

دور التسجيل في نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري



فان كريم جامعة وهران- الجزائر-

إن التسجيل باعتباره مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، أولى له المشرع الجزائري أهمية بالغة، حيث أفرد له مساحة تشريعية خاصة من خلال الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل،¹ إضافة إلى النصوص العامة التي أوردها في القانونين المدني والتجاري. والتسجيل يرتبط بجميع المعاملات سواء كانت واردة على منقولات أو عقارات، بما فيها العقود العرفية التي تكتسب تاريخاً ثابتاً منذ تسجيلها.

ومن ثمة يطرح التساؤل عن ماهية التسجيل إذا ارتبط بعقود بيع العقار؟ وما هي الإجراءات المتبعة لإتمامه؟ وما هي الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه الإجراءات؟.

المبحث الأول: ماهية تسجيل عقد بيع العقار.

جاء قانون التسجيل بمجموعة من المبادئ التي نظمت مرحلة التسجيل باعتبارها مرحلة أولى لنقل الملكية العقارية، وميزته عن باقي المفاهيم المتصلة به، كما حدد المشرع الجزائري من خلال هذه المبادئ كافة الشروط التي من شأنها أن تجعل التسجيل إجراءً صحيحاً ومكتملاً.

المطلب الأول: مفهوم تسجيل عقد بيع العقار.

نظراً لتداخل التسجيل مع مجموعة من المفاهيم الأخرى كما هو الحال في بعض التشريعات، كان من الضروري توضيح ما المقصود بالتسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم.

الفرع الأول: تعريف تسجيل عقد بيع العقار وتمييزه عن غيره من المفاهيم.

أولاً: تعريف تسجيل عقد بيع العقار:

يلاحظ من خلال تصفح النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً جامعاً مانعاً لإجراء التسجيل، بل اقتصر على تبيان أهميته، ولهذا السبب كان من الضروري الرجوع إلى الفقه، هذا الأخير أورد عدة تعاريف لتسجيل المنقولات والعقارات في آن واحد.

¹ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81 المؤرخة في 18-12-1977.

فيعرف التسجيل على أنه: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفوا التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً"¹. ويعرف أيضاً أنه "إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كيفية محددة بموجب القانون"².

كما يعرف أنه: "إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة"³.

عرف كذلك أنه "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة"⁴.

وعرفه بعض الفقه أيضاً أنه "عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطة يحفظ أو لا يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل"⁵.

تجدر الإشارة إلى أن التسجيل كان سابقاً يشكل غالباً عملية قانونية مدونة في سجل يمسكه موظف عمومي مختص، إلا أنه في الوقت الراهن يمكن تعريف التسجيل عامة أنه إجراء يقوم به موظف عمومي بطرق متغيرة يظهر بصفة مشتركة وتتضمن بصفة أساسية تحليل التصرفات القانونية وعلى أساس نتائج هذا التحليل تفرض حقوق التسجيل⁶.

بناءً على ما سبق يمكن القول أن التسجيل عموماً هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً، بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل⁷.

ومن هذا التعريف يمكن استخلاص الخصائص القانونية للتسجيل؛ فهو إجراء إداري تقوم به إدارة عمومية مختصة إقليمياً تابعة سلمياً إلى وزارة المالية، ويقوم به موظف عمومي يدعى مفتش التسجيل حسب المادة 180 من قانون 76-105 متعلق بالتسجيل، وعليه لا يجوز لأي موظف عمومي غير مختص القيام بعملية التسجيل وذلك تحت طائلة البطلان.

¹ Ibtissam, garame, terminologie juridique dans la législation algérienne, lexique français-arabe, palais des livres, Blida, 1998, p113.

² Direction générale des impôts, « guide fiscal de l'enregistrement », sahel 2003,p.11

³ Le petit Larousse illustré .paris 2007, p415.

⁴ فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، ص1.

⁵ كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، 1994-1998 ص 92.

⁶ برايس أحمد، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، سنة 1985، ص03.

⁷ دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 19.

تجرى عملية التسجيل بمقابل، فمفتش التسجيل يقبض جراء هذه العملية ضريبة تسمى بحقوق أو رسوم التسجيل، تجسيدا لمبدئ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة، تطبيقا للمادة 1/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم¹.

تجدر الإشارة أنه قد ورد بعض الإعفاءات من حقوق التسجيل لبعض التصرفات القانونية طبقا للمادة 271 من قانون التسجيل 76-105.

كما أن التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي فالمكلف مجبر بأداء حقوق التسجيل وتسديدها بطرق إدارية، وهنا تتجلى سيادة الدولة، إعمالا لنص المادة 2/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم، فكل شخص يتخلف عن دفعها يتعرض لعقوبات جنائية، ومفتش التسجيل الحق في رفض إتمام الإجراءات إلى حين سداد قيمة الضريبة المترتبة عن عملية التسجيل. هذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل رقم 76-105 « إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات»².

بناء على ما سبق يمكن تعريف إجراء تسجيل عقد بيع العقار أنه إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه محررات أو تصرفات قانونية واردة على عقار. ومن الناحية العملية يقبض حقوق التسجيل، وهو إجراء إجباري ينجر عن مخالفته خضوع المكلف لعقوبات جنائية³.

ثانيا: تمييز تسجيل عقد بيع العقار عن غيره من المفاهيم.

يتداخل مفهوم التسجيل مع بعض المفاهيم الأخرى المشابهة له، كالشهر، القيد... إلخ نتيجة العلاقة الوثيقة التي تربطه بهم.

أ- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

يعتبر الشهر العقاري أهم إجراء في عملية نقل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ذلك طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني « لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

تتم عملية إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية ويقوم بها المحافظ العقاري، في حين أن إجراءات التسجيل تجرى على مستوى مفتشية التسجيل والطابع وبيشرها مفتش التسجيل. كما أن التسجيل لا يضيفي صفة الرسمية على العقود العرفية المبرمة بين الأطراف، بل تأثيره ينحصر في إعطاء تاريخ ثابت لها. فهو لا يعتبر إشهارا للحقوق التي يحملها السند بالمحافظة العقارية⁴.

¹ دستور 1996 المعدل والمتمم، ج.ر العدد 76 المؤرخة في 16-10-1996، ص03.

² قانون التسجيل رقم 76-105، المؤرخ في 09-12-1976، ج.ر العدد 81، المؤرخة في 18-12-1977، ص1212.

³ أوردتها المشرع في المواد من 93 إلى 100 من قانون التسجيل.

⁴ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص.23.

إن عملية التسجيل ينظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12-11-1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه التطبيقية.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن التسجيل والشهر العقاري يتداخلان في دفع رسوم لصالح الدولة، فحسب المادة الأولى من قانون التسجيل، أن أثناء تسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع، يدفع مبلغ نقدي يسمى برسم التسجيل، في حين أن أثناء إجراء شهر التصرفات بالمحافظة العقارية يسمى المقابل المالي برسم الإشهار العقاري.¹

ب- التسجيل والقيّد :

إن القيد هو إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد الاتفاقات والمعاملات المذكورة في الصحائف العينية للعقارات، وبترقين القيود التي ينتهي مفعولها بالزوال أو السقوط كالرهن الرسمي، وحق التخصيص، وحق الامتياز،² والقيّد يتم على مستوى المحافظة العقارية بالنسبة للتصرفات العينية التبعية، والتسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل بالنسبة للتصرفات العينية الأصلية.³

ج- التسجيل والرسم :

إن الرسم هو اقتطاع يدفعه المكلف مقابل خدمة ما، دون أن يكون هناك حتما تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة. وعليه فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل بمقابل حقوق التسجيل على شكل رسوم ثابتة أو نسبية حسب طبيعة التصرف المراد تسجيله.

د- التسجيل والضريبة :

يسمى المبلغ المالي الذي تفرضه الدولة لتغطية نفقاتها العمومية وتجمعه بصورة جبرية ونهائية دون مقابل، بالضريبة وهي نوعان مباشرة إذا كان الاقتطاع مباشرا من الدخل أو من رأسمال، أو غير مباشرة إذا أديت بمناسبة النفقات التي يدفعها المكلف من رأسماله أو دخله. وعليه يمكن إعتبار المقابل الذي يُدفع إلى المصلحة المختصة أثناء إجراء عملية التسجيل ضريبة كونها تتم بصفة جبرية ونهائية وهي غير مباشرة، باعتبارها لا تمس المداخل والثروات بل تسدد بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يريد استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، كون أن العلاقة بين المكلف بالضريبة والإدارة الضريبية غير مباشرة فهي تدفع بمناسبة واقعة أو تصرف معين وهذا المعيار معيار قانوني، أما بالنسبة لعنصر الثبات والاستقرار فهي تعد ضريبة غير مباشرة كونها ظرفية متقطعة ولا تتميز بالثبات.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص.31.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص.10.

³ إن المشرع اللبناني لم يوجب تسجيل العقود والوثائق العقارية بنصها الكامل، بل اكتفى بقيد خلاصتها على صحيفة العقار العينية، وأجاز لكل صاحب مصلحة أن يحصل على ما يشاء من الصور عنها. ولكنه عبر عن الطريقة باستعمال كلمة: "التسجيل" تارة، وكلمة القيد تارة أخرى، أي انه استعمل الكلمتين للدلالة على معنى واحد وهو القيد.

هـ - التسجيل والتوثيق :

إن التوثيق عملية يجريها الموثق على ما يرده من محررات وعقود التي يشترط فيها الطابع الرسمي، أو يود أطرافها إضفاء صفة الرسمية عليها. وعليه فالتوثيق والتسجيل يختلفان في عدة أمور، فالتوثيق يجريه ضابط عمومي يدعى الموثق، أما التسجيل فيقوم به مفتش التسجيل وهو موظف عمومي،¹ أما من حيث الإطار القانوني فالتوثيق نظمه القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق،² أما التسجيل فنظمه الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل.

إن الموثق يقوم بإضفاء الصبغة الرسمية على المحررات والعقود، في حين مفتش التسجيل يقوم بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل اقتطاع رسوم التسجيل، وهو لا يضيفي الصيغة الرسمية على المحررات العرفية، بل يعطيها تاريخاً ثابتاً طبقاً للمادة 328 قانون مدني .

يتداخل التسجيل والتوثيق في أمور عدة إذ أن التسجيل تابع للتوثيق خاصة بالنسبة للتصرفات المنصبة على العقارات، ذلك أن المشرع الجزائري اشترط رسمية التصرفات الواردة على العقار، طبقاً للمادة 324 مكرر قانون مدني.

يظهر التداخل بين التوثيق والتسجيل جلياً من خلال المادة رقم 40 من قانون التوثيق والتي تنص على «يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لصالح الخزينة العمومية...» وكذلك من خلال نص المادة 93 من قانون التسجيل التي تلزم الموثق بتسجيل العقود في الأجل المقررة وإلا تعرض لعقوبات جبائية، في حين إذا تم التعاقد بشكل رسمي أمام الموثق، فيقوم هذا الأخير باقتطاع حقوق التسجيل من الأتعاب التي تدفع له طبقاً للمادة 393 من القانون المدني، فمن خلالها ألزم المشرع المشتري بدفع رسوم التسجيل والشهر العقاري والتوثيق وغيرها، إلا إذا وجد نص يقضي غير ذلك. كما ورد أيضاً في نص المادة 368 من قانون التسجيل.³ إن رسم التوثيق يقع على كاهل المستعملين، ويتم تصفيته ودفعه من قبل الموثق لفائدة ميزانية الدولة.

الفرع الثاني: أهمية التسجيل.

تحوز عملية التسجيل أهمية بالغة، خاصة إذا تعلق بتسجيل عقود بيع العقارات، وتتجلى هذه الأهمية في وجهين الأولى جبائية وقد برزت بتطور أساليب الدولة في جباية الرسوم، والثانية قانونية وهي أقل أهمية مقارنة بالأولى.⁴

أولاً: الأهمية الجبائية :

تصنف رسوم التسجيل ضمن الضرائب الغير مباشرة، حيث يؤديها المكلف نظير خدمات يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني، وهذه الضريبة ترمي إلى تحقيق عدة أهداف في مقدمتها الهدف التمويلي، إذ تعتبر هذه

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 26.

² القانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادر بتاريخ 08-03-2006

³ المادة 368 ق.ت المحدثه بموجب مادة 76 من قانون المالية لسنة 1990.

⁴ كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، المرجع السابق، ص.122.

الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة. وتتطور طرق أساليب الجباية العقارية أضحي لها أهدافا اقتصادية، إجتماعية، مالية.

أ- الهدف المالي :

تسعى الدولة من خلال حقوق التسجيل بالدرجة الأولى إلى تحقيق هدف مالي، وذلك لتمويل خزينتها لتغطية جزء من نفقاتها الناجمة عن تسيير المرافق العمومية، ويظهر الهدف المالي للتسجيل بوضوح من خلال التعديلات المتكررة للقانون المنظم له. إذ أن الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 يعدل ويتم مرتين في السنة، بموجب قانوني المالية الأول والتكميلي.

لا يستهدف تسجيل العقارات فقط تحقيق أهداف مالية، بل يحاول أيضا تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية.¹

ب- الهدف الاقتصادي :

تعتبر رؤوس الأموال من أهم أساسيات التنمية الاقتصادية، وتسعى الدول لتوفيرها بجميع السبل، ورسوم التسجيل تعد من بين تلك الطرق التي توفر لحزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة. والجزائر سعت لذلك كباقي الدول، الشيء الذي جعلها تعمل على تشجيع عمليات الادخار والإستثمار. فاقتطاع الحقوق يشجع الإستثمار² وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة، فالدولة تعفى من جميع رسوم التسجيل بما في ذلك ما يتعلق بعقود المبادلة وشراء الأموال والقسمة مع الخواص، وذلك تبعا للمادة 271 من قانون التسجيل، كما منحت الدولة المؤسسات التي تستثمر بالمناطق المحرومة، إعفاء من رسوم تسجيل العقارات المخصصة لنشاطاتها، قصد تشجيع الاستثمار في هذه المناطق. وشملت الإعفاءات أيضا المجال السياحي وهذا ما نصت عليه المادة 272 مكرر 3 من قانون التسجيل، ونصت المادة 272 مكرر 4 على إعفاء الشركات ذات الاقتصاد المختلط من رسوم التسجيل لدى قيامها بشراء العقارات.

ج- الهدف الاجتماعي :

تسعى الدولة لتحقيق العدالة الإجتماعية في تطبيقها لقواعد التسجيل، فهي تستعمل مداخل التسجيل في تحسين وضعية الفئة المحتاجة من المجتمع، كما أنها قد أعفت من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الإستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر.³

يضاف إلى الدور الجبائي التمويلي الذي يلعبه تسجيل العقارات وهو دور أساسي، أهمية أخرى تتمثل في الدور القانوني.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص.29.

² كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، المرجع السابق، ص.122.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 30-31.

ثانيا : الأهمية القانونية لعملية تسجيل العقارات :

إن التسجيل مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري، كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل إتمام التسجيل، وهذا حسب نص المادة 82 من قانون التسجيل « إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها، تستخلص قبل إتمام الإجراءات». كما أن المشرع الجزائري ألزم في نص المادة 393 من القانون المدني المشتري دفع قيمة الرسوم المترتبة عن إجراءات التسجيل، وذلك بقوله « إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك»¹.

ونص المشرع الجزائري في المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على أنه، تثبت الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية بعقد رسمي، وتخضع لإجراءات الشهر العقاري. كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم، دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي². فقد نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه: « لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله...»³.

المطلب الثاني : الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل عقد بيع العقارات.

اشترط المشرع الجزائري من أجل إتمام إجراءات التسجيل، وجوب توافر مجموعة من الشروط، فمنها ما هو مرتبط بأطراف التصرف الوارد على العقار، ومنها ما هو مرتبط بالعقار نفسه. إضافة إلى هذه الشروط أوجب المشرع ضرورة إفراغ هاته التصرفات المنصبة على العقار في قالب رسمي، إعمالا بنص المادة 324 قانون مدني. وقد خص المشرع الجزائري الموظف العمومي والموثق للقيام بهذه العملية، شريطة أن يكون ذلك في حدود سلطته واختصاصه⁴.

الفرع الأول : الشروط القانونية.

أولا : الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف.

يقوم القانون من خلال أحكامه بتنظيم العلاقات بين الأشخاص بإعتبارهم ركنا من أركان الحق، فتقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون⁵.

إن تعيين أطراف العقد يستلزم التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق، وتختلف عملية التعيين حسب طبيعة صاحب الحق، وذلك لكون أن الشخصية القانونية تفرض للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرف للحق.

¹ محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية²، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص148.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004، ص117.

³ كانت الغاية من التاريخ المعطى للسندات العرفية صحة ثبوت السند العرفي، وهذا قبل 01-01-1971.

⁴ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 33.

⁵ محمدي فريدة زواوي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر طبعة 2002، ص 01.

ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعملية تعيين الأطراف من قبول إجراءات التسجيل، وأي إخلال بأحكامها يؤدي مباشرة إلى رفض إجراءات التسجيل، ذلك طبقاً لأحكام المادة 138 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل.

أ- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

ألزم المشرع الجزائري من خلال المادة 138 من قانون التسجيل السابق الذكر أن تشتمل العقود المقدمة للتسجيل أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف مع كتابة رقم بطاقة التعريف ومكان تسليمها. كما تجدر الإشارة أن هذه البيانات تختلف حسب طبيعة العقد.¹

ب- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية.

باعتبار أن الشخص المعنوي هو مجموعة من الأموال أو الأشخاص، وتعود تسمية الشخص المعنوي لعدم وجود كيانه مادياً له، وإنما له وجود معنوي فقط، وقد أعطاه القانون القدرة على إكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 50 من القانون المدني، فالشخص المعنوي ينشأ لتحقيق غرض معين، هذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته. كما أن أهليته وذمته المالية لا تكون إلا في حدود الغرض الذي أنشأ من أجله.

تختلف عناصر تعيين الشخصية المعنوية، ففيما يخص الشخصية المعنوية العامة تطبيقاً لنص المادة 49 قانون مدني، الولاية والبلدية تتمتعان بشخصية اعتبارية عامة واستقلال مالي،² تنص المادة 110 من قانون الولاية على ان عمليات اقتناء العقارات لفائدة الولاية ومؤسساتها العمومية يتم وفق الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها. ومن خلال هذه المواد يتبين أن الولاية والبلدية لهما أن يكونا طرفين في التصرفات القانونية، مع ضرورة ذكر اسم البلدية أو الولاية في العقد، حتى يتم إجراء التسجيل وهذا ما جاء في المادة 2 من قانون البلدية والولاية المذكور سالفاً، فكل بلدية أو ولاية لها اقليم واسم ومركز، وعلى هذا الأساس تبرم العقود. هذا عن الشخصية المعنوية العامة، أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة والتي يقصد منها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية، وهي حسب المادة 50 من القانون المدني، تتمتع بذمة مالية وأهلية في الحدود التي قد تم تحديدها في العقد المنشئ لها، إضافة إلى مقرها وهو المكان الذي يجوي مركز إدارتها، ولكل شخصية معنوية خاصة شخص ينوب عنها ويبرم التصرفات القانونية باسمها ويدعى المدير، وعليه يشترط أثناء المعاملات ذكر اسمه ومركزه ومقرر تعيينه بهذه الصفة.³

ثانياً: الشروط القانونية المتعلقة بتعيين العقارات :

يحتل الحل مكاناً أساسياً في عقود البيع بصفة عامة، وتزداد أهميته إذا ارتبط هذا التصرف القانوني ببيع العقارات، لذلك إهتم به المشرع وخصه بتعريف في نص المادة 683 قانون مدني « كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 40

² تتحقق بمقتضى نص قانوني كما جاء في نص المادة 1 من قانون البلدية وقانون الولاية. قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 يتعلق بالبلدية، ص488 ، وكذلك قانون 90-09 المؤرخ في 07-04-1990 يتعلق بالولاية ج ر العدد 15، ص 505.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص.42

ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول». فالعقار إذن هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف، وهذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة.¹

تصنف العقارات في ثلاثة أصناف عقارات بطبيعتها وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها حسب طبيعتها مكاناً ثابتاً غير متنقل، وتشمل في ذلك الأرض وكل ما اتصل بها على وجه الإستقرار من مباني، أشجار ونباتات. أما الصنف الثاني عقارات تبعاً لموضوعها وقد عرفتها المادة 684 من القانون المدني بالقول « يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني على عقار بما في ذلك الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار»، فتعتبر الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية عقاراً إذا كان موضوعها عقاراً. ويضاف إلى العقارات بطبيعتها والعقارات حسب موضوعها صنف ثالث وهو عقارات بالتخصيص ويقصد به المنقولات التي أعدت لخدمة أو استغلال عقار، وهذا ما نصت عليه فقرة 2 من المادة 683 قانون مدني بالقول « غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص».²

لتسهيل عملية التسجيل وتحصيل رسومها لا بد من تعيين العقارات تعييناً دقيقاً ووصفه وصفاً منافياً للجهالة، من حيث الموقع أي إن كان العقار في منطقة ريفية أو حضرية. وأيضاً من حيث الطبيعة إن كانت شقة مثلاً أو محلاً تجارياً أو أرضاً جرداء... الخ. كما يجب تحديد المساحة وكذا عدد الغرف إذا تعلق الأمر بشقة.

يلاحظ أن قانون التسجيل لم ينص صراحة على الكيفية المتبعة في عملية تحديد العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل، ولكن بالعودة إلى الأحكام العامة لا بد أن يصب الموثق التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي، تطبيقاً لنص المادة 324 مكرر 1 قانون مدني. فيقوم الموثق بذكر كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار، الذي هو محل عقد البيع لكي يرجع إليها مفتش التسجيل أثناء تأكده من صحة محتوى الوثائق المودعة بين يديه.

لم يكتف المشرع بإلزام الموثق بتعيين العقار فحسب، بل ألزمه كذلك تحديد الثمن أي قيمة العقار المباع والذي دفع بين يديه،³ وذلك حتى يتسنى لمفتش التسجيل تحديد الحقوق المقتطعة المفروضة على المكلف. وتظهر الأهمية الكبيرة لتحديد الثمن في فرض المشرع إجراءات في حق الأطراف بسبب إخفائهم الثمن.⁴

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 5.

² يصبح المنقول عقاراً بالتخصيص إذا توفرت الشروط التالية: 1- أن يكون هناك منقول بطبيعته وعقار بطبيعته. 2- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه. 3- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار. 4- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار. أنظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 8.

³ أنظر المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج.

⁴ وهذا من خلال المادة 113 قانون التسجيل بقوله « إخفاء ثمن بيع العقارات أو أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وفي معدل مقايضة أو قسمة حيث يكون جزء ذلك الإخفاء غرامة مالية يدفعها الأطراف متضامنين ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي» وهذا ما يبين أهمية الثمن.

الفرع الثاني: الوثائق الواجب إعدادها لدى مفتشية التسجيل والطابع.

أولا: البيانات الإلزامية في الوثائق المودعة.

يلتزم الموثق وكتاب السلطات الإدارية بإيداع العقود وكافة الوثائق المرافقة لها لدى مفتشية التسجيل والطابع، طبقاً لأحكام المادة 9 من قانون التسجيل، ويجب أن تشمل كل المعلومات اللازمة لتيسير عمل المفتش أثناء إجراء عملية التسجيل. ويشار أخيراً إلى أن في حال عدم إدراج هذه المعلومات بالوثائق المودعة، يتم رفض إجراء التسجيل.

أ- الكشف الإجمالي:

يعتبر إيداع الكشف الإجمالي لدى مفتشية التسجيل إجراءً ضرورياً، بحيث يقوم الأشخاص المكلفون بتحرير العقود والوثائق بإيداعها، وقد تم النص على الكشف الإجمالي في المادة 153 من قانون التسجيل، ويقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، ويذكرون فيها تاريخ ورقم العقود المرمنة الموجودة في الفهرس. هذه الأخيرة هي عبارة عن أعمدة يكتب فيها الموثقون وكتاب الإدارات، يوم بعد يوم من دون ترك بياض، جميع المعلومات التي نصت عليها المادة 154 من قانون التسجيل. ويذكر في الكشف الإجمالي أيضاً ألقاب وأسماء الأطراف وعناوين مساكنهم، ويحتوي كذلك على نوع العقود والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم، إضافة إلى مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعاً بصفة قانونية.¹

وتودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المحددة بموجب هذا القانون، وعادة ما تعد في نسختين حيث تودع النسخة الأولى لدى مكتب التسجيل المختص إقليمياً، أما النسخة الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع.

ب- النسخ الأصلية:

يتعين على محرري العقود والوثائق إيداع النسخ الأصلية أو الأصول لدى مفتشية التسجيل، وذلك حسب ما جاء في المادة 9 فقرة 1 من قانون التسجيل « تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول... ».

وتختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية باختلاف طبيعة التصرف المراد تسجيله، إذ أنه في العقود الرسمية المحررة من طرف الموثق، لا بد أن تحتوي على طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية. وعليه بعد إيداع النسخ الأصلية لدى مفتش التسجيل، يقوم هذا الأخير بتحليلها وتكييفها من أجل اقتطاع رسوم التسجيل.

ج- الملخصات:

زيادة عن إيداع النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية، يتوجب على محرري العقود بإيداع ملخصات العقود الناقلة للملكية العقارية، وفق ما نص عليه المشرع في المادة 9 فقرة 3 من قانون التسجيل التي تنص على « تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات »، وهي

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 73.

عبارة عن ملخص تحليلي يدون على استمارة تسلمها الإدارة مجاناً، ويتضمن ملخصاً للأحكام الرئيسية للعقد، وتحرر في نسختين. تقدم النسخة الأولى لمفتش التسجيل ويتم وضعها في مصنف الأحجام، أما النسخة الثانية فيتم إرسالها لمفتشية الضرائب المباشرة أو الغير المباشرة لمتابعة ومراقبة مستعمل الملكية¹ وهذا تطبيقاً لنص المادة 02/153 من قانون التسجيل.

ثانياً : آجال ومكان إتمام إجراءات التسجيل.

يلتزم القائمون بعملية إيداع الوثائق، القيام بهذه العملية آخذين بعين الاعتبار مكان وزمان الإجراء. فقد حدد المشرع من جهة مهلة زمنية للقيام بالإيداع، ومن جهة أخرى المكاتب المؤهلة قانوناً لعملية التسجيل.

أ- الآجال المحددة لعملية التسجيل :

إن القائمين بالإيداع ملزمون باحترام الآجال المحددة بموجب قانون التسجيل، وهذه الآجال تختلف باختلاف طبيعة التصرفات القانونية، تبعاً لما جاءت به المادة 2 من قانون التسجيل « تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية، تبعاً لنوع العقود، ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم»، فمنها ما يخضع لرسم ثابت² ونعني بالرسوم الثابتة تلك التي تكون فيها الحصة ثابتة بالنسبة لجميع العقود، ومنها ما يخضع لرسم نسبي والرسم النسبي يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية (بيع - ميراث...)³.

تندرج عقود بيع العقار ضمن التصرفات القانونية الخاضعة لرسم نسبي وهذا بالرجوع لنص المادة 4 قانون التسجيل، ويتم تسجيل عقود بيع العقار في أجل شهر ابتداءً من تاريخ تحريرها وذلك بموجب المادة 58 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي « يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداءً من تاريخها...». أما المادة 60 من نفس القانون فتتضمن على أنه «يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعاون التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و... خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها».

ويتم الإيداع طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل والتي تحددها الإدارة، فحسب المادة 73 من قانون التسجيل تفتح مكاتب التسجيل طيلة أيام الأسبوع ما عدى يوم الجمعة وظهرية يوم الخميس وأيام العطل القانونية، وعند الإقتضاء ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية، وتعلق أيام وساعة الإفتتاح والغلق على باب كل مصلحة.

وتجدر الإشارة أخيراً إلى أن اليوم الذي أبرم فيه العقد لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة لتسجيل العقد، وأنه إذا صادف وكان اليوم الأخير من الآجال المحددة للتسجيل يوم تغلق فيه المصلحة، فإن الآجال تمدد إلى اليوم الأول الذي يلي يوم الغلق، وهذا تطبيقاً للمادتين 72-74 من قانون التسجيل. إذ نصت المادة 72 على « إن

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 73-74.

² تنص المادة 3 من قانون التسجيل السابق الذكر « يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع، أو التمتع لمدى الحياة، أو لمدة غير محددة للأموال منقولة أو عقارية...، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه. ويحصل هذا الرسم حسب المعدلات المحدد بموجب المواد من 206 إلى 214 من هذا القانون».

³ أنظر المادة 4 من ق.ت 105-76.

يوم تاريخ العقد أو يوم فتح التركة لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة بموجب المواد السابقة من أجل تسجيل العقود والتصريحات» ونصت المادة 74 على «إن الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها، أو من أجل إيداع التصريحات الخاصة بها، تمدد إلى غاية يوم العمل الأول الذي يلي عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه»¹.

ب- المكاتب المؤهلة قانونا لإجراء عملية التسجيل :

لم يكتف المشرع بتقييد عملية التسجيل بشرط الآجال فقط، بل أضاف شرطا آخر يتمثل في وجوب احترام المكاتب المختصة إقليميا للقيام بإجراء التسجيل، ولقد حددت مواد قانون التسجيل المكاتب المؤهلة قانونا في الباب الرابع تحت عنوان المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات، فالموثقون (كتاب إدارات مركزية ومحلية) ملزمون بتسجيل عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة التي يوجد به مقر عمله. ويمكنه أيضا التسجيل في مكتب الولاية التي يقع فيها مكتبه. وهذا ما جاء في المادة 75 من قانون التسجيل فهي تنص على «1- لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم....»

يشار إلى أن الموثق ليس له اختصاص إقليمي فيما يخص تحرير العقود وهذا ما أكدته المادة 2 من قانون التوثيق 88-27. في حين أن له اختصاص إقليمي فيما يخص تسجيل العقود، وهذا تطبيقا لنص المادة 75 من قانون التسجيل كما سبق ذكره آنفا. يتم إتمام إجراءات التسجيل لكافة عقود البيع الواردة على عقارات المبرمة خارج الجزائر في أي مصلحة من مصالح التسجيل والطابع التي يختارها الطرفان.²

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات.

إن مفتش التسجيل بعد تأكده من توافر كافة الشروط، سواء تلك المتعلقة بتعيين الأشخاص والعقارات أو المتعلقة بالوثائق المودعة. يستهل إجراءات التسجيل آخذا بعين الاعتبار النصوص القانونية التي أورد فيها المشرع بعض الإعفاءات التي تتمتع بها بعض الهيئات والأشخاص. ومن جانب آخر يتوجب على المكلف الحقيقي أو القانوني احترام النصوص القانونية ذات الصلة تحت طائلة جزاءات جنائية.

المطلب الأول: الإجراءات المتبعة في عملية التسجيل والجزاءات الناجمة عن الإخلال بأحكامها.

الفرع الأول: إجراء تسجيل عقد بيع العقار.

إن مفتش التسجيل ملزم بإجراء عملية التسجيل مباشرة بعد إيداع العقود المراد تسجيلها واقتطاع حقوق التسجيل، فليس له أن يؤجل العملية بأي حال من الأحوال ولو كان من أجل إجراء الخبرة. كما له الحق أيضا في رفض الإيداع أي رفض إجراء عملية التسجيل في حال عدم احترام شروط وإجراءات هذه العملية.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص76-77.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص78-79.

يلاحظ لدى استقراء قانون التسجيل أن المشرع الجزائري من جهة أعفى بعض الأطراف من تأدية رسوم تسجيل عقود بيع العقار، وذلك لأسباب اقتصادية أو اجتماعية، في حين أنه من جهة أخرى رتب جزاءات على المكلفين بالتسجيل عند عدم دفعهم رسوم التسجيل أو عدم احترامهم التنظيمات والقوانين.¹

أولا : إجراءات تسجيل الحركات الرسمية الناقلة للملكية العقارية :

يقوم محرر عقد بيع العقار بإيداع المحرر الرسمي المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، ويجب أن يرفقه بكافة الوثائق التي أشار إليها المشرع من كشوف إجمالية وملخصات ونسخ أصلية، وذلك طبقا للمادة 15 من قانون التسجيل، مع ضرورة احتواء العقد الرسمي على كافة البيانات الضرورية التي من شأنها أن تسمح للإدارة بالتحقق منها وتحديد قيمة الرسوم المفروضة وفق المادة 15 مكرر من قانون التسجيل.

بمجرد إيداع الوثائق يقوم مفتش الضرائب بتفحصها، فيطلع على العقد وكافة الوثائق المرافقة له، مع الإشارة أن له الحق في الإحتفاظ به طيلة 24 ساعة فقط من يوم الإيداع للتمكن من مراجعة الشروط الشكلية حسب ما أورده المادة 180 من قانون التسجيل. كما يقوم بتحليل العقد وتحديد قيمة رسوم التسجيل، وإعطاء مخالصة بذلك وفق ما تضمنته المادة 182، وذلك من أجل استيفاءها، فقد نص المشرع الجزائري في المادة 82 من قانون التسجيل، على وجوب تسديد الرسوم قبل إجراء التسجيل. هذه الرسوم تكون عن ثمن البيع كله،² وهي تتميز بطابع نسبي وقد قدرها المشرع بنسبة 5% في المادة 252 من قانون التسجيل، وتخضع لنفس النسبة البيوع الواردة على العقارات التابعة للملك الدولة،³ في حين أن العقود التي تنقل ملكية عقارات تقع خارج الوطن تخضع لنسبة قدرها 3% .⁴ وجاء في المادة 91 من نفس القانون أن رسوم التسجيل التي تدفع لحزينة الدولة يتحملها كلا طرفي العقد بالتضامن، وإثر ذلك يقوم مفتش التسجيل طبقا للمادة 188 من قانون التسجيل بنقل تأشيرة التسجيل على العقد المراد تسجيله، ويبين من خلالها الرسوم المستحقة الأداء، مع الإشارة إلى أنها سددت، وعليه أيضا أن يذكر الرقم الذي سجل به العقد في السجل.

يلاحظ أن بعض العقود المتضمنة بيع العقارات، لا يتم إخضاعها لنفس النسب أثناء استيفاء رسوم تسجيلها، فقد ميزها المشرع ببعض الإعفاءات.

ثانيا : الإعفاءات القانونية المرتبطة بعملية التسجيل :

منح المشرع الجزائري بعض العقود الناقلة للملكية العقارية إعفاءات من رسوم التسجيل، فالدولة وجماعاتها العمومية تكون معفاة من تسديد هذه الرسوم، وهذا تطبيقا لنص المادتين 271 و 272 من قانون التسجيل. كما أعفيت أيضا عمليات اقتناء العقارات التي تستهدف إنشاء نشاط صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص.80.

² أنظر المادة 13 قانون التوثيق.

³ أنظر المادة 254 من قانون التوثيق.

⁴ نص المادة 255 من قانون التوثيق.

الوطني للتنمية، وأعفى المشرع أيضا الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات التي اعترف بمنفعتها العمومية، عند اقتناءها لعقارات تحتاجها لسير أعمالها ونشاطاتها الإجتماعية.¹

ويمكن الملاحظة، أن بيع العقارات في حالة الشيوخ، وهي تلك العقارات التي تعذر قسمتها بين الشركاء، فيتم بيعها عن طريق المزايدة، تخضع فيها الأنصبة الشائعة لرسوم محددة وفقا لنص المادة 230 فقرة 1 من قانون التسجيل والتي حدد معدله بـ 3% وذلك اذا تمت العملية لحساب أشخاص الغير المشتركين في الشيوخ، أما إذا تم الشراء من طرف أحد الشركاء في الشيوخ فيتم تخفيض رسوم التسجيل إلى 1.5%، وذلك طبقا لنص المادة 230 من قانون التسجيل، في حين العقود المبرمة خارج الجزائر تخضع لرسم قدره 3%².

الفرع الثاني : جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل.

إن التصرفات المنصبة على العقار يشترط فيها أن تتم في قالب رسمي، وأن تسجل بمفتشية التسجيل والطابع. هذا الأخير يرتب التزامات على المكلفين، وفي حال الإخلال بها يتعرضون إلى عقوبات جبائية أقرها المشرع في القسم الأول من الباب السادس من قانون التسجيل رقم 76-105، هذه العقوبات تقرر على المكلف القانوني وتقرر أيضا على الأطراف أو ما يعرف بالمكلف الحقيقي.

أولا : المكلف الحقيقي :

إن المكلف الحقيقي **Le contribuable réel** هو الشخص الذي يدفع حقوق التسجيل من أمواله الشخصية إلى الموثق وليس مباشرة إلى قابض الضرائب³ ويرجع ذلك إلى الصبغة الرسمية التي تتمتع بها التصرفات العقارية، وهذا ما يميز التسجيل العقاري عن غيره من أصناف التسجيل الأخرى. وعليه أخضع المشرع الأطراف المتعاقدين لعقوبات جبائية في حال اتفاقهم على إخفاء جزء من ثمن البيع واعتبر تصرفهم عديم الأثر طبقا لنص المادة 1/113 قانون التسجيل. كما أنه بناء على نص المادة 119 من قانون التسجيل، يتعرض لغرامة مالية كل شخص قام بالتخفيض أو حاول التخفيض سواء كل أو بعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم، التي هو خاضع لها وهذا باستعمال مناورات الغش. إضافة إلى العقوبات الجزائية فإذا حاول الأطراف الخاضعون للضريبة التملص من حقوق التسجيل وهذا عن طريق تصاريح ناقصة أو كاذبة والتي من شأنها أن تنقص من قيمة الحقوق الواجبة الدفع والمقررة للتصرف المراد تسجيله، يخضع بموجبها الأطراف لعقوبات جبائية تقررها مفتشية التسجيل. لذلك يتعين على الموثق أن يلفت انتباه الأطراف المتعاقدة، بعدم الاتفاق خارج مكتبه، على إخفاء الثمن الحقيقي للبيع. فلمفتشية التسجيل الحق في إثبات هذا الإخفاء بكافة الوسائل المشروعة المنصوص عليها في قانون التسجيل المادة 2/113، كما أن مفتش التسجيل خول له القانون الصلاحيات الواسعة التي تمكنه من تحصيل أموال الدولة.⁴

¹ كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، المرجع السابق، ص96.

² بلمدني محمد، دروس في التسجيل، دروس خاصة بالمفتشين الرئيسيين لأملاك الدولة، المدرسة الوطنية للضرائب، السنة 2009-2010.

³ بورويس زيدان، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، الجزء 5، مجلة الموثق العدد8، الغرفة الوطنية للموثقين، سنة 2002، ص33.

⁴ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص96.

ثانيا : المكلف القانوني :

إن المكلف القانوني *Le contribuable juridique* هو كل شخص ألزمه القانون بتحصيل رسوم التسجيل، ودفعها لقبض الضرائب في الآجال المحددة، دون أن يتمتع بصفة الموظف أو يكون تابع لسلطة إدارة الضرائب. وتعود تسميته بالمكلف القانوني كونه يمارس عمله بمقتضى نص قانوني، وليس بموجب عقد يربطه بالإدارة الجبائية.¹ ومن خلال مواد قانون التسجيل يأخذ صفة المكلف القانوني الموثق الذي تم إبرام العقد بين يديه، ودفع له الأطراف رسوم التسجيل، والذي يقوم بدوره بأدائها لدى صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا، وفقا للآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 من قانون التسجيل. ومن ثمة يعتبر الموثق مسؤولا وترتب عليه عقوبات جبائية عند إخلاله بأحكام التسجيل. فقد ألزم القانون الموثق قراءة مضمون العقد على الأطراف وإلا تعرض لغرامة مالية، كما عليه الإشارة إلى أن هذه القراءة قد تمت.² كما على الموثق أن يشير إلى أنه لم يتلقى أي وثيقة تتضمن الزيادة في الثمن المصرح به، وينوه أيضا أن العقد لم يتم تعديله وهذا ما أكدته المادة 4/113 من قانون التسجيل.

يدفع الموثق شخصا غرامة مالية جراء عدم احترامه للآجال المقررة قانونا لعملية التسجيل،³ كما أن الموثقين وكتاب الإدارات المركزية والمحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة يتعرضون لعقوبات تأديبية توقعها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا تطبيقا لنص المادة 2/93 من قانون التسجيل. كما أنه إذا كان الموثق شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل، مع وجود دليل مادي يثبت تواطأ الموثق مع زبائنه في إخفاء الثمن الحقيقي، وسلك في ذلك طرق التدليس فيكون في هذه الحالة متضامن مع الأطراف المدينين بها وفقا للمادة 5/113 قانون التسجيل.

المطلب الثاني : الطعن في قرارات مفتشية التسجيل.

تعد المنازعات الضريبية الأكثر انتشارا مقارنة بباقي المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري، والضرية تبنى أساسا على مبدأ العدل، إذ يجب تقديرها بطريقة سليمة بعيدة عن المغالات أو التعسف. ولا يتحقق العدل إلا بمنح المكلف الحق في الطعن في قيمة الضريبة المفروضة عليه في حالة الخطأ أو سوء التقدير.

إن المنازعات الضريبية في مجال التسجيل يحكمها قانون الضرائب والتسجيل، وإعمال قاعدة " الخاص يقيد العام " يوجب الرجوع إلى قانون الضرائب قبل اللجوء إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالمنازعات الإدارية.⁴ تمر مراحل المنازعات الضريبية بمرحلتين وتمثلان في التسوية الإدارية وتليها التسوية القضائية.

¹ بورويس زيدان، المرجع السابق، ص33.

² في الحياة العملية نادرا ما يقرأ الموثق العقد على الأطراف.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 96-97.

⁴ عمار معاشو وعزاوي عبد الرحمن، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجائري وتطبيقاتها على العقود الإدارية، قانون الأحزاب، نزع الملكية، الضرائب، دار الأمل، الجزائر، سنة 1999 ص 27-28 .

الفرع الأول: التسوية الإدارية.

تتعلق المنازعة الضريبية المتعلقة بالتسجيل إما بالوعاء الضريبي والتي نظمها المشرع الجزائري في المواد من 329 الى 343 من الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة،¹ وإما منازعات متعلقة بإعادة التقويم.

أولا: المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي:

يقوم هذا النوع من المنازعات بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من قبل مفتشية التسجيل والطابع، وتتحقق إما في حالة وقوع المفتش في خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق نتيجة تمتعه بسلطة تكييف العقود، وتنقسم الإجراءات المتبعة في المنازعات الضريبية المتعلقة بالوعاء إلى إجراءات إختيارية وأخرى إجبارية.²

أ- الإجراءات الإجبارية:

يلتزم المكلف إتباع الإجراءات الإجبارية تحت طائلة رفض الدعوى شكلا أمام القضاء، فالمكلف يتقدم بتظلمه أمام المدير الولائي للضرائب في حال وجود خلاف بينه وبين مفتش التسجيل قبل لجوءه إلى القضاء الإداري. ويكون التظلم عن طريق تقديمه لشكوى إلى المدير الولائي للضرائب كمرحلة أولى إجبارية، وتهدف إما إلى تصحيح خطأ مادي ارتكبه المفتش أثناء تقديره لحقوق التسجيل، أو إلى الاستفادة من امتيازات قانونية منحها له المشرع، أو إعادة النظر في قاعدة ضريبية.

تحتوي هذه الشكوى كافة الشروط الشكلية والموضوعية وفق نص المادة 331 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بحيث يجب أن ترفع قبل 31 ديسمبر من السنة التي تلي العام الذي أكتشف فيه سوء التقدير.

تباشر الإدارة الضريبية عملية التحقيق في الشكاوي المقدمة من حيث الشكل والمضمون، وحسب المادة 1/333 من نفس القانون يقوم بهذه العملية مفتش الضرائب، الذي يحيل ملف ووثائق التحري والتحقيق إلى مدير الضرائب للولاية، قصد إصدار قرارا نهائيا إما بالرفض الكلي أو الجزئي أو القبول الكلي أو الجزئي.³

يقوم مدير الولائي للضرائب بتبليغ قرار الرفض أو القبول إلى موطن الوكيل أو عنوانه الحقيقي، وذلك في خلال أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الشكوى، وجدير بالتنويه أنه في حالة التخفيض على المدير أن يوجه قراره إلى قابض الضرائب المختلفة، وفي حالة عدم الرد في المهلة المذكورة آنفا يعتبر ذلك رفضا ضمنيا، وفي هذه الحالة يفتح أمام المعني بالأمر طريقين؛ الأول يتمثل في اللجوء إلى طرق الطعن الإختيارية، أما الثاني فيتمثل في اللجوء إلى القضاء الإداري. ويلاحظ في هذا السياق أن اللجوء للجان الطعن يبقى أمرا إختياريا للطاعن، وأن كل القرارات التي تصدرها هذه اللجان هي بمثابة قرارات إدارية، وفي حالة عدم الإقتناع بفحواها يتم اللجوء للقضاء.⁴

¹ الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 09-12-1976 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ج.ر العدد 102 المؤرخة في 22-12-1976، ص1432.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 105.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص106.

⁴ عمار معاشو وعزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص. 31-34.

ب- الإجراءات الاختيارية.

إن الإجراءات الاختيارية هي السبيل الذي يمكن للمشتكي إتباعه بعد تلقيه قرار مدير الولاية للضرائب، القاضي بالرفض الكلي أو الجزئي للشكوى المقدمة، أو في حال عدم رد هذا الأخير في المدة التي منحها له المشرع، وبتأثير الشاكي هذه الإجراءات أمام ثلاث لجان، أولها لجان الطعن للدائرة والذي حدد تشكيلتها المشرع في المادة 330 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة. وقد منح الشاكي مهلة شهر لتقديم الطعن أمام هذه اللجنة ابتداء من يوم إستلام الرد بالرفض الكلي أو الجزئي لشكواه، أو من يوم تاريخ إنقضاء مهلة أربعة أشهر الممنوحة للمدير الولاية للضرائب للرد على شكوى المعني، مع ملاحظة أن هذه اللجنة يمكنها التخفيض في حدود قيمة 200000 ألف دينار، وحدد لهذه اللجنة مهلة شهرا واحدا للرد حتى يتسنى للشاكي التوجه إلى لجنة الطعن الولاية. هذه الأخيرة نصت على تشكيلتها المادة 301 من القانون السابق، وترفع التظلمات لهذه اللجنة بعد الرفض الكلي أو الجزئي للطعن الذي طرح على لجنة الطعن للدائرة. ويشار إلى أن هذه اللجنة يمكنها أن تخفض المبلغ بقيمة تزيد عن 200000 ولا تتجاوز 400000 دينار، ويكون الرد في خلال شهر.¹

إن اللجنة المختصة للنظر في الطعن بعد الرفض الكلي أو الجزئي للطعن المقدم أمام اللجنة الولاية للطعن هي اللجنة المركزية للطعن، والتي نصت عليها المادة 302 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، والتي يمكنها منح تخفيض يزيد عن 250000 دينار وعليها الرد في خلال 20 يوم وفقا لنص المادة 1/302 من نفس القانون.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بإعادة التقييم.

إن تسجيل العقد باعتباره خاضع قانونا لرسم نسبي، يجب أن تتم عليه عملية مراقبة للثمن أو للقيمة التي صرح بها الأطراف. وتطبيقا لنص المادة 5/55 من القرار 484 المؤرخ في 12-07-1998 المتضمن النظام الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديرية الجهوية والمديريات الولاية للضرائب، يقوم بهذه العملية مكتب التحقيقات ومراقبة التقويمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة.

أ- إجراءات إعادة التقييم :

يتم إتمام إجراء إعادة التقييم بقيام مكتب التحقيقات وإعادة التقييم باستدعاء المالك الأخير الذي يحوز على الأموال العقارية، وكذا الانتقال لمعاينة العقار قصد تقويمه مستنديين في ذلك على دراسة العوامل المتعلقة به، كالعوامل المادية من مساحة، كهرباء... وعوامل إقتصادية من موقع، حالة السوق العقارية... وعوامل قانونية من إرتفاقات القانون الخاص والعام وحالة شغل الأراضي...، بعد ذلك تقوم اللجنة بتحرير نسخة تدوين *copie de consignation*. والتي يتم من خلالها تحديد القيمة الحقيقية للعقار، تحمل هذه الوثيقة إمضاء رئيس مكتب التحقيقات ويرسل إلى مديرية نيابة المراقبة، من أجل المصادقة على التقرير ومن ثمة تدوينه في سجل الاكتشافات. وإثر ذلك يتم تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع، وإذا اقتنع وقبل بهذا التقييم عليه أن يمضي على تعهد قانوني معترفا من خلاله بإعادة التقييم، يحرر هذا التعهد في ثلاث

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 106-107.

نسخ، كل نسخة تحمل طابع جبائي. ومن ثمة يقوم المكلف بتسديد ما عليه من حقوق بعد تسلمه كشف الدفع، أما إذا لم يقتنع بما جاء في هذا التقويم فما له إلا الطعن أمام لجنة المصالحة.¹

ب- الطعن أمام لجنة المصالحة :

إن لجنة المصالحة هيئة إدارية مؤسسة بمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية، وقد حدد المشرع الجزائري تشكيلتها من خلال المادة 102 من قانون التسجيل.² وتكون مداوالات لجنة المصالحة صحيحة شرط حضور خمسة أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس، ويحضر مفتش التسجيل الجلسات بإعتباره مستشارا فيها ويقوم بالكتابة، وهذا طبقا للمادة 103 من قانون التسجيل. ويتم الطعن أمام لجنة المصالحة بتحرير المدين شكوى على ورقة عادية، ليتم تكليفه بالحضور أمام لجنة المصالحة المختصة عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام في أجل أقصاه أربعة سنوات من تاريخ تسجيل العقد. وعلى العموم يجب إخطاره 20 يوما على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويقوم المعني لدى انعقاد الجلسة بالإدلاء بكافة تصريحاته أو إرسال دفعه مكتوبة، كما له أن يعين مستشارا أو وكيلًا مؤهلا قانونا. وهذا ما جاء في المادة 4/104 من قانون التسجيل، كما يمكن للمكلف أن يطلب تأجيل المثول أمام اللجنة لأسباب قاهرة.³

تقوم اللجنة بإصدار رأيها الذي يبلغ إلى المعني بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، وهذا يكون عند عدم اتفاقها مع المكلف أو عند عدم حضور هذا الأخير الجلسة، أو عدم قيامه بإرسال الدفع المكتوبة.

إن المدين بعد انقضاء عشرين يوما من تبليغه برأي اللجنة يرسل إليه تبليغ زيادة تلقائية تتراوح بين 10% و 25% من قيمة الحقوق المترتبة كلية، وذلك برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام. وتمنح له مهلة عشرة أيام من تاريخ استلامه الرسالة لدفع ما عليه من حقوق وغرامات، وفي حالة ما إذا تقدم لدفع قيمة الحقوق دون الغرامة عليه أن يوقع على تعهد قانوني دون زيادة في الغرامة. أما إذا رفض وانقضت مهلة عشرة أيام يحرر سند تحصيل، بزيادة غرامة تقدر بـ 25% حقوق بسيطة، ويؤشر على هذا السند المدير الولائي للضرائب ونائب مدير الرقابة، ويبلغ المدين عن طريق تبليغ سند التحصيلي، وإذا ما قبل تسديد الحقوق له أن يطلب تخفيض الغرامة. في حين إذا رفض فقد منحت له مهلة أربعة أشهر من تاريخ تبليغه سند التحصيل، للجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الضريبية.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 109

² حسب المادة 102 من قانون التسجيل فإن لجنة المصالحة تتكون من :

- مدير الضرائب على مستوى الولاية، رئيسا.
- مفتش التسجيل.
- مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارات.
- قابض الضرائب المختلفة.
- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.
- ممثل عن إدارة الولاية.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص. 110-111.

الفرع الثاني: التسوية القضائية.

يحق للمكلف الذي تقدم بتظلم لدى مصلحة الضرائب المختصة، ورفض تظلمه جزئياً أو كلياً، رفع دعوى أمام المحكمة المختصة إقليمياً كدرجة أولى للتقاضي، ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية. واستهدف المشرع من وجوب لجوء المكلف إلى التسوية الإدارية كمرحلة أولى التخفيف من اكتظاظ الدعاوي المعروضة أمام الجهات القضائية، من محكمة إدارية ومجلس دولة.

أولاً: الطعن أمام المحكمة الإدارية:

تبدأ إجراءات الطعن أمام الجهات القضائية برفع الشاكي عريضة لدى قلم كتابة الضبط الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي،¹ هذه العريضة يجب أن تكون على ورق مدموغ وتحرر وتوقع من طرف المشتكي نفسه أو موكله القانوني، ويذكر من خلالها طلباته التي يمكن أن تكون طلبات لم يسبق له أن ذكرها في الشكوى، وإذا لم توجد ملاحظات جديدة يرسل الملف إلى رئيس الغرفة الإدارية للفصل فيه. هذا الأخير ألزمه المشرع من خلال المادة 340 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بالقيام بتحقيقات خاصة متمثلة في تحقيق إضافي في حالة تقدم المعني بالضريبة وسائل جديدة قبل الحكم، ففي هذه الحالة لمدير الضرائب الحق في مدة 20 يوم للإطلاع على الملف وتقديم ملاحظاته في عريضة ترفع إلى كتابة الضبط، وهذا ما جاء في المادة 2/340 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، كما أن رئيس الغرفة الإدارية ملزم بمراجعة التحقيق إذا رأى ضرورة لذلك، وهذه المهمة توكل لأحد أعوان مصلحة الضرائب غير الذي قام بالتحقيق الأول. هذا التحقيق يحضره المدعي وكذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عضوين من أعضاء لجنة الطعن على مستوى الدائرة إذا اقتضى الأمر. وعند إنتهاء المكلف بالتحقيق من عمله يحرر محضر يذكر فيه ملاحظات المشتكي، وعند الإقتضاء ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويرسل هذا المحرر إلى الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي مرفقاً باقتراحاته، كما يمكن للقاضي القيام بالخبرة وفقاً لنص المواد 125 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 341 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، فالقاضي له أن يأمر بإجراء الخبرة من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الأطراف المعنية، ويقوم به الخبير الذي تعينه الغرفة الإدارية، وترسل تقارير الخبرة في خلال ثمانية أيام من تاريخ استقبال التبليغ باسم الخبير. بعد الإنتهاء من القيام بالدراسة والتحقيقات الخاصة في القضايا المعروضة أمام الغرفة الإدارية تدون النتائج في تقرير مكتوب.

ويحكم القاضي استناداً إلى تلك الوثائق إما بقبول التخفيض أو رفضه، ويبلغ هذا الحكم بواسطة كاتب الضبط للمحكمة الإدارية إلى جميع الأطراف².

¹ أنشأت المحاكم الإدارية بموجب المادة 1 من القانون العادي رقم 98-02 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر العدد 37 المؤرخة في 1 جوان 1998 ص.3. ويعتبر جهة القانون العام في المادة الإدارية ويطبق قانون الإجراءات المدنية والإدارية في كافة الإجراءات المتبعة فيها. غير أن هذا القانون لم يجاري التطور وظلت نصوصه تتماشى مع أحكام الوحدة، إلا أنه يلاحظ في الأونة الأخيرة أن الدولة قد باشرت إنشاء بعض المحاكم الإدارية، والتي بلغ عددها إلى غاية 30 جوان 2011 حوالي 14 محكمة إدارية، ووصل عددها 20 محكمة إدارية في 25-11-2011 آخرها كان في ولاية أدرار، مع التنويه أن الدولة تسعى إلى تنصيب كافة المحاكم الإدارية قبل نهاية 2011.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص.114.

ثانيا: الطعن أمام مجلس الدولة :

يعتبر مجلس الدولة الدرجة الثانية للتقاضي والأخيرة وتم تحديد تنظيمه وطريقة سيره من خلال مواد القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.¹ كما نصت المادة 344 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، على أن قرارات الصادرة عن الغرف الإدارية بالمجلس القضائي يجوز الطعن فيها بالإستئناف أمام مجلس الدولة، وعليه لا يقوم هذا الأخير بالنظر إلا في الإستئنافات أو قرارات المحكمة الإدارية، وليس في القرارات الإدارية التي تصدر عن المدير الولائي، أو لجان الطعن أو لجنة المصالحة، ومن أجل ذلك منح هذا المجلس كل صلاحيات قضاء الإستئناف، فله إعادة دراسة الملف من حيث الوقائع والقانون مثله مثل القضاء العادي.

يتوجب على المعني احترام كافة الشروط الشكلية في عريضة الإستئناف المقدمة، وأن يقدمه على ورق مدموغ وفق المادة 1/344 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وتودع هذه العريضة بكتابة الضبط لمجلس الدولة ليتم تسجيل القضية، وفقا لتاريخها ورقمها التسلسلي في سجل مخصص لذلك. وحددت مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار المحكمة الإدارية للإستئناف أمام مجلس الدولة، وبمجرد إيداع العريضة تعرض على الرئيس الأول لمجلس الدولة ويرسلها بدوره إلى رئيس الغرفة الإدارية من أجل تعيين مستشار وذلك خلال 8 أيام من إيداعها. هذا المستشار يقوم بتبليغ العريضة عن طريق كتاب موصى عليه بالوصول إلى المطعون ضده ويتم تقديم كافة الدفع والمذكرات من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة. وإثر ذلك يتخذ المستشار المقرر القرار.² وهكذا بعد إتمام المكلف إجراءات تسجيل العقد أمام مصلحة التسجيل والطابع ينتقل مباشرة لمباشرة المرحلة التالية في عملية نقل ملكية العقار والتي تتمثل في شهر التصرف لدى المحافظة العقارية.

¹ القانون العضوي، ج.ر العدد 37، ص 03، المؤرخة في 01-06-1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي 11-13 المؤرخ في 26-06-2011، ج.ر العدد 43 المؤرخة في 03-08-2011، ص 07.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 115.