدم وجود قضاة متخصصين في المادة الضريبية نتج عنه

اعتماد القضاة اعتمادا كبيرا أثناء التحقيق على وسيلة الخبرة، بالرغم من أن الخبراء المعتمدين لدى المحاكم ليسوا بخبراء جبائيين، و من ثمة ربط القضاة بعض مواد قانون الإجراءات الجبائية بنوع معين من الضرائب، رغم ورود أحكام هذه المواد على سبيل العموم.

سابع عشر: إن المشرع الجبائي قد أجهف في حق الموثق بإقحامه في عملية

تحصيل حقوق التسجيل لأن ذلك يخرج عن نطاق وظيفته الأساسية كضابط عمومي بالدرجة الأولى مهمته إضفاء الصيغة الرسمية على العقود.

ثامن عشر: إن توكيل مفتش التسجيل بمهمة تقدير الوعاء الضريبي من شأنه

الزيادة من حجم الاعتراضات المنصبة على الإدعاء بسوء التقدير.

و في هذا المجال، فإننا نرى أنه من بين أحسن الحلول لإصلاح هذه

الملاحظات المثارة، فإنه لتحقيق ذلك نقترح ما يلي:

أولاً: لا بد من إعادة النظر في قانون التسجيل مع جعله قانوناً يواكب التطورات

الإقتصادية و ذلك عن طريق صياغة نصوص قانونية تتماشى مع نظام إقتصاد السوق و

هذا فيه مواجهة للمتعاملين من حيث التلاعبات و التجاوزات، و في نفس الوقت يجب أن

يراعى في هذا التعديل الجانب الجبائي الذي يتميز به و من تمة صياغة نصوص قانونية

تراعى فيها هذه الخاصية و مثال ذلك بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالوعاء فيجب أن ينظمها

قانون التسجيل مثلها مثل المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم و ليس قانون الضرائب المباشرة

و الرسوم المماثلة.

و في إتجاه آخر يجب أن يواكب هذا التعديل التطورات الحاصلة، و لا يكون

قانوناً مفرغاً من المواد كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم

03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، و الذي ألغى حق البقاء في الأمكنة بالنسبة لعقود

الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي، و مع

ذلك أبقى عليها قانون التسجيل، و لم يتعرض إليها.

ثانياً: إعادة تنظيم مصالح التسجيل و الطابع عن طريق تحديثها من خلال

إعادة تنظيمها و تزويدها بالوسائل الحديثة المختلفة.

ثالثا: إعادة ضبط و تنظيم شروط التعيين في منصب مفتش التسجيل باعتباره

منصبا عاليا، فيجب إشتراط مستوى تأهيلي عالي مع توفير لهم جميع الامكانيات المادية التي تساعدهم في أداء مهامهم.

رابعا: العمل على تخفيض حقوق التسجيل، و عدم المغالاة فيها، و هذا فيه

ضمان للمكلفين بها من قيامهم بالتصريح بمبالغ المعاملات الحقيقية و هذا فيه تشجيع للمعاملات العقارية و تنشيط للسوق العقاري، و من هنا وجب تخفيض حقوق التسجيل بالنسبة لعقود القسمة على سبيل المثال، ذلك أن القسمة لا تنشيء حقوقا بل الهدف منها هو فرز الحقوق المشاعة عن طريق الخروج من حالة الشيوخ.

خامسا: إعادة ضبط المكلف بأداء حقوق التسجيل، و تفادي تحميلها لطرفي

التصرف و جعلها تقتصر فقط على المتصرف له أو المشتري، و هذا فيه تماشي مع مقتضيات القانون المدني التي تجعل المشتري هو من يتحمل تبعة المصاريف لوحده.

سادسا: إعادة ضبط قانون التسجيل بالنسبة لبعض الأحكام كما هو الحال

بالنسبة للوعد بالبيع إذ أن العبرة بما ينص عليه القانون و ليس بما تفرزه المعاملات اليومية للأشخاص أو تكييف الإدارة، و من هنا يجب أن تتناسب حقوق التسجيل المفروضة عليه مع طبيعته القانونية، و نفس الشيء بالنسبة لبعض العقود التي لم يتناولها قانون التسجيل كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع على التصاميم مثلا.

سابعا: تحميل المكلف الحقيقي بعبء تحصيل حقوق التسجيل بدلا من الموثق

كون أن هذا الأخير ضابطا عموميا.

ثامنا: بالنسبة لمنازعات الوعاء الضريبي، يفضل بتوكيل مهمتها إلى خبير مختص في هذا المجال باعتباره من أهل الإختصاص، و هذا فيه تخفيض كبير لحالات الخطأ و سوء التقدير.

تاسعا: تشديد العقوبات في حالة التأخير في التسجيل أو عدم إحترام الآجال المنصوص عليها قانونا.

عاشرا: العمل على تبسيط إجراءات تقديم التظلم أمام إدارة الضرائب، و ذلك من خلال توحيد مواعيد التظلمات، و كذلك عن طريق إسناد مهمة التحقيق في التظلم إلى جهة أو مصلحة من إدارة الضرائب غير تلك الجهة أو المصلحة الأولى، و حماية مقدم التظلم من حيث الأجل.

إحدى عشر: تنظيم قضاء ضريبي سريع و فعال من خلال إعادة النظر في الأحكام الإجرائية المنظمة له، و تكوين قضاة متخصصين في المادة الضريبية لخلق المرونة اللازمة لسير الدعوى و الفصل فيها.

الملاحق

الملحق الأول

وزارة العدل
مجلس قضاء البلدية باسم الشعب الجزائري

المقر: زور بئر في
إن الغرفة الإدارية لدئ مجلس قضاء البلدة في جلستها العلانية
المنعقدة بمقر المجلس بتاريخ عشرون من شهر جويلية سنة ستة و
تسعين و تسعمائة و الف
تحت رئاسة الأئمة / زور في ليلى، الرئيسة
المقررة

د.ب / السيد / المرباوي محمد منصور المستشار
والسيد / بوناب بسمة المندوبة المشقة
و بمساعدة السيد / بوزار كمال، كاتب الضبط
إصدار القرار الآتي بيانه:

بسم الله الرحمن الرحيم
د.ب الساكن مدعي
بواسطة الأستاذ المحامي لدى المجلس
من جهة
إدارة التسجيل و
الشؤون

طلبه من طرف مديرها
أبي لدى المجلس
خمس

رقم القرار 96/235
المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

مجلس قضاء البلدية
المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

المنسار في
1996/07/20
1995/07/20
95/400

... // (ص 2) رقم : 96/235

بعد الاطلاع على المذكرة الجوابية المقدمة من المدعي بواسطة دفاعه بتاريخ 19 جوان 1996 و التي جاء فيها ان المدعي لا يهدف لإبطال قرار المدعي عليها في ممارسة حق الشفعة في العقار موضوع النزاع لأنه من حقها ممارستها و لكن الطلب يكمن بتمسك بسقوط حق الإدارة في الشفعة لعدم ممارستها ضمن المهل المنصوص عليها قانوناً في المادة 118 من قانون التسجيل ذلك ان الإدارة صرحت فعلاً في أجال السنة بممارسة الشفعة كما هو ثابت من المراسلة المؤرخة في 14 فيفري 1985 لكنها لم تستجيب له، فع الثمن خلال السنة طبقاً للقانون و انه يتبين من محتوى المراسلة المؤرخ في 15 جوان 1987 الموجه للعارض أنه لم يتلق الثمن بذلك التاريخ المتمثل في الثمن المصرح به زائد العشرون عنوان العارض المذكور في العقد كامل و في متناول الإدارة ان توجه له إما شيك مشطوب أو حوالة بريدية الشئ الذي لم يتم عليه بطلب إفادته بطلباته السابقة.

بعد الاطلاع على باقي اوراق الملف.

بعد الاطلاع على المواد 7-144-168 و ما يليها من ق إ م.

بعد الاطلاع على المادة 118 ما يليها من قانون التسجيل

بعد الاطلاع على المواد 4 و 7 و ما يليها من القانون المدني

بعد الاطلاع على محضر عدم الصلح المحرر في 06 جانفي 1996

بعد الاستماع إلى الأنسة / زروقي ليلي رئيسة الغرفة الإدارية في تلاوة تقريرها المكتوب

بعد الاستماع إلى ملاحظات الأطراف .

بعد الاطلاع على الطلبات المكتوبة للسيد النائب العام و التي يلتمس فيها تطبيق القانون .

في الشكل :

حيث أن المدعي رفع الدعوى ضد إدارة التسجيل بدلا من مديرية الضرائب المخولة قانونا لتمثيل الدولة في مثل هذه المنازعات لكن بما ان هذه الأخيرة تخطن في النزاع فإن الدعوى تكون مقبولة في مواجعتها .
حيث ان الدفع بعدم قبول الدعوى لورودها خارج الأجال غير مؤسس لأن المدعي لا يطعن بإلغاء في مقرر إداري مما يجعل دعواه مقبولة.
حيث أن محاولة الصلح التي قام بها المجلس طبقاً لأحكام المادة 16 من ق إ م لم تثر وحرر محضر بعدم الصلح بجلسة 6 جانفي 1996.

في الموضوع :

حيث أن المدعي رفع الدعوى الحالية للمطالبة بإسقاط حق المدعي عليهما لممارسة حق الشفعة طبقاً لأحكام المادة 118 من قانون التسجيل لأنها بعد التصريح بممارسة هذا الحق في الأجال القانونية لم تسد له الثمن المصرح به زائد العشر في خلال السنة بوضعه بين يد الموقوف أو بإرساله فعلاً للمدعي بواسطة شيك أو حوالة بريدية
حيث أن المدعي عليها تتمسك بأنها مارست حق الشفعة في خلال السنة طبقاً لمقتضيات المادة 118 من قانون التسجيل لأنها اعتبرت المبلغ المصرح به ضئيل و اقترحت على المدعي الثمن المصرح به زائد العشر في خلال السنة و أنها وجهت له رسالة لنسحب أمواله لكنه لم يظهر مما يتعين رفض دعواه.
حيث أنه وبالرجوع لأحكام المادة 118 من قانون التسجيل فانه يحق للإدارة ممارسة حق الشفعة عندما ترى أن الثمن المصرح به ضئيل مع اقتراح دفع المبلغ المصرح به زائد العشر و هذا في خلال سنة من التسجيل أو التصريح.
حيث أن الإدارة احترمت هذا الإجراء و جهت الرسالة للمدعي و الذي يعترف أنه استلمها و لم يطعن في هذا القرار بالتالي يصبح نهائي.
حيث أن هذا الإجراء هو الوحيد المطالب به قانوناً لأن حق الشفعة المنصوص عليه في قانون التسجيل هو إجراء خاص يحدث لمحاربة الغش و هو من صلاحيات السلطة العامة المخولة لإدارة الضرائب و لا علاقة له بحق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني.

الملحق الثاني

وحيث أن رفع المدعى المستأنف دعواه خرقاً لهذا الإجراء يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى شكلاً.

وحيث أن قضاة الدرجة الأولى أصابوا عند عدم قبولهم الدعوى شكلاً لذا يتعين تأييدهم في قرارهم المستأنف فيه المطابق للقانون.

وحيث أن الدفع الخاص بالموضوع والمتعلق بعدم رد قضاة الدرجة الأولى على طلب تعيين خبير يصبح بدون جدوى ذلك لأن مناقشة الأوجه المتعلقة بالموضوع تأتي في مرحلة لاحقة لقبول الدعوى شكلاً وهي غير جائزة في قضية الحال التي لم تقبل شكلاً.

وحيث أن من خسر الدعوى يلزم بالمصاريف القضائية.

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة :

في الشكل : قبول الإشتئناف شكلاً.

في الموضوع : المصادقة على القرار الصادر في 24/06/2000 المستأنف فيه.

- إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المستأنفة.

لذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس والعشرين من شهر فيفري من سنة ألفين وثلاثة من قبل مجلس الدولة الغرفة الثانية المشكلة من السادة :

مختاري عبد الحفيظ	الرئيس
كريبي زوبيدة	مستشارة الدولة المقررة
بو عروج فريدة	رئيسة قسم
بو فرشة مسعود	رئيس قسم
عبد المالك عبد النور	رئيس قسم

لغلاوي عيسى
عنصر صالح
فضيل سعد

مستشار الدولة
مستشار الدولة
مستشار الدولة

بحضور السيد / بو الصوف موسى مساعد محافظ الدولة وبمساعدة
السيدة / نجار زهية أمينة الضبط.

الرئيس
مستشارة الدولة المقررة
أمين الضبط
(ملحق رقم 11)

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
قرار

إ.ع.إ
مجلس الدولة
الغرفة الأولى

فصلا في الخصام القائم بين : ص.أ، الساكن بحي
بونعامة الجيلالي - البلدية، القائمة في حقه الأستاذة / تونسي
نجية المحامية المعتمدة لدى المحكمة العليا الكائن مكتبها بـ 54
نهج يوسف عبد القادر - البلدية.
ملف رقم : 009514
فهرس رقم : 87

من جهة
وبيين : مديرية الضرائب ولاية البلدية الممثلة من
طرف مديرها المقيم بها، القائم عن حقها الأستاذة/بوزيدة محمود
المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا الكائن مكتبه بـ 1 شارع
محمد قاسم المرادية - الجزائر.
قرار بتاريخ : 2003/01/21
قضية :
ص.أ
ضد :
مديرية
الضرائب
لولاية البلدية

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة :

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: الواحد و العشرون
من شهر جانفي سنة ألفين و ثلاثة.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه.

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر
1419 الموافق لـ 30/05/1998 والمتعلق بإختصاصات مجلس
الدولة وتنظيمه وعمله.

بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08/06/1966
المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

بمقتضى المواد 07/274 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية.
بعد الإستماع إلى السيدة حرزلي أم الخير مستشارة
الدولة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب و إلى السيدة درار
دليلة محافظ دولة المساعدة في تقديم طلباتها المكتوبة

.../...

الو

قائع والإجراءات

حيث أنه بمقتضى عريضة مودعة بتاريخ 2001/06/11 تحت رقم 9514
كتابية ضبط مجلس الدولة، إستأنف السيد ص.أ بواسطة الأستاذة نجية
سني قرارا صادرا عن مجلس قضاء الدرجة الأولى بتاريخ 2001/04/02
الخاص بتأشير
التأشير
نترى بموجب عد
وحمام تقع بحي
والطابع بتبليغه
تسديد الحقوق
التقييم الذي لا
لدعوى من طرف
93/ المؤرخ في
موازاة مع
ويجوز التمسك
والغاء القرار
2000/0
بان المستأنف قام بشراء شقة بعقد
رأه يسعر الشراء بقيمة 450.000.00 دج

رفض دعوله الموجهة ضد مديرية الضرائب لولاية البلدة لعدم
وشرحا لوقائع وإجراءات الدعوى ذكر المستأنف أنه ان
مؤرخ في 1997/12/16 شقة تحتوي على ثلاث غرف ومطبخ
بوعامة الجبلالي بالبلدة بمبلغ 450.000.00 دج.
وأنة بتاريخ 2000/06/24 قامت مفتشية إدارة التسجيل
قرارا بإعادة تقييم الشقة بمبلغ 935.000.00 دج، وتدغوه إلى
والغرامات المترتبة عليه بمبلغ 5.3250 دج، وقد احتج على هذ
يستند على أي عنصر منطقي وملموس.
وإستند الإستئناف على كون إعادة تقييم المسكن محل ال
مصالح الضرائب جاء مخالفا تماما للمرسوم التنفيذي 217
1993/11/10 المحدد لكيفيات تقييم العقارات المبنية في حالة
الضرائب انقص في التصريحات الختامية
وقد علق قضاء الدرجة الأولى قرائهم بان التقييم الذي قامت به مصالح التسجيل
جاء بمغز لا نظر بالموقع السكني في حين ان هذا التقييم جاء مخالفا للقانون
المذكور آنفا وقد أخذ بعين الاعتبار معطيات سنة 2000 في حين ان المرسوم
في سنة 1997، وطلب المستأنف قبول استئنافه شكلا وموضوعا
محل الإستئناف والقضاء من جديد بإبطال القرار المؤرخ في 16/24
حيث ان المرسوم المذكور لا يستلزم استئنافه عند اجاب
مقتضى مؤرخ في 16/24/2000

.../...ص رقم 03 / ملف رقم /009514 م د

وان المادة 101 من قانون التسجيل تنص على انه يمكن للإدارة الجبائية ان تعيد تقدير الثمن للاموال المنقولة او المبنية التي تقل قيمتها عن القيمة التجارية الحقيقية في السوق العقارية، وبناء على ذلك قامت الإدارة بإعادة تقييم الشقة المباعة بـ934.357.00 دج مما نتج عنه عدم كفاية عقارية تقدر بقيمة 485.000.00 دج، ومنتجت عن هذه القيمة حقوق تسجيل وحجية الدفع بـ 53.350.00 دج، وطلب المستأنف عليه تأييد القرار المستأنف.

و ع ليه

من حيث الشكل : حيث أن الإستئناف قد وقع في الآجال والأشكال القانونية ويتعين قبوله من هذا الجانب.

من حيث الموضوع : حيث انه يتضح من عناصر الملف أن المستأنف قد اشترى بمقتضى عقد موثق مؤرخ في 16/12/1997 شقة من ثلاث غرف ومطبخ وحمام تقع بحي بونعامة الجيلالي بالبلدية، وقد صرح لإدارة الضرائب بمبلغ شراء قدره 450.000.00 دج بلغت للمستأنف بمقتضى قرار بتاريخ 24/06/2000 وعو القرار موضوع الطعن الحالي.

حيث ان المستأنف يحتج بأن التقييم الجديد لا يستند على أي عنصر منطقي وجاء مخالفا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 93/217 وخاصة المادة 21 منه، في حين ان الشراء قد تم في سنة 1997 وان المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 217/93 تنص بأن الأسعار تراجع دوريا مراعاة لإرتفاع الأسعار.

بالإضافة إلى هذا فإن الثمن المصرخ به لا يناسب القيمة التجارية الحقيقية في السوق العقارية، وأن المادة 101 من قانون التسجيل تعطي الحق في هذه الحالة لإدارة الضرائب بإعادة وضع تقييم جديد.

حيث أنه بناء على كل هذا فإن الإستئناف الحالي غير مؤسس ويتعين بالتالي تأييد القرار المستأنف

.../...

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة : حضوريا نهائيا علنيا حال فصله في قضايا الإستئناف

في الشكل : قبول الإستئناف شكلا.

في الموضوع : تأييد القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية بتاريخ

2001/04/02.

- حمل المستأنف المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ

الواحد والعشرين من شهر جانفي من سنة ألفين وثلاثة من قبل الغرفة الأولى

بمجلس الدولة المتشكلة من السادة :

الرئيس	كروغلي مقداد
مستشارة دولة المقررة	حرزلي أم الخير
رئيسة قسم	لعروسي فريدة
رئيسة قسم	سيد لخضر فافا
مستشار دولة	فنيش كمال
مستشارة دولة	ميمون رتيبة
مستشار دولة	باشن خالد

بحضور السيد / موسى بوصوف مساعد محافظ دولة بمساعدة السيد / كمال

حفصة أمين الضبط

الرئيس مستشارة دولة المقررة أمين الضبط

(الملحق رقم 12)

قرار صدر عن مجلس الدولة متعلق بإعادة تقويم بيع عقاري

الملحق الرابع

مجلس الدولة
الغرفة الثانية
تسجيل
لجنة الصلح.
ملف رقم : 009526 المادة 04/104 من قانون التسجيل.
جلسة : 2003/02/25 خرق إدارة الضرائب الإجراء الجوهري المنصوص عليه في
المادة 04/104 من قانون التسجيل المتمثل في استدعاء
المكلف بالضريبة لتقديم ملاحظاته أمام لجنة الصلح يؤدي
إلى إلغاء الضريبة المفروضة عليه.

وعليه :

في الشكل : حيث أن بالرجوع إلى أوراق الملف تبين أن القرار
المستأنف بلغ إلى المستأنف بتاريخ 2000/07/31 وأن الإستئناف الحالي
سجل بتاريخ 2000/08/27 أي خلال الأجل المحدد بالمادة 277 من قانون
الإجراءات المدنية كما أنه جاء مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا لذا
يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع : حيث ان النزاع المطروح يتعلق بمنازعة حول وعاء
ضريبة المفروضة على فائض القيمة المحقق إثر عملية تنازل على عقار وذلك
نتيجة تصحيح قامت به إدارة الضرائب.

حيث أنه بالرجوع إلى تصريحات المستأنف والوثائق المدرجة بملف
الدعوى يتضح أن المستأنف السيد حناشي ساعد قد اشترى قطة أرض بتاريخ
1992/06/17 وتنازل عنها عن طريق الشراء لا بتاريخ 1997/03/07 بعد أن شديد
عليها مسكنا إذ تم إنجاز طابقه السفلي عن آخر بينما عن إنجاز الطابق الأول
لبيع المسكن على هذا الحال سنة 1997.

حيث أن إدارة الضرائب بعد تلقيها تصريحين متناقضين من المستأنف
وتحققها من أن التنازل كان لعقار مبني وليس لقطعة أرض قامت بإعادة تقييم
السكن بمبلغ 4.474.469.00 دج علما أنها وجهت جدول أو للمستأنف بقيمة
2.085.85 دج تحت رقم 312/97 حسب تصريحه و جدول ثاني بقيمة 633.036 دج

تحت رقم 31/98 المبلغ الذي خفض منه مبلغ 459.425.03 دج إثر التظلم المقدم من طرف المستأنف.

وحيث أنه فيما يخص دفع المستأنف بعدم احترامها إدارة الضرائب للإجراءات عند إعادة تقييم العقار فيتضح من خلال أوراق الملف أ إدارة الضرائب لن تثبت استدعاءها للمكلف بالضريبة المستأنف الحالي لتمكينه من تقديم ملاحظاته أمام لجنة الصلح قبل اتخاذها لإنذار بالدفع موضوع النزاع.

وحيث ان خرق إدارة الضرائب لهذا الإجراء الجوهري المنصوص عليه في المادة 140 فقرة 04 من قانون التسجيل وليس المادتين 190 و320 التي استند عليهما المستأنف خطأ يستوجب معه إبطال الإنذار رقم 31/98 موضوع النزاع وبالنتيجة إلغاء الضريبة المفروضة والمقدرة بـ 633.036.08 دج.

حيث أن دون التطرق إلى الدفوع الأخرى المثارة من كلا الطرفين يتعين القول أن القرار المستأنف فيه خطأ في تطبيق القانون عندما صادق كلية على الخبرة المأمور بها بموجب القرار التمهيدي المؤرخ في 1999/06/29 لذا يتعين تأييد مبدئيا وتعديلا له إلغاء الضريبة موضوع الإنذار رقم 31/98 لفرضها للقانون. وحيث ان المصاريف القضائية تقع على عاتق المستأنف عليها.

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة :

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع : بتأييد القرار المستأنف فيه الصادر عن الغرفة الإدارية

لمجلس قضاء المدينة وتعديلا له التصدي إلغاء موضوع الإنذار رقم 31/98 محل النزاع.

– المصاريف القضائية تقع على عاتق المستأنف عليه.

بموجب هذا القرار، يتم منح الترخيص لمدة عامين من تاريخ صدور القرار.

الخامس والعشرين من شهر فيفري من سنة ألفين وثلاثة من
الغرفة الثانية المشكلة من السادة:

الرئيس	مختاري عبد الحفيظ
مستشارة الدولة المقررة	كريجي روبيدة
المستشار المقرر	لعلاوي عيسى
رئيسة قسم	بوعروج فريدة
	بوفرشة مسعود رئيس قسم
رئيس قسم	عبد المالك عبد النور
مستشار الدولة	فضيل سعد
مستشار الدولة	عنصر صالح

بحضور السيد / بو الصوف موسى مساعد محافظ الدولة و
تجار زهية أمينة الضبط.

الرئيس مستشارة الدولة المقررة أمين الذ

ملحق رقم 18

ندوة توزيع

قبل مجلس الدولة

مساعدة السيدة /

سبط

الملحق الخامس

مجلس الدولة
الغرفة الثانية
ملف رقم : 001903
جلسة : 2001/07/30
عريضة الإستئناف أمام مجلس الدولة.
وجوب دمع العريضة. يجب طبق لمادة 344 من قانون
الضرائب المباشرة دمع عريضة الإستئناف أمام مجلس
الدولة في المنازعات ذات الصلة بالضرائب تحت طائلة
عدم قبولها.

وعليه :

من حيث الشكل : حيث أنه وفقا لأحكام المادة 344 من قانون
الضرائب المباشرة فإنه يجب لزوما أن تكون عريضة الإستئناف مدموغة بطابع
الدمغة وأنه خلافا لذلك تعد عريضة الإستئناف غير مقبولة وأنه بالرجوع إلى
عريضة الإستئناف الحالي فإنها غير مدموغة بطابع الدمغة مما يجعلها غير
مقبولة.

حيث من خسر الدعوى يتحمل مصاريفها.

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة :

من حيث الشكل : عدم قبول عريضة الإستئناف شكلا.

- المصاريف على المستأنف.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
الثلاثين من شهر جويلية من سنة ألفين وواحد من قبل الغرفة الثانية بمجلس
الدواة المشكلة من السادة :

أبركان فريدة
لعلوي عيسى
الرئيسة
المستشار المقرر

رئيسة قسم	بوعروج فريسة
رئيس قسم	عبد الملك عبد النور
رئيس قسم	بوفرشة مسعود
المستشار	مسعودي حسين
المستشار	حرزلي أم الخير

بمضور السيد / بوصوف موسى مساعد محافظ الدولة / وبمساعدة السيد
بوزيد أمير الضبط.

الرئيسة المستشار المقرر أمين الضبط

قرار صادر عن مجلس الدولة خاص بعدم احترام إجراء دمع العريضة

(ملحق رقم 24)

قائمة المراجع

1- المراجع باللغة العربية:

أولاً: المؤلفات:

أ- المؤلفات العامة:

- إبراهيم سيد أحمد، الشرط الجزائي في العقود المدنية بين القانونين المصري و الفرنسي، دراسة مقارنة فقها و قضاء، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، طبعة 2003.

- إدوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد و التحرير، الطبعة الثانية، مطبعة المتني، لبنان، 1996.

- أحمد هندي، أصول المحاكمات المدنية و التجارية، الدار الجامعية، بيروت، 1989.

- أحمد شوقي عبد الرحمان، الأحكام القانونية للتطبيقات العملية، النظام العام العقدي، تأصيل قواعد القانون المدني في الفقه و القضاء المصري و الفرنسي.

- أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة، الطبعة الثالثة، دار هومة، 2013.

- الحسين بن الشيخ آث ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة ،
الجزائر.

- أنور طالبة، الوسيط في القانون المدني، طبعة 1993، الجزء الثالث.

- أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار الجامعة
الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.

- السيد عبد الوهاب عرفة، مشكلات عقد البيع و كيفية المحافظة على الثروة
العقارية ، دار الفكر الجامعي، 2014.

- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2002.

- بدران أبو العينين بدران، الفقه المقارن لأحوال الشخصية، الجزء الأول، دار
النهضة ، لبنان، 1967 .

- بوعوم يحيوي نصيرة، الضرائب الوطنية و الدولية، دروس و تطبيقات، طبعة
2010.

- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول،
التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية،
2010.

- برحمان محفوز، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار
الجامعة الجديدة، 2009.

- جهاد سعيد خصاونة ، علم المالية العامة و التشريع الضريبي ، بين النظرية و التطبيق العملي، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، 2010.
- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية.
- جميل الشرقاوي ، شرح العقود المدنية البيع و المقايضة ، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 1991.
- جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1976.
- جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الثاني ، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، 1981.
- دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، برنيت الجزائر، 2001.
- وجدي حاطوم، حق الحبس في القانون المدني كوسيلة ضمان غير مباشرة، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007.
- وجدي شقيق، موسوعة الملكية العقارية في ضوء القانون المدني و قوانين الشهر العقاري، المجلد الثاني في قانون التوثيق رقم 68 لسنة 1947 و قانون رسوم التوثيق و الشهر و اتحاد الشاغلين مع صيغ طلبات التوثيق، الطبعة الأولى ، شركة ناس للطباعة، 2011.

- وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني السوري ، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة الداودي ، دمشق، 1980 .
- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، 2009.
- وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري ، دار هومة، 2006.
- زهدور محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1991.
- زهدي يكن ، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول ، دار الثقافة ، لبنان ، الطبعة الثالثة، 1990 .
- زهية سي يوسف ، عقد البيع ، دار الأمل ، الطبعة الثانية، 2000.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة بالمحكمة العليا، دار هومة، 2002.
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، طبعة 2015 ، دار هومة.
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، 2009، دار هومة.
- حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء أحد التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة.

- حمدي عبد الرحمان، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999.
- حسين طاهري ، دليل الموثق ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، 2007.
- حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها ، الطبعة الثالثة ، منشأة المعارف، 1994 .
- حسن عواضة ، المالية العامة ، دراسة مقارنة ، موازنة النفقات و الواردات العمومية ، دار النهضة ، بيروت ، الطبعة الرابعة، 1978.
- طاهري حسين ، دليل أعوان القضاء و المهن الحرة ، دار هومة ، الطبعة الأولى، 2004، الجزائر.
- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة ، المؤسسة الوطنية للكتاب.
- يسرى أبو العلاء، محمد الصغير بعلي ، المالية العامة ، النفقات العامة، الإيرادات العامة، الميزانية العامة، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2003.
- كيجل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، 2017.
- مجدي شهاب ، أصول الاقتصاد العام ، المالية العامة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2004 .

- مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، الطبعة الثالثة ، دار هومة، 2017.
- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.
- مهدي كامل الخطيب ، إثبات الملكية العقارية، الطبعة الأولى، مكتبة الإسكندرية، 2003 .
- محي الدين إسماعيل علم الدين، العقود المدنية الصغيرة في القانون المدني و الشريعة الإسلامية و القوانين العربية، الهبة، الصلح، القرض، الدخل الدائم، الوديعة، الحراسة، الوكالة، و وكالة المحامي، المرتب مدى الحياة، عقود المقامرة و الرهان، الكفالة، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1995.
- محمد إبراهيم خيرى الوكيل، التنظيم الإداري و مسلك الإدارة الايجابي في ضوء آراء الفقه و أحكام القضاء، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008.
- محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية ، نشر مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن ، الطبعة الأولى، 1994.
- محمد حامد عطا، المنازعات الضريبية في مجال الضرائب على الدخل طبقا لأحدث التشريعات الضريبية، مصر، دار الفكر الجامعي، (د، س، ن).
- محمد حسن قاسم ، أصول الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، طبعة 2003.

- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، 2006.
- محمد سعيد جعفرور، نظرية عيوب الإدارة في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دار هومة، 2002.
- محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003.
- محمد عباس محرز، اقتصاديات المالية العامة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2005.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، 2012.
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، نظرية الالتزام، الواقعة القانونية، العمل غير المشروع، شبه العقود القانونية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، 1991، 1992.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية ، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيادي و حقوق الامتياز طبقا لأحدث التعديلات و مزيدة بأحكام القضاء ، دار الهدى، طبعة 2010.
- محمدي فتح الله حسين، إجراءات الشهر العقاري و التوثيق ، قرارات وزير العدل الجديدة الصادرة 2009، الطبعة الأولى، الناشر المتحدون، 2009.

- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، تسوية العقود العرفية ، التقادم المكسب، عقد الشهرة، شهادة الحياة، قانون التحقيق العقاري، قانون تحقيق مطابقة البناءات، طبعة ثانية، 2010، منشورات بغداد.

- مندي حمزة محمد ، النظرية العامة للتوثيق و القوانين ذات الصلة به، دار النهضة العربية، 2018 .

- مندي حمزة محمد، الشهر العقاري، تطوره و أحكامه، دار النهضة العربية، 2011.

- مندي حمزة محمد ، السجل العيني، ثورة في نظام الشهر، الأقصى للطباعة و التجارة و التوريدات، 2008 .

- مندي حمزة محمد، أضواء على القوانين ذات الصلة بالشهر العقاري و إجراءات شهر المعاملات التي تنشأ في ظلها ، دار النهضة العربية، مصر، 2017.

- مندي حمزة محمد، محمد النمى، التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 طبقاً لآراء الفقهاء و أحكام محكمة النقض و فتاوى مجلس الدولة و ما استقرت عليه مصلحة الشهر العقاري و صيغ الطلبات ، دار النهضة العربية، 2016.

- محمد خيرى، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دار نشر المعرفة، 2001.

- منصور ميلاد يونس، مبادئ المالية العامة، النفقات العامة، الإيرادات العامة، الميزانية العامة، مصر، 2004.
- مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1999.
- مصطفى مهدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحياة، دار الفكر العربي، مصر، 1993.
- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، حقوق الطبع و النشر، الإسكندرية، 2000.
- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة، طبعة 2014.
- مراد شكري، المنحلة النونية في الفقه الكتاب و السنة النبوية، دار الإمام مالك، الطبعة الأولى، الجزائر، 1998 .
- مروان كساب، الخطأ العقدي و آثار العقد، الطبعة الأولى، مطابع ج و اكد، 2000.
- نزيه محمد الصادق المهدي، محاولة للتوفيق بين المذهبين الشخصي و الموضوعي في الالتزام، بحث منشور بمجلة القانون و الاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد 3، 4 سنة 49، 1979.

- نشأت إدوارد ناشد، ربط الضريبة على الدخل، دار النهضة العربية ، القاهرة،
2008.

- سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، منشورات كليك، الجزائر،
الطبعة الأولى، 2013، الجزء الثالث.

- سهيل إدريس، جبور عبد النور، المنهل، قاموس فرنسي، عربي، دار الآداب، دار
العلم، بيروت، الطبعة 11، 1990.

- سوزي عدلي ناشد، أساسيات المالية العامة، منشورات الحلبي الحقوقية ،
الإسكندرية، 2008.

- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة و مدعمة باجتهادات
قضائية و فقهية، طبعة مزيدة و منقحة، الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، 2008.

- سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي ، دار الأمل.

- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة
الثانية، 2015.

- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، المجلد الأول، نظرية
العقد و الإرادة المنفردة، مطبعة السلام، القاهرة، الطبعة الرابعة.

- عاطف النقيب، نظرية العقد، الطبعة الأولى، منشورات عويدات، بيروت، 1988.

- عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة و القسمة في ضوء القضاء و الفقه ، الطبعة

الثانية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، 1995.

- عبد الكريم بلعور، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- عبد الله خياطة، أساسيات في اقتصاد المالية العامة، مؤسسة شباب الجامعة، الجزائر، 2009.
- عبد المجيد قدي، دراسات في علم الضرائب، الطبعة الأولى، دار جرير، عمان، 2011 .
- عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، بدون سنة.
- عبد العزيز الجوهري، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دعوى الإلغاء، دعوى التعويض، ديوان المطبوعات الجامعية، 1983.
- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الطبعة الثانية، دار الكتب و الوثائق المصرية.
- عبد القادر عزت، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق، دار الفكر العربي، طبعة 1992.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء العاشر و الأخير في التأمينات الشخصية و العينة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار النشر للجامعات.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ب س ن.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011.

- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9 ، أسباب كسب الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان ، ب س ن.

- عبد الرزاق حسن فرج، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، القاهرة، 1968.

- عبد الرحمان جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، أثار الحق الشخصي، أحكام الالتزام، دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي و القوانين المدينة و العربية، 2006.

- عدلي أمير خالد ، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية في ضوء المستجدات من قانون الشهر العقاري الشخصي و السجل العيني و أحكام النقض و الدستورية ، دار الفكر الجامعي، 2013 .

- عزيز أمزيان، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار الهدى، 2008.

- عزت أحمد نجم، الجديد في الشهر العقاري و التوثيق وفقا لآخر التعديلات بالقانون رقم 06 لسنة 1991، دار الطباعة الحديثة، 1992.

- عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق، دار الفكر العربي.

- عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي و القانون

الجزائري ، وفق سيدي بنور ، نموذج تطبيقي ، الطبعة الأولى ، جمعية التراث، 2012 .

- علي فيلاي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر .

- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات

الجامعية، 1992.

- عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.

- عمار معاشو، عزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة

الإدارية في النظام الجزائري و تطبيقاتها على العقود الإدارية، قانون الأحزاب، نزع الملكية،

الضرائب ، دار الأمل، 1999.

- عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء،

.encyclopedia

- عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة،

منشورات زين الحقوقية، 2011 .

- فارس السبتي، المنازعات الضريبية في التشريع و القضاء الجزائري الجزائري، دار هومة، 2008.
- فوزي عطوي، المالية العامة، النظم الضريبية، منشورات الحلبي، الجزائر، 2003.
- فيليسيان شالاي، ترجمة صباح كنعان، تاريخ الملكية (د . ط)، منشورات عويدات، لبنان د، س، ن.
- فليح حسن خلف ، المالية العامة، عالم الكتاب الحديث ،عمان، 2008 .
- فتحي والي، نظرية البطلان في قانون المرافعات، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، 1959.
- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المفاضلة، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، طبعة 2006 .
- رشيد خلوفي، القضاء الإداري، تنظيم و اختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي و القوانين الوضعية، الفرنسي و المصري، دار هومة، 2009.
- توفيق حسن فرج، النظرية العامة الالتزام في مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008.

- خالد عبد حسين الحديثي، تكميل العقد، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2012.

- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010.

ب - المؤلفات الخاصة:

- الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية و الاتصال، 2017 .

- أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005 .

- دوة أسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.

- و ناس علي، تسجيل عقود المبادلة ، مجلة الموثق، العدد 6، 1999 .

- حسن عبد الباسط جميعي ، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، 1999 .

- محمد الشهاوي، إجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، النصوص القانونية، المبادئ القضائية، اللائحة التنفيذية، الآراء الفقهية، المذكرة الإيضاحية، القرارات الوزارية،

نماذج طلبات الشهر، نماذج العقود المسجلة، تعليمات الشهر العقاري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية.

- معين البرغوثي، المفهوم القانوني للرسم، تحليل للمبادئ الدستورية و السياسات التشريعية، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن، سلسلة تقارير قانونية 39.

- عادل الشهاوي، محمد الشهاوي، دعوى صحة التوقيع و إجراءات تسجيل العقود في الشهر العقاري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 2019.

- عبد السلام ذهني بك، التسجيل و حماية المتعاقدين و الغير، بدون سنة، بدون دار النشر.

- علي بن عزان بن علي الهشامي ، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر و القانون، 2014.

- علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر و القانون، 2014.

- رايح رتيب، الممول و إدارة الضريبة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991.

- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، البلدة، 2001.

- خلوفي مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.

- غازي عناية ، النظام الضريبي في الفكر المالي و الإسلامي ، دراسة مقارنة،
مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2003 .

ثانيا: الرسائل و المذكرات:

أ- الرسائل:

- برحمانى محفوظ ، الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع
الجزائري أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة البليدة ، 2007.
- زازون أكلي ، التوثيق و إجراءات كتابة العقد بين الشريعة و القانون الجزائري،
أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014، 2015 .
- زعزوعة فاطمة، الحماية القانونية الممنوحة للأشخاص الخاضعين للضريبة،
أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2012، 2013 .
- مسعود دراوسي ، السياسة المالية و دورها في تحقيق التوازن الاقتصادي ، حالة
الجزائر 1990-2004، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة
الجزائر، 2006.
- توفيق زيدان ، الجباية العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية
الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، 2016.

ب - المذكرات:

- بدايرية يحيى، الإطار القانوني لتسوية النزاع الضريبي في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2001، 2012.

- بوفلجة عبد الرحمن، دور الإدارة في المجال التعاقدى على ضوء القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2007، 2008.

- بوقرة العمريّة ، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب، البلدة 2007 .

- بكرشي بومدين ، أثر الغش و التهرب الجبائي على الإيرادات الجبائية في الجزائر خلال 1992 ، 2008 ، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة مستغانم، 2009 ، 2010 .

- بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2004، 2005 .

- هاني محمد حسن شبيطة، حدود التوازن بين سلطات الإدارة الضريبية و ضمانات المكلفين، رسالة ماجستير ، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2006.

- طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2013، 2014.

- محمد بن أعراب، استقلالية السلطة القضائية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سطيف، 2002 .
- نابتي رحمة، النظام الضريبي بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة 2، 2013، 2014 .
- عبد العزيز أمقران، المرحلة القضائية في منازعات الضرائب المباشرة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، 2001، 2002.
- عفيف عبد الحميد ، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة، دراسة حالة الجزائر خلال الفترة (2001-2012)، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف 1 ، 2013، 2014 .
- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2007 ، 2008.
- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012.
- قتال عبد العزيز ، أسلوب تفعيل الرقابة الجبائية في الحد من التهرب و الغش الضريبيين، حالة الجزائر من 2003 إلى 2008، رسالة ماجستير ، كلية علوم التسيير، جامعة يحيى فارس المدية، 2009 .

ثالثا: المقالات:

- إدوارد عيد، الحقوق و الضمانات المقررة للغير بمقتضى نظام السجل العقاري، مقال منشور لمجلة المحامون، العدد 4، 1975.
- المجلة القضائية، العدد الثاني، 1989.
- المجلة القضائية، العدد 2 . 1994.
- المنازعات الضريبية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، الجزائر، 2003.
- قنطار رابح ، النزاع الجبائي، نشرة القضاة ، العدد 53، وزارة العدل ، الجزائر ، 1998.
- المسدي رشيد، نظام تسجيل عقود الهبة ، دار المنظومة ، جمعية الحقوقيين، العدد 5 ، 2010 .
- الغش الضريبي و التهرب الجمركي، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، قسم الوثائق، 2009.
- بورويس زيدان، الطرق و الإجراءات العملية لتحديد عقد توثيقي، مجلة الموثق، العدد 8، الجزء الخامس، الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.
- بغني شريف ، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد السابع ، مارس 2020 .

- ولهي بوعلام ، نحو إطار مفتوح لتفعيل آليات الرقابة الجبائية للحد من آثار الأزمة، حالة الجزائر، ملتقى دولي حول الأزمة المالية و الاقتصادية الدولية و الحكومة العالمية ، أيام 20، 21 أكتوبر 2009، جامعة فرحات عباس ، سطيف، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير.

- زيتوني عمر ، حجية العقد الرسمي ، مجلة الموثق، العدد 3 ، 2001 .
- زيتوني عمر ، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر ، مجلة الموثق، الجزء الثالث، العدد 10 ، الغرفة الوطنية للموثقين.

- زيتوني عمر ، قواعد الاختصاص الإقليمي و النوعي في العمل التوثيقي، العدد 10 ، 2003.

- حمان بكاي ، العقد التوثيقي ، الإجراءات ، المراحل التي يمر بها ، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزء الثاني، العدد ،11، 2004.

- يهوني زهية ، حق الشفعة في المنقول كاستثناء عن القواعد العامة في القانون الجزائري ، المجلة النقدية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة 2.
- يونسى حداد نادية ، العقد العرفي و المعاملات العقارية ، العدد الأول، المجلة القضائية للمحكمة العليا.

- يوسف محمد عبيدات، علي احمد المهداوي، اثر اشتراط تسجيل التصرف على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين، دراسة مقارنة، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية و الاقتصادية، جامعة الإسكندرية، 2012 .

- لهروم مصطفى، الإخفاء في مادة التسجيل و عقوبته، مجلة الموثق، العدد 4 ،
الغرفة الوطنية للموثقين، 1998.
- مجلة مجلس الدولة، 2005، العدد 07.
- مجلة مجلس الدولة 2003، عدد خاص.
- موسى بوصوف ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس
الدولة، العدد 2، 2002 .
- محمد بوركي، التوثيق و الشهر العقاري، مجلة الموثق، الجزء الأول، الغرفة
الوطنية الثالثة للتوثيق، العدد 10، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000.
- محمد تقيّة ، الهبة في التشريع الجزائري و في الفقه الإسلامي، مجلة الموثق ،
العدد 9 ، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998 .
- محمود فياض، مدى التزام الأنظمة القانونية المقارنة بمبدأ حسن النية في مرحلة
التفاوض على العقد، مقال منشور في مجلة الشريعة و القانون، جامعة الإمارات العربية
المتحدة، السنة 27، العدد 54، أبريل 2013.
- مساعد نصري عبد القادر ، الجباية كواجب تضامني في تأمين إيرادات الدولة ،
مقال منشور ، مجلة المالية ، المدرسة الوطنية للضرائب ، الجزائر.
- مقداد كروغلي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلة قضائية، العدد 2،
1996.

- مقدار كوروغلي ، الخبرة في المجال الإداري، مقال منشور، مجلس مجلة الدولة،
العدد الأول، ، الجزائر، 2002.

- مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون
الجزائري ، مقال منشور في البوابة الجزائرية للمجلات العلمية.

- نكاع عمار، الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري ،
مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، المجلد ب، ص،
ص، العدد 44 ، ديسمبر 2015 .

- نشرة القضاة، العدد الأول، 1972.

- سعادوي عبد الحميد ، العقد العرفي الثابت التاريخ ، مجلة الموثق ، العدد 8 ،
2002 .

- عبد الحميد الحاج صالح، الحجية المطلقة للقيد في نظام التسجيل العيني
للعقارات، دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية، دورية الإدارة العامة، المجلد 45،
العدد الأول، فيفري 2005 .

- علي فيلالي، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور في مجلة
العلوم القانونية و السياسية و الاقتصادية ، الجزء 42 ، العدد 2 ، 2000 .

- عمر بوحلاسة ، مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مقال منشور في مجلة الموثق،
العدد 10، سنة 2003 .

- عمر قليمي ، الدليل العملي في التسجيل و الطابع ، معهد الاقتصاد الجمركي و
الجبايئ الجزائري التونسي ، القليعة، 1990 .

- فاصلة عبد اللطيف ، مزيان محمد أمين ، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في
التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و
السياسية.

- فرقاق معمر ، فلاح سفيان ، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون
المدني الجزائري ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، الجزء 11 ، العدد1.

- رزق الله العربي بن مهدي ، غزالي نصيرة ، حقوق التسجيل في العقود الناقلة
للملكية بعوض و بدون عوض في التشريع الجزائري، مجلة منازعات الأعمال، العدد 15 ،
يوليو 2016.

- شمس الدين الوكيل، أثر الغش على الأسبقية في التسجيل عند تزامم المشتريين
لعقار واحد، محاولة لوضع نظرية عامة في الغش، مقال منشور، صفحة بحوث و دراسات
في الأنظمة العقارية.

رابعاً: النصوص القانونية:

- المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 يتضمن الإدارة المركزية
لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 90.

- الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني،
المعدل و المتمم.

- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .
- الأمر رقم 76 - 105 المؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، 1976، عدد 81، المعدل و المتمم.
- القانون رقم 84 _ 11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05 _ 02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 .
- المرسوم رقم 90- 334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 31-10-1990، الملغى.
- القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري.
- قانون رقم 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم بالقانون 08_14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية، عدد 44 .
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22.12.1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 91- 65 المؤرخ في 06 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، 1991، العدد 10 .

- قانون الأوقاف رقم 91 _ 10 المؤرخ في 27 /04/ 1991 يتعلق بالأوقاف ،

الجريدة الرسمية، رقم 21.

- المرسوم التنفيذي رقم 92- 120 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة

المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و تصنيفها و شروط التعيين فيها،

المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-214 المؤرخ في 14 جوان 1998، الملغى بعد

صدور قانون الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جوان 2006 المتضمن القانون الأساسي

للووظيفة العمومية.

- القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998 المتضمن النطاق الإقليمي و تنظيم

اختصاصات المديريات الجهوية و المديريات الولائية للضرائب.

- القرار رقم 312 المؤرخ في 14-07-1999 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل

و الطابع و الموارد و البطاقة و تحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية، العدد 4،

المؤرخ في 11 أوت 1999.

- القرار المؤرخ في 10-10-1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي و تنظيم

اختصاصات المديريات الجهوية و المديريات الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية، العدد 93،

المؤرخة في 06-12-1999 المعدل والمتمم للقرار 484 المؤرخ في 12-07-1998

المحدد للنطاق الإقليمي و تنظيم اختصاصات المديريات الجهوية و المديريات الولائية

للضرائب.

- قانون مكافحة الفساد رقم 06-01، المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية

من الفساد.

- قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة الموثق، جريدة

رسمية، عدد 14.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية المعدل و المتمم.

- القانون رقم 10_03 المؤرخ في 16 أوت 2010 ، يتضمن شروط و كيفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية، العدد 46 .

- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية.

- قانون الإجراءات الجبائية.

2- المراجع باللغة الفرنسية:

a)- Ouvrages généraux:

- Alain Ghazi, la modification de l'obligation par la volonté des parties, étude de droit civil français, L.G.D.J, 1980.

- Alex Cobham, transnational policy and development, the oxford journal on good governance, numéro 2.

- B- Boulifa, le vocabulaire des finances publiques, université Mentouri Constantine, 2004.

- Brigitte Hess- Fallon , Anne- Marie Simon , droit civil, Dalloz, Paris, France, 8^{ème} édition, 2005.

- Bruno Taddei, la fraude fiscale, librairies techniques, cour de cassation, Paris , 1974 .

- Bulletin des services fiscaux, direction générale des impôts, n°21, 2001.

- C.E, Cyrille David et Autres, les grandes arrêts de la jurisprudence fiscale , 4^{ème} édition, Dalloz, 2003.

- C.larroumet, droit civil , les obligations, le contrat, Economica, Paris, 1996, tome 3.

- Claud Gambier, les impôts en France, paris, Francis Lefebvre, 4^{ème} édition, 1979.

- Daniel Giltad , juris classeur fiscal, fascicule fiscale impôts direct, traité n° 10, édition technique 1991, paris.

- François Chabas , leçons de droit civil, biens, 8^{eme} édition, Montchrestien, Paris.

- Frederic leclerc , la protection de la partie faible dans les rapports contractuels, rapport de synthèse, étude de conflits de loi, édition 1996 , tome 1.

- F.Terré, PH. Simler, Y – lequette, droit civil, les obligations, 8^{ème} édition, D, 2002.

- Gaudement (P M I) , précis des finances publiques, édition montchvertion, Paris, 1970 .

- IBTISSEM GARAME , TERMINOLOGIE JURIDIQUE DANS LA LEGISLATION ALGERIENNE, LEXIQUE FRANÇAIS-ARABE , PALAIS DES LIVRES , BLIDA, 1998.

- Loic Philip, finances publiques, édition C U J A S , Paris, 1989.

- Margairaz Andre , la fraude fiscale et ses succédanés comment on échappe à l'impôt .

- M. Fromot, droit allemand des affaires, droit des biens et des obligations, droit commercial et du travail, Montchrestie, Paris, 2002.

- Marie Masclet de Barbarin, le contentieux de recouvrement de l'impôt, librairie générale de droit et de jurisprudence , paris, 2004.

- Michaux Bellaire, le régime immobilière au Maroc, revue du monde musulmane, vol 18 , ledroux, Paris , 1925.

- Pascal Idevert, ouedraogo, cour de fiscalité, Lam ouaga, institut africain de management, janvier, 2009.

- PH . M Laurie, L, Aynes et PH . Stoffel- Munck, droit civil, les obligations, defrénois, Paris, 2004.

- P. M Gauderment et J Molinier, finance publique, fiscalité, Dalloz, Paris, 1992.

- S.Esmein, la responsabilité contractuelle, R.T.D.C. 1933.

- S.porchy.Simon, droit civil, 2 ème année, les obligations, Dalloz, 4 ème édition, 2006, n° 209.

- Vigny, la responsabilité contractuelle et la force majeure,
R.T.D.C, 1935.

- Xavier Vandendriessche , finances publiques , édition
facompo , France, 2008.

b)- Ouvrages spéciaux:

- GUIDE FISCAL DE L'EMREGISTREMENT , SAHEL ,
2003 .

- GUIDE FISCALE DE L'ENREGISTREMENT ,
DIRECTION DES IMPOTS POLITIQUE ET DE LA
COMMUNICATION , DIRECTION GENERALE DES IMPOTS ,
ALGERIE, 2016.

- La note n° 1092 du 03-07-1996 déterminant « l'exercice du
droit de préemption en matière d'enregistrement » , direction générale
des impôts, petit Larousse illustre grand format en couleurs, paris,
1990.

- La note n°443 du 14/07/2001 déterminant "le fonctionnement
et les attributions des inspections de l'enregistrement et timbres,
direction générale des Impôts.

- Muriel Suquet- Coriz, pratique de l ´enregistrement et de la
publicité foncière, édition Francis lefebvre, S E D F , 2010.

الفهرس

- مقدمة.....صفحة 1.
- فصل تمهيدي: مفتشية التسجيل و الطابع.....صفحة 11.
- المبحث الأول: التنظيم الهيكلي و البشري لمفتشية التسجيل و الطابع.....صفحة 12.
- المطلب الأول: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل و الطابع.....صفحة 12.
- المطلب الثاني: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل و الطابع.....صفحة 20.
- المبحث الثاني: الإجراءات العملية لتسجيل التصرفات القانونية.....صفحة 33.
- المطلب الأول: علاقة مفتشية التسجيل و الطابع مع المصالح الجبائية.....صفحة 33.
- المطلب الثاني: آجال إيداع الوثائق.....صفحة 40.
- الباب الأول: النظام القانوني للتسجيل.....صفحة 54.
- الفصل الأول: ماهية التسجيل.....صفحة 56.
- المبحث الأول: تداخل التسجيل مع الأنظمة المشابهة له.....صفحة 59.
- المطلب الأول: تداخل التسجيل من حيث الوظيفة.....صفحة 63.
- الفرع الأول: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري.....صفحة 64.
- الفرع الثاني: تفرقة التسجيل عن القيد.....صفحة 70.
- الفرع الثالث: تفرقة التسجيل عن التوثيق.....صفحة 74.
- المطلب الثاني: تداخل التسجيل من حيث الشكل.....صفحة 80.

الفرع الأول: تفرقة التسجيل عن الضريبة.....	صفحة 82.
الفرع الثاني: تفرقة التسجيل عن الرسم.....	صفحة 86.
الفرع الثالث: تفرقة التسجيل عن الشكلية.....	صفحة 89.
المبحث الثاني: وظيفة التسجيل.....	صفحة 91.
المطلب الأول: الدور الجبائي.....	صفحة 92.
الفرع الأول: الهدف الاقتصادي للتسجيل.....	صفحة 94.
الفرع الثاني: الهدف المالي للتسجيل.....	صفحة 97.
الفرع الثالث: الهدف الاجتماعي للتسجيل.....	صفحة 99.
المطلب الثاني: الدور الإثباتي للتسجيل.....	صفحة 102.
الفصل الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل.....	صفحة 111.
المبحث الأول: التحويلات.....	صفحة 115.
المطلب الأول: نقل الملكية بعوض.....	صفحة 117.
الفرع الأول: نقل الملكية كلياً.....	صفحة 118.
الفرع الثاني: نقل الملكية جزئياً.....	صفحة 131.
المطلب الثاني: نقل الملكية مجاناً.....	صفحة 138.
الفرع الأول: نقل الملكية عن طريق الوفاة.....	صفحة 138.
الفرع الثاني: نقل الملكية بين الأحياء.....	صفحة 141.
المبحث الثاني: عمليات القسمة و التبادلات.....	صفحة 146.

المطلب الأول: عمليات القسمة.....	صفحة 147.
الفرع الأول: القسمة العادية.....	صفحة 150.
الفرع الثاني: القسمة بفرق أو بفائض القيمة.....	صفحة 151.
المطلب الثاني: التبادلات.....	صفحة 153.
الفرع الأول: تبادل عقار مقابل عقار آخر.....	صفحة 156.
الفرع الثاني: تبادلات أخرى.....	صفحة 159.
الباب الثاني: الآثار القانونية لتسجيل التصرفات القانونية.....	صفحة 163.
الفصل الأول: الآثار المترتبة على تسجيل التصرفات القانونية.....	صفحة 166.
المبحث الأول: أثر تسجيل التصرف القانوني الصحيح.....	صفحة 167.
المطلب الأول: أثر تسجيل التصرف القانوني بالنسبة للمتعاقدین.....	صفحة 168.
الفرع الأول: أثر تسجيل التصرف في إطار القانون المدني.....	صفحة 170.
الفرع الثاني: أثر تسجيل التصرف في إطار قانون التسجيل.....	صفحة 178.
المطلب الثاني: أثر تسجيل التصرف القانوني بالنسبة للغير.....	صفحة 186.
الفرع الأول: أثر تسجيل التصرف في إطار القانون المدني.....	صفحة 187.
الفرع الثاني: أثر تسجيل التصرف بالنسبة للغير في إطار قانون التسجيل.....	صفحة 189.
المبحث الثاني: أثر تسجيل التصرف الباطل.....	صفحة 192.
المطلب الأول: أثر تسجيل التصرف الباطل بالنسبة للمتعاقدین.....	صفحة 195.
الفرع الأول: أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار القانون المدني.....	صفحة 200.

- الفرع الثاني: أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار قانون التسجيل.....صفحة 207.
- المطلب الثاني: أثر تسجيل التصرف الباطل بالنسبة للغير.....صفحة 210.
- الفرع الأول: أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار القانون المدني.....صفحة 211.
- الفرع الثاني: أثر تسجيل التصرف الباطل في إطار قانون التسجيل.....صفحة 214.
- الفصل الثاني: الرقابة على تسجيل التصرفات القانونية.....صفحة 218.
- المبحث الأول: الجزاءات الجبائية الناجمة عن الإخلال بأحكام التسجيل.....صفحة 221.
- المطلب الأول: العقوبات الجبائية.....صفحة 224.
- الفرع الأول: العقوبات الجبائية بالنسبة للمكلف الحقيقي.....صفحة 226.
- الفرع الثاني: العقوبات الجبائية بالنسبة للمكلف القانوني.....صفحة 230.
- المطلب الثاني: ضمانات تحصيل حقوق التسجيل.....صفحة 232.
- الفرع الأول: الرهن القانوني.....صفحة 233.
- الفرع الثاني: حق الشفعة.....صفحة 237.
- المبحث الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بالتسجيل.....صفحة 242.
- المطلب الأول: التسوية الإدارية أمام إدارة الضرائب.....صفحة 244.
- الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالوعاء.....صفحة 245.
- الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم.....صفحة 257.
- المطلب الثاني: المنازعات القضائية.....صفحة 261.
- الفرع الأول: المنازعات أمام المحكمة الإدارية في أول درجة.....صفحة 264.

الفرع الثاني: المنازعات أمام المحكمة الإدارية للإستئناف.....	صفحة 275.
خاتمة.....	صفحة 277.
الملاحق.....	صفحة 285.
قائمة المراجع.....	صفحة 305.
الفهرس.....	صفحة 337.