

تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري

REAL ESTATE REGISTRATION IN ALGERIANS ' LEGISLATION

صم بوعافية محمد

طالب دكتوراه، سنة ثالثة

جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم

الملخص:

يكتسي إجراء التسجيل الخاص بالتصرفات العقارية أهمية باعتبارها من مراحل انتقال الملكية العقارية ، لما يتميز به من الازدواجية من حيث الوظيفة، فله وظيفة جبائية تتمثل في تحصيل الدولة للحقوق، و بالتالي تمويل الخزينة العمومية بالإضافة إلى الوظيفة القانونية التي تتمثل في إمكانية الاحتجاج بالعقود العرفية التي تم تسجيلها لدى مفتشية التسجيل و الطابع التي يصبح لها تاريخ ثابت، و أن هذا التسجيل يقع على جميع التصرفات الواقعة على العقار سواء تعلق الأمر بنقل الملكية العقارية بعوض أو عن طريق الوفاة أو إذا تعلق الأمر بعمليات القسمة أو التبادل.

الكلمات المفتاحية:

تسجيل، عقار، دور التسجيل، تنفيذ إجراءات التسجيل.

ABSTRACT :

THIS ARTICLE ENVEILS THE VITAL IMPORTANCE OF THE REAL ESTATE REGISTRATION SINCE IT IS CONSIDERED AS A STAGE OF THE REAL ESTATE PROPERTY TRANSFER. THIS OPERATION HAS GOT A DOUBLE ROLE. IT FONCTIONS AS TAXES WHICH FINANCE THE PUBLIC TREASURY.

ON THE OTHER HAND; IT IS A LEGAL PROCEDURE THAT ENABLES THE OWNER TO COMPLAIN ABOUT THE CUSTOMARY CONTRACTS REGISTERED IN THE INSPECTORATE OF STAMPS AND REGISTRATION. BESIDES, THOSE CONTRACTS ARE GOING TO BE PPROVIDED WITH A STABLE DATE ONCE REGISTERED.

FINALLY, WE CAN SAY THAT THE REGISTRATION TOUCHES ALL THE REAL ESTATE ACTIONS; THE ONES ABOUT THE PROPERTY TRANSFER WHTH COMPOSITION OR THOSE BY DEATH AND EVEN THE EXCHANGE AND DIVISION PROCEDURES.

KEY WORDS :

REGISTRATION, REAL ESTATE, THE RELO OF THE REAL ESTATE REGISTRATION, EXCECUTING PROPERTY REGISTRATION.

مقدمة:

فرض المشرع الجزائري على كل عقد أو تصرف قانوني وارد على عقار - تبعا لمكانة العقار نفسه و حفاظا على المراكز القانونية و تقديرا للإتمان - زيادة على الأركان العامة في كل العقود ركن الشكلية، كما أوجب تسجيل هذه العقود لدى مصلحة التسجيل و الطابع.

فبعد إتمام إجراءات توثيق المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية أمام الموثق، فإنه يجب على هذا الأخير القيام بعملية تسجيل هذا المحرر على مستوى هيئة مختصة بذلك. فالتسجيل هو مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، و هو يرتبط بجميع المعاملات سواء كانت واردة على منقولات أو عقارات.

و قد أقر المشرع الجزائري التسجيل في قوانين عامة كالقانون المدني و القانون التجاري، و لكنه قد فصله بشكل كبير في قانون خاص هو قانون التسجيل.

و ستقتصر دراستنا على تسجيل العقارات في التشريع الجزائري باعتبار التسجيل العقاري من أكثر الموضوعات أهمية في الواقع العملي فضلا عن أهميته النظرية على اعتبار أن تسجيل العقارات فيه من الرسمية التي من شأنها أن تبين مراحل نقل الملكية العقارية، و من هنا تظهر خصوصية و أهمية إجراء التسجيل بالنظر إلى أهمية العقار نفسه و قيمته المادية التي قد تكون كبيرة في بعض الأحيان، و لا سيما في الوقت الراهن مع تبني الجزائر نظام اقتصاد السوق، الأمر الذي فتح المجال واسعا أمام حقوق الفرد الواحد، و هو ما يدفع بالدولة إلى تطوير أنظمتها الرقابية في هذا المجال، و من ثمة بسط سيطرتها من خلال سن قوانين و إجراءات جبائية تعود عليها بالنفع فتصب في الخزينة العمومية مباشرة و تساهم في انتعاش الاقتصاد و ازدهاره أمام تبني فكرة الحقوق و الحريات الفردية، هذا من جهة.

و من جهة أخرى ما يتميز به إجراء التسجيل من خصوصية و غموض و لا سيما أمام زيادة حاجة الأفراد إلى إبرام عقود خاصة لم تنظم بشكل مفصل، فيكون بذلك هذا الإجراء عامل تأثير على المشرع لتبني هذا النظام.

و ترتيبا لما سبق فما هو النظام القانوني للتسجيل العقاري في التشريع الجزائري ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية تم اعتماد مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: ماهية التسجيل.

المطلب الأول: تفرقة التسجيل عن الأنظمة المشابهة.

المطلب الثاني: وظيفة التسجيل.

المبحث الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل العقاري.

المطلب الأول: التحويلات .

المطلب الثاني: عمليات القسمة و التبادلات.

المبحث الأول: ماهية التسجيل.

إن المشرع الجزائري و إن كان قد خص التسجيل بقانون خاص¹ و ضمنه مختلف المسائل القانونية الخاصة بالملكية العقارية، إلا أنه لم يعرف هذا التسجيل كإجراء عام أو خاص، و هذا في الحقيقة لا يعد عيباً أو نقصاً في التشريع، طالما أن مسألة تعريف المصطلحات القانونية هي من اختصاص الفقهاء².

و على العموم يقصد بالتسجيل إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات و التصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة³.

و قد عرف أيضاً بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل⁴.

و منهم من عرفه على أنه وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة⁵.

و في هذا الاتجاه عرفت 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 التسجيل⁶.

و من هذه التعاريف قد يتداخل و يختلط مفهوم التسجيل مع غيره من المفاهيم التي قد تتشابه معه سواء من حيث الشكل أو الوظيفة، فلذلك كان من الضروري تفرقة و تمييزه عنها من خلال:

المطلب الأول: تفرقة التسجيل عن الأنظمة المشابهة له.

نظراً لعلاقة التداخل بين نظام التسجيل و ما يشابهه من أنظمة أخرى، بحكم الخلط الذي قد يقع فيه البعض، فكان من الضروري التعرّيج على هذه النقطة و تمييز التسجيل عن:

أولاً: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

يقصد بالشهر العقاري مجموعة الإجراءات القانونية التي يتخذها و يباشرها موظف عام يدعى المحافظ

العقاري، و الغاية منها إعلام الجمهور بمجمل التصرفات القانونية الواردة على عقارات⁷.

1 - الأمر رقم 76-175 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، 1976، عدد 81.

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

3 - LE PETIT LAROUSSE ILLUSTRÉ, PARIS, 2007, PAGE 415.

4 - دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، صفحة 20.

5 - زيدان بورويس، الطرق و الإجراءات لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002، العدد 8، صفحة 33.

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

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

و قد نصت عليه المادة 793 من التقنين المدني الجزائري⁸ بأنه عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار، وكذا إعلام الكافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية⁹ وتحقيق الثقة و تأمين استقرار المعاملات العقارية و منع المضاربة¹⁰.

فالشهر بهذا المعنى يتم لدى مصلحة الشهر العقاري¹¹ و هو إجراء إجباري يتطلبه القانون لإعلام الغير ليكون نافذا في مواجعتهم، و بالتالي حجة عليهم خاصة في نظام الشهر الشخصي، كما أن له أثر في نقل الملكية و انتقال الحقوق في ظل نظام الشهر العيني، فكل ما هو رسمي يتوجب شهره¹². فالشهر ذو طابع إلزامي للأطراف و الموثقين على حد سواء، و لأمناء الضبط و السلطات الإدارية و منها مديرية أملاك الدولة. و هو ذو طابع إداري بالنظر إلى المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية¹³.

و نخلص مما سبق أن وظيفة الشهر يمكن تجسيدها فيما يلي¹⁴:

- 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 الرصد العقاري عن طريق تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي.

ثانيا: تمييز 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

⁸- تنص المادة 793 من التقنين المدني الجزائري:

« لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار. »

⁹ - كيجل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، 2017، صفحة 231.

¹⁰ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، 2008، صفحة 80.

- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، حقوق الطبع و النشر، الإسكندرية، 2000، صفحة 433.¹¹

¹² - مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، دار هومة، 2014، صفحة 195.

¹³ - المرسوم التنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في 06 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، 1991، العدد 10.

¹⁴ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، 2015، صفحة 173.

الحيازي، حق التخصيص و حق الامتياز¹⁵.

أما بالنسبة للتسجيل فهو إجراء مستقل بذاته، إذ هو إجراء شكلي يقوم به مفتش التسجيل.

ثالثا: تمييز التسجيل عن التوثيق:

الجدير بالذكر أن التسجيل يتوسط مرحلتي التوثيق و الشهر¹⁶، إذ أن الموثق هو من يتكلف بدفع الرسوم و الحقوق المالية لدى قباضات الضرائب المختصة¹⁷.

الموثق طبقا للقانون رقم 06_02¹⁸ هو من يقوم بإضفاء الصبغة الرسمية على المحررات و العقود، في حين أن مفتش التسجيل يقوم بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل اقتطاع رسوم التسجيل، فهو لا يضيفي الصبغة الرسمية على المحررات العرفية، بل يعطيها تاريخا ثابتا¹⁹.

المطلب الثاني: وظيفة التسجيل.

إضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، أوجب قانون التسجيل على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا في أجل شهر واحد تحت طائلة المتابعة التأديبية، و من هنا تظهر وظيفة و أهمية التسجيل، و ذلك من زاويتين:

أولا: الدور الجبائي للتسجيل:

إن الهدف الأساسي للتسجيل يتمثل في حصول الدولة على المداخيل التي تغطي بها نفقاتها و حاجاتها عن طريق فرض ضرائب و رسوم و حقوق على الأفراد بمناسبة معاملاتهم العقارية²⁰، و هذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة.

فمفهوم الضريبة لم يعد كما كان في السابق، بل تطور مفهومها و لا سيما مع تبني الجزائر نظام توجيه السوق العقارية، و هذا من أجل المساهمة في تمويل الخزينة العمومية، و ذلك عن طريق فرض ضرائب ثقيلة. و هذا ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل²¹ و كذا المادة 93 من نفس القانون²²، فهذه المهمة المفروضة على الموثق تتجسد من خلال هذه المادة بواسطة تسجيل العقود المحررة من طرفه.

15- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 24، 25.

16- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 171.

17- حمان بكاي، العقد التوثيقي، الإجراءات، المراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 11، 2004، صفحة 32.

18- القانون رقم 06_02 المؤرخ في 08 مارس 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14.

19- فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011، 2012، صفحة 81.

20- زيدان بورويس، الطرق و الإجراءات لتحرير عقد توثيقي، نفس المرجع السابق، صفحة 38.

21- تنص المادة 58 من قانون التسجيل:

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

22- تنص المادة 93 من قانون التسجيل في فقرتها الأولى:

و هذا ما يعني أن الجباية العقارية عموما و رسوم التسجيل خصوصا تعد من ضمن المصادر الأساسية لتمويل ميزانية الدولة، و ما دامت تلك الرسوم مخصصة في توزيعها على الحساب المعد لتمويل الميزانية، فأثناء تحرير هذه المحررات أمام الموثقين فإن الزبون غالبا هو من يقوم بدفع رسوم التسجيل التي قد تكون إما ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقد و لا سيما ما يتعلق بالمعاملات العقارية²³.

و جدير بالملاحظة أن المشرع الجبائي في مادة حقوق التسجيل لا تهمه صحة المعاملة من عدم رسميتها، و من صحتها أو بطلانها.

إذ أن الهدف المالي للتسجيل يظهر بوضوح من خلال التعديلات المتكررة للقانون المنظم له، فهو يعدل و يتم مرتين في السنة بموجب قانوني المالية الأول و التكميلي²⁴.

و مهما يكن من أمر لا يستهدف تسجيل العقارات مقابل اقتطاع رسوم التسجيل هذه مالي فقط المتمثل في تمويل صناديق الخزينة العمومية، فهو يمكن أن يستعمل لتحقيق أغراض اقتصادية، كما يعمل على تجسيد أهداف اجتماعية²⁵.

ثم إن رؤوس الأموال هي من أهم أساسيات التنمية الاقتصادية، أين تسعى الدولة لتوفيرها بجميع السبل، و تعتبر رسوم التسجيل من بين تلك الطرق التي توفر لخزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة، و هذا يظهر من خلال تشجيع الادخار، الاستثمار، توسيع الإعفاءات الجبائية، و تقرير بعض الامتيازات كما هو الحال بالنسبة للدولة التي تعفى من جميع رسوم التسجيل.

غير أن هذا لا يعني أن الدولة في تطبيقها لهذه السياسة أنها لا تسعى إلى تحقيق العدالة الاجتماعية، فهي تستعمل هذه المداخل في تحسين وضعية أفراد المجتمع²⁶.

و في مقابل ذلك فإنه يضاف إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات - و هو دور أساسي - أهمية أخرى قانونية و هو ما سنتناوله في النقطة الموالية.

ثانيا: الدور الإيجابي للتسجيل:

«إن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة، تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين و الأنظمة السارية المفعول عند الاقتضاء...».

23- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، 2011، 2012، صفحة 61.

24- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 29.

25- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 29.

26- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 82.

إن إجراء التسجيل هو إجراء إلزامي باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل، و هذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل²⁷ وكذا التقنين المدني الجزائري في المادة 593 منه²⁸.

مما لا شك فيه أن القفزة النوعية للمشرع من الرضائية إلى 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 ثابتة التاريخ، و ذلك عن طريق تسجيلها، و هذا ما يدل على أنه تاريخ ثابت و أكيد و قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما²⁹.

فيكتسب المحرر العرفي تاريخا ثابتا إما بنقل صورة كاملة منه في سجل عام معد لذلك أو عن طريق إعادة مضمونه أو ملخصه في سجل معد لذلك أو عن طريق التصديق على التوثيق.

و يتم التسجيل هنا بمعنى LA TRANSCRIPTION عن طريق إيداع نسختين أصليتين من الورقة العرفية لدى موظف التسجيل بمصلحة الضرائب، و هذا شرط لازم لانتقال الحقوق العينية الأصلية العقارية، و بهذا يصبح للورقة العرفية المثبتة للتصرف العقاري تاريخا ثابتا³⁰، و هو تاريخ التسجيل و ليس تاريخ تحريرها³¹.

و في هذا الإطار، فإن التصديق على توقيعات الأطراف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يعد من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه، ذلك أن التصديق لا يستهدف إثبات شرعية أو صحة العقد أو الوثيقة، إنما يثبت فقط هوية الموقع هنا³².

المبحث الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل العقاري.

لقد نص المشرع الجزائري على ضرورة تسجيل جميع التصرفات الواقعة على العقار سواء تعلق الأمر بالتحويلات أو عمليات القسمة و التبادل³³، على أساس أن مفتش التسجيل لا يمكنه تأجيل تسجيل العقود و نقل الملكيات التي تم دفع رسومها، و هذا ما سنبينه في هذه النقطة كالتالي:

المطلب الأول: التحويلات.

²⁷ - تنص المادة 82 من قانون التسجيل:

« إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات... ».

²⁸ - تنص المادة 593 من التقنين المدني الجزائري:

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

²⁹ - يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة، المؤسسة الوطنية للكتاب، صفحة 142.

³⁰ - و هو ما نصت عليه المادة 328 من التقنين المدني الجزائري:

« لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله ».

³¹ - MURIEL SUQUET- CORIZ, PRATIQUE DE L ENREGISTREMENT ET DE LA PUBLICITE FONCIERE, EDITION FRANCIS LEFEBRE , S E D F, 2010, PAGE 55.

³² - زهدور أنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2015، صفحة 82.

³³ - هذه المصطلحات وردت في الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية و الاتصال، 2017.

لقد سبق و أن بيّنا أن التسجيل له دور جبائي لتدعيم الخزينة العمومية و دور إثباتي بالنسبة للعقود العرفية، و بالتالي فإن عدم التسجيل يؤدي إلى فرض غرامات مالية في حق القائم بالتسجيل تختلف نسبتها تبعا لمدة التأخير، و هذا ما نصت عليه المادة 93 من قانون التسجيل³⁴، وتتضمن التحويلات ما يلي:

أولا: نقل الملكيات بعوض.

يقصد بنقل الملكيات بعوض جميع العمليات المنجزة عن طريق تقديم مقابل الملكية للمالك من طرف المالك الجديد، و هذه التحويلات يمكن أن تكون موضوع³⁵:

- نقل الملكيات كليا.

- الانتفاع أو ملكية الرقبة.

- التمتع بالحيازة.

1- نقل الملكية كليا:

قد تنتقل كل الملكية العقارية من شخص لآخر و يتم ذلك بإحدى الصور الآتية:

أ- **عقد البيع:** و قد نصت عليه المادة 351 من التقنين المدني الجزائري³⁶ و سنعالجه من خلال:

بيع العقارات: إذ تعتبر العقارات عنصرا أساسيا في الذمة المالية و هي تتعلق أساسا بالملكية المبنية و غير المبنية (بنايات و أراضي).

إذ يخضع بيع العقارات لإجراءات قانونية تتمثل في تسجيله لدى مفتشية التسجيل و إشهار ذلك البيع لدى محافظة الرهن العقاري، و وجوب أن يتم بعقد موثق أي عنصر الرسمية و إلزامه دفع الثمن على مرأى و بين يدي الموثق (5/1 سعر التحويل)، و هو ما أشارت إليه المادة 256 من قانون التسجيل³⁷، و تحدد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف و التعويضات لصالح المتنازل.

³⁴- تنص المادة 93 من قانون التسجيل:

« يتعين على الموثقين و المحضرين و محافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا شخصا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي: «...»

³⁵- الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 9.

³⁶- تنص المادة 351 من التقنين المدني الجزائري:

« البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي».

³⁷- تنص المادة 256 من قانون التسجيل:

« 1- يجب أن يدفع لزوما خمس (5/1) ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموثقة المتضمنة نقل كامل الملكية لقاء عوض أو ملكية الرقبة أو حق الانتفاع لعقارات أو حقوق عقارية...».

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 التسجيل³⁸.

بيع المنقولات و العقارات معا: فهنا عندما تتزامن عملية بيع العقارات مع المنقولات فإن رسم التسجيل يدفع عن 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 العقد³⁹.

ب - التنازل عن الحقوق المشاعة: و هي تضم بيع العقارات الشائعة و التنازل عن الحقوق المتوالية.

بيع العقار الشائع: يقصد به ذلك العقار الذي تتعذر قسمته بين الشركاء فيعمد إلى بيعه عن طريق المزاد العلني أو غيره⁴⁰.

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 المشاعة⁴¹.

و في الحالة المتعلقة بالوعد ببيع العقار يفرق بين حالة ما إذا كان العقد متوفر على جميع البيانات المنصوص عليها في المادة 72 م التقنين المدني الجزائري، و بين ما إذا كان غرض أو نية المشتري الشريك في الشبوع غير مقبول، فهنا تخضع لرسم ثابت⁴².

التنازل عن الحقوق المتوالية: يقصد به بيع الحقوق في تركة مفتوحة من طرف وارث إلى آخر أو للغير. و تطبق عليه نفس الضريبة كما في مجال البيع، و هو يخضع لرسم نسبي عن كل جزء حسب القواعد المنصوص عليها في بيع الأملاك المتعلقة بهذا الجزء⁴³.

2- تحويلات الانتفاع و ملكية الرقبة:

لقد نصت عليها المادة 844 من التقنين المدني الجزائري و ما يليها⁴⁴، و يقصد بحق الانتفاع حق استخدام و حيازة الملك، و عليه فإن الشخص يمكن أن يتمتع بفوائد دخل الملك حيث تكون ملكية الرقبة لشخص آخر. أما ملكية الرقبة فهي امتلاك شخص ملك ما حيث ينتفع به شخص آخر.

³⁸- تنص المادة 181 من قانون التسجيل:

« تنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العربي المحتفظ به في مكتب التسجيل. و يبين فيه المفتش بالأحرف و تاريخ و صفة السجل و رقم و مبلغ الرسوم المدفوعة... ».

³⁹- الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 17.

⁴⁰- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، صفحة 82.

⁴¹- الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 18.

⁴²- وناس علي، تسجيل عقود المبادلة، مجلة الموثق، العدد 6، 1999، صفحة 24.

⁴³- الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 18.

⁴⁴- تنص المادة 844 من التقنين المدني الجزائري:

« يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون... »

و فيما يخص حقوق التسجيل الخاصة بنقل ملكية الرقبة و حق الانتفاع فقد نصت عليها المادة 53 من قانون التسجيل⁴⁵ و هي تخضع لنفس النظام الجبائي المطبق على الملكية التامة الناجمة عنها، و في حالة اتحاد ملكية الرقبة و حق الانتفاع بواسطة تنازل أحد المنتفعين عن حقه للآخر بعوض أو تنازل كلاهما معا عن حقه لصالح الغير يعتبر نقل ملكية لقاء عوض و يرتب حقوق التسجيل⁴⁶.

3- التمتع بالحيازة:

من المعلوم أن حق الملكية قد يتجزأ و بالتالي إمكانية نقل ملكية الانتفاع مع التمتع بحيازته، و هذا ما يتمثل في: الإيجار: عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر عن طريقه بتزويد شخص آخر بحق التمتع بحق الحيازة مؤقتا للشيء مقابل سعر معين، فهو من عقود الخدمات⁴⁷.

إذ يقوم مفتش التسجيل بإعمال نص المادة 138 من قانون التسجيل⁴⁸، ذلك أن إيجار العقارات و المحلات التجارية المثبتة في عقد تخضع إجباريا للتسجيل.

التنازل و إلغاء عقد الإيجار: و قد نصت عليه المادة 209 من قانون التسجيل⁴⁹، و هو يخضع لرسم ثابت و نفس الشيء بالنسبة للإيجارات الثانوية فهي تخضع لنفس حقوق التنازل عن إيجار العقار.

ثانيا: نقل الملكية مجانا:

إن نقل الملكية العقارية بدون عوض أو مجانا يمكن أن يتم بين الأحياء، كما يمكن أن ينتج بعد الوفاة، و لعل قانون الأسرة أحسن مثال على ذلك، و هذا ما سنبينه كالتالي:

1- نقل الملكية عن طريق الوفاة:

ينتقل العقار وفق قانون الأسرة الجزائري بسبب الوفاة إما عن طريق الميراث و إما عن طريق الوصية، إذ أن واقعة الوفاة سبب لانتقال العقارات:

⁴⁵- تنص المادة 53 من قانون التسجيل:
«إن قيمة ملكية الرقبة و حق الانتفاع للأموال المنقولة و العقارية تحدد، من أجل تصفية و دفع الرسوم على النحو التالي:...»

⁴⁶- عمر قليمي، الدليل العملي في التسجيل و الطابع، معهد الاقتصاد الجمركي و الجبائي الجزائري التونسي، القليعة، 1990، صفحة 31.

⁴⁷- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، صفحة 9.

⁴⁸- تنص المادة 138 من قانون التسجيل:
« يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم، و ذلك تحت طائلة رفض الإجراءات...».

⁴⁹- تنص المادة 209 من قانون التسجيل:

« تسجل أيضا بالرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 أعلاه، ما يلي:
1- التنازل و الحلول و إعادة البيع و إلغاء إيجارات الأموال من كل نوع، باستثناء الأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون و المطبقة فيما يخص المحلات التجارية...».

^{أ-} الميراث: يطبق رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة على كل التحويلات التي تنجر عن وفاة شخص تاركا وراءه ممتلكات، إذ أن الوفاة تمثل الحدث المنشئ للرسم، و ينتج عن هذا تطبيق القانون الساري المفعول عند تاريخ الوفاة و الذي يحدد نسبة الحقوق المحصلة، و بصفة عامة يسمح بحل كل المسائل المتعلقة بتصفية الضريبة. و قد نصت المادة 36 من قانون التسجيل⁵⁰ على ضرورة تسجيل انتقال أموال التركة من المورث إلى الورثة و قد تدفع عليها رسوم و يتم تسجيلها لدى المصالح المختصة، كما قد نصت المادة 171 من قانون التسجيل⁵¹ على وجوب تقديم تصريح مفصل بمشتملات التركة من طرف الورثة مع وجوب تسجيله⁵².

و لا يترتب على عدم التسجيل سوى فرض غرامات مالية فقط تختلف نسبتها تبعا لمدة التأخير. ^{ب-} الوصية: تعرف الوصية حسب المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري⁵³ بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، و لما كانت الوصية من المحررات التي يصدرها الموثق حسب نص المادة 191 من قانون الأسرة⁵⁴، فيتوجب على الموثق تسجيلها و قد يتأخر تسجيلها إلى ما بعد وفاة الموصي في أجل 03 أشهر ابتداء من موته و لكن بناء على طلب الورثة أو الموصى له.

و الجدير بالذكر أن الوصية تسجل مرتين، فتسجل مرة مع التركة عن طريق التصريح المفصل المتعلق بمشتملات التركة، و مرة أخرى تسجل بصفة خاصة.

2- نقل الملكية بين الأحياء:

ينتقل العقار وفق قانون الأسرة الجزائري بين الأحياء عن طريق الهبة أو الوقف، و هذا ما سنعالجه في هذه النقطة تبعا:

^{أ-} الهبات العادية: الهبة بين الأحياء عقد بواسطته يقوم الواهب بتقديم شيء ما بدون رجعة إلى شخص آخر يدعى الموهوب له الذي يقبله، إذ يشترط أن يتعلق الأمر بعقد مجاني، و أن يتناول الواهب أنيا الملك المعطى و أن يقبلها الموهوب له. و تسجل الهبة في مكتب التوثيق الذي حرر عقد الهبة.

⁵⁰⁻ تنص المادة 36 من قانون التسجيل:

« 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 كإثبات ضد المتوفى أمام العدالة...».

⁵¹⁻ تنص المادة 171 من قانون التسجيل :

«إن الورثة أو الموصى لهم و أوصياءهم يجب عليهم أن يقدموا تصريحا مفصلا يوقعونه على استمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب مجانا...»

⁵²⁻ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، 2007، صفحة 210.

⁵³⁻ تنص المادة 184 من قانون الأسرة:

« الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع.»

⁵⁴⁻ تنص المادة 191 من قانون الأسرة:

« تثبت الوصية»

1- بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك.

2- و في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ، و يؤشر به على هامش أصل الملكية. «.

ب - **الوقف**: باعتباره تصرف تبرعي ناقل لحق عيني من نوع خاص، فالوقف ينقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف عليهم دون مقابل، فهو يشبه إلى حد ما عقد العارية⁵⁵.

و قد نصت المادة 44 من قانون الأوقاف⁵⁶ على إعفاء الوقف العام من رسوم التسجيل فقط، و هذا فيه تشجيع للوقف العام على الوقف الخاص. و في حالة عدم مراعاة إجراءات التسجيل فإن عقد الوقف المتعلق بعقار يكون محلا لرفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري.

ج - **التحويلات بدون عوض متعاقبة**: إن التحويلات الخاضعة للإرث و المقبولة من طرف نفس الشخص هي ماثلة للتصرجات الجزئية و السابقة للتركة، فالتحويلات الإرثية تخضع لنفس التصريحات و تستفيد من نفس التخفيضات و التنزيلات المطبقة على التركة.

المطلب الثاني: عمليات القسمة و التبادلات.

القسمة هي عقد يهدف لإنهاء حالة الشروع عن طريق توزيع الذمة المالية المشاعة بين الشركاء مالكي الشروع. **أولا: القسمة العادية**: إذ تخضع العقود المعلنة للقسمة لقواعد الرسم المتضمنة حق القسمة و أيضا حق الفرق، فالقسمة العادية هي التي يتلقى فيها الشريك في القسمة حصته من الممتلكات التي تكون قيمتها تساوي حقوق الممتلكات المقسمة، إذ يشترط لاستحقاق دفع حق القسمة وجود عقد القسمة، وجود تبرير لحالة الشروع، و وجود قسمة حقيقية.

ثانيا: القسمة مع وجود فرق أو فائض في القيمة: فهي الحالة التي يتلقى فيها الشريك في القسمة أملاكاً مشاعة أعلى من قيمة حقوقه. و لتحقيق التساوي يجب على المستفيد أن يعرض الشركاء الآخرين في القسمة إما بدفع مبلغ من المال و إما بتحمل حصة من الديون أعلى من تلك التي كان عليه تحملها⁵⁷.

ثانيا: التبادلات: لقد نصت عليه المادة 413 من التقنين المدني الجزائري⁵⁸، غير أن يجب التفرقة بين⁵⁹:

- تبادل عقار مقابل عقار آخر، و هنا نفرق بين فيما إذا كانت الحصص المتبادلة متساوية القيمة من عدمه، فإذا كانت غير متساوية كان فائض قيمة الحصة الأهم هي التي تضم من أجل دفع مبلغ من المال.

- تبادل عقار مقابل منقول، و هنا الأموال العقارية هي التي تعتبر أملاكاً مباعاً أما المنقولة فتكون هي الثمن.

خاتمة:

⁵⁵- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2011، 2012، صفحة 19.

⁵⁶- تنص المادة 44 من قانون الأوقاف:

«التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر و الخير».

⁵⁷ - الدليل الجبائي للتسجيل، نفس المرجع السابق، صفحة 35، 36.

⁵⁸ - تنص المادة 413 من التقنين المدني الجزائري:

« المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود ».

⁵⁹ - وناس علي، تسجيل عقود المبادلة، نفس المرجع السابق، صفحة 24، 25.

و في آخر المطاف يتضح لنا أن العقار قد حظي باهتمام المشرع و قد أفرد له خصوصية، و من هنا لنا أن نقدر أهمية التسجيل من خلال الدور التمويلي للخزينة من جهة و من الناحية القانونية من جهة أخرى، غير أن هذه الدراسة قد سمحت لنا بتقرير الملاحظات التالية:

– إدارة التسجيل حتى و إن كان هناك بطلان نسبي للعقد، مع ذلك تقوم بتسجيله، و هذا أمر في غير محله يجب تداركه.

– المشرع الجبائي من خلال صياغته لقانون التسجيل أورد جزاءات جبائية في حالة عدم احترام شروط التسجيل و لم يقرر مصير تلك العقود، و هذا أمر يجب تداركه عن طريق تقرير جزاء قانوني أو بالأحرى مدني على تخلف ركن التسجيل باعتباره من مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية أو على الأقل إحالته على القواعد العامة.

– إقبال كاهل الموثق عن طريق إناطة به وظيفة تسجيل العقود في حين أن مهامه الأصلية تتمثل في إضفاء الرسمية على العقود التي يجرها.

– التسجيل لا يضيفي الصفة الرسمية على العقود العرفية بل يعطيها تاريخا ثابتا فقط.

– أمام زيادة حاجة الأفراد إلى إبرام عقود خاصة لم تنظم بشكل مفصل، فيكون بذلك هذا الإجراء عامل تأثير على المشرع لتبني نظام التسجيل و تنقيح أحكامه لتصبح مسايرة للأوضاع الراهنة .

مخطط توضيحي لفهم إجراءات التسجيل العقاري حسب تصنيف الدليل الجبائي للتسجيل

المراجع:

المؤلفات العامة:

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، 2015.
- خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، التقنين المدني الجزائري.
- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
- كيحل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، 2017.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، 2007.
- 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، 2014.
- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة، المؤسسة الوطنية للكتاب.

المؤلفات الخاصة:

- الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديريةية العلاقات العمومية و الاتصال،
2017.

- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار
هومة، الجزائر، 2011.

المذكرات:

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

- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية
الحقوق، جامعة وهران، 2015، 2016.

- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان،
2011، 2012.

- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، رسالة ماجستير،
جامعة أم البواقي، 2011، 2012.

- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007،
2008.

- فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران،
2011، 2012.

المقالات:

- حمان بكاي، العقد التوثيقي، الإجراءات، المراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية
للموثقين، العدد 11، 2004.

- عمر قليمي، الدليل العملي في التسجيل و الطابع، معهد الاقتصاد الجمركي و الجبائي الجزائري التونسي،
القليعة، 1990.

- زيدان بوريس، الطرق و الإجراءات لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002،
العدد 8.

- وناس علي، تسجيل عقود المبادلة، مجلة الموثق، العدد 6، 1999.

النصوص القانونية:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

- الأمر رقم 76-175 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، 1976، عدد 81.
- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم.
- القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف.
- القانون رقم 06_02 المؤرخ في 08 مارس 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14.

OUVRAGES:

- 1- GUIDE FISCALE DE LENREGISTREMENT , DIRECTION DES RELATIONS POLITIQUES ET DE LA COMMUNICATION , DIRECTION GENERALE DES IMPOTS, ALGERIE, 2016.
- 2- LE PETIT LAROUSSE ILLUSTRÉ, PARIS, 2007, PAGE 41 .
- 3- MURIEL SUQUET- CORIZ, PRATIQUE DE L ENREGISTREMENT ET DE LA PUBLICITE FONCIERE, EDITION FRANCIS LEFEBRE , S E D F, 2010 .