

## القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري

د / مقني بن عمار

جامعة ابن خلدون - تيارت

### مقدمة

إن تحرير العقود التوثيقية من طرف الموثق قد لا يكون كافيا بالنسبة لأطراف المحرر لتحسين عقودهم بصورة كاملة وتنفيذها دون عائق قانوني، ما لم يتبع بتنفيذ إجراءات لاحقة، إذ أن القانون يلزم الأطراف بإتباع إجراءات معينة من أجل سريان هذا العقود وترتيب كامل آثارها القانونية في مواجهة الدولة وفي مواجهة الغير.

وهذه الإجراءات ذات طبيعة إلزامية، فهي تضيف نوعا من الحصانة للعقد الرسمي، فضلا عن أنها تحقق مصلحتين: مصلحة عامة للدولة والمجتمع، إلى جانب تحقيق المصلحة الخاصة للمتعاقدين.

ومما سبق يفهم أن إبرام أي تصرف قانوني يمر بمرحلة التفاوض وينتهي بتسجيل العقد في محرر توثيقي. وإعداد هذا الأخير أيضا يمر بمراحل لاحقة يوجبها القانون، ومنها ضرورة دفع المصاريف والرسوم المستحقة.

ومن ضمن الإجراءات الإلزامية التي ترتب آثارا قانونية نجد عملية التسجيل في مفتشية الطابع والتسجيل، وعملية الشهر في المحافظة العقارية، وفي أحيان عملية الإعلان في الجرائد اليومية، وكذا عملية الإيداع في مصلحة السجل التجاري... وهي كلها إجراءات مستقلة عن بعضها البعض، من حيث النصوص، ومن حيث الآثار القانونية، ومن حيث الإدارات العمومية التي تتولاها...

وفي هذا البحث سنقتصر على إجراءات التسجيل، مبينين أحكامها القانونية، من حيث بيان العقود محل التسجيل، ومواعيده ومكانه، والآثار القانونية المترتبة عنه. وكذا الجزاءات المترتبة عن مخالفة هذا الإجراء. مع التركيز على التصرفات التوثيقية العقارية.

**المبحث الأول : مفهوم إجراء التسجيل والرسوم المقررة**

**المطلب الأول : مفهوم إجراء التسجيل وأهميته القانونية والعملية**

التسجيل: l'enregistrement هو إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية، لاسيما منها الواردة على عقارات أو حقوق عينية عقارية. كما يفرض التسجيل على العقود والاتفاقات الرسمية (والعرفية استثناء). وتستوفى بموجبه ضريبة تسمى رسم التسجيل، وهو عبارة عن مبلغ مالي محدد بموجب قوانين المالية والتسجيل، يدفع لصالح الخزينة العمومية.

ويمكن تعريفه بأنه اجراء ضريبي يتمثل في ادراج بعض الاجراءات والتصريحات والتصرفات في سجلات رسمية، بشرط دفع حقوق أو رسوم مالية محددة قانونا لفائدة الإدارة المكلفة بهذه المهمة.

وعرف أيضا بأنه: " عملية او اجراء اداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ اثر العملية القانونية التي تقوم بها الاشخاص الطبيعية أو المعنوي، والتي ينجم عنها دفع ضريبة الى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل" (1).

والغرض من عملية تسجيل العقود الرسمية تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات في الملكية خاصة العقارية وإعادة تقويمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها.

ويترتب عن القيام بإجراء التسجيل هذا ضمان حفظ المحررات والاتفاقات الرسمية، كما أنها تؤدي إلى اكتساب العقود العرفية تاريخا ثابتا بمجرد تسجيلها في المصلحة المعنية.

أما بالنسبة للمحررات والاتفاقات الرسمية ولو أنها تسجل في سجلات إيداع خاصة بها، فإنها لا تحتاج لإجراء التسجيل من أجل ثبوت تواريخها بسبب صبغتها الرسمية، سواء كانت صادرة عن موثق (محررات توثيقية) أو صادرة عن جهة إدارية أو قنصلية أو عن جهة قضائية.

ويعتبر إجراء التسجيل صحيحا فيما يخص تعيين أطراف العقد أو الإتفاق أو المحرر، وتحليل بنوده، ما لم يثبت عكس ذلك.

أما بالنسبة لحجية التسجيل كإجراء جبائي، فإنه لا ينهض دليلا قاطعا أو حجة كاملة بالنسبة لأطراف العقد، كما لا يعتبر لوحده حتى بداية حجة كتابية، وكل ما في الأمر أنه يثبت تجاه الخزينة العامة وجود

---

1- د. رمول خالد، وأدوة آسيا: الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2008، ص 19 .

المحرر أو العقد أو الاتفاق وتاريخه، ولو كان المحرر معيبا شكلا، بمعنى أن التسجيل يحفظ العقد فقط لا الحق موضوع العقد.

ويتخذ التسجيل في التشريع الجزائري طابعا إجباريا، مع مراعاة بعض الإعفاءات القانونية في بعض التصرفات. وهي على كل إعفاء من دفع رسوم، وليست إعفاء من إجراء التسجيل بحد ذاته.

والهيئة التي تتولى القيام بإجراء التسجيل وقبض رسوم التسجيل هي مفتشية التسجيل والطابع. وهي هيئة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة هي الأخرى لوصاية وزارة المالية<sup>(2)</sup>، وهذا على خلاف إجراء الأشهار العقاري الذي تقوم به المحافظة العقارية في طائفة محددة من الوثائق ذات الصلة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية. وهنا يظهر الفرق بين الدور الذي يقوم به مفتش التسجيل والدور الذي يقوم به المحافظ العقاري<sup>(3)</sup>.

---

2- ينظر المرسوم التنفيذي رقم 327/06 الممضى في 18 سبتمبر 2006 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصاتها.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 59 ، مؤرخة في 2006/09/26 ، ص 06.

وينظر القرار الوزاري رقم 312 الممضى من طرف وزير المالية في 14 يوليو 1999 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 54 ، مؤرخة في 1999/08/11 ، ص 16.

ينظر القرار الوزاري المشترك الممضى في 21 فبراير 2009 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 20 ، مؤرخة في 2009/03/29 ، ص 11.

3- عملية الأشهار تتم أيضا بموجب رسم يتولى تحصيله المحافظ العقاري، تطبيقا لنص المادة 14/353 من قانون التسجيل التي جاء فيها: "يكلف المحافظون العقاريون ورؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الأشهار العقاري".

ينظر القرار الوزاري (وزارة المالية) المؤرخ في 25 ماي 2009 الذي يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة العمومية عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديبها المحافظات العقارية.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 40 ، مؤرخة في 2009/07/08 ، ص 17.

ويقوم بهذا الإجراء موظفو أو مفتشو التسجيل، بناء على سعي من الطرف المعني، من خلال تدوين العقد في سجل رسمي خاص مقابل دفع رسوم جبائية تخص الطابع والتسجيل، وأن جميع السندات بمختلف أنواعها تخضع لرسم الطابع<sup>(4)</sup>، وإن كان رسم الطابع محددًا وثابتًا، فإن رسم التسجيل يختلف كونه يحدد عادة على أساس قيمة العقار المصرح بها<sup>(5)</sup>.

ويجب التنبيه بداية أنه لا يمكن تسجيل العقد أو التصرف إلا بعد توثيقه. فمرحلة التسجيل إذن تتوسط مرحلتين مهمتين هما: مرحلة التوثيق التي تتم بمعرفة الموثق ومرحلة الإشهار التي يتولاها المحافظ العقاري.

وتطبيقًا لنص المادة 28 من قانون التسجيل فإن الموثق يتولى تحصيل الرسوم والحقوق المالية بمختلف أنواعها لصالح الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها. ويقوم بدفعها أو صبتها مباشرة لدى قباضات الضرائب المختصة<sup>(6)</sup>.

فتسجيل التصرفات، لاسيما منها ذات الطبيعة العقارية، الهدف الأساسي منه ذو طابع مالي، فحقوق التسجيل تعتبر من أهم الضرائب التي تعتمد عليها خزينة الدولة، الذي تسعى من خلالها إلى تمويل مواردها حتى تتمكن من مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العمومية.

كما أن عملية التسجيل تسمح أيضًا للدولة من احصاء التصرفات والممتلكات، وإثراء خزينة الدولة، وبالتالي تساهم في تطوير الاقتصاد وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>(7)</sup>. وفي المقابل فإن بعض

---

4- قرار مجلس الدولة - الغرفة الثانية بتاريخ 20/07/2004 ، ملف رقم 11956. منشور بمجلة مجلس الدولة ، سنة 2005 ، العدد 07 ، ص 102.

5- ينظر المادة 113 وما بعدها من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية). منشور بالجريدة الرسمية العدد 81 ، مؤرخة في 18/12/1977 ، ص 1212.

6- الأستاذ الموثق حمان بكاي: العقد التوثيقي الإجراءات المراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق ، ج 2 ، العدد 11 ، سنة 2004 ، ص 31 وما بعدها.

7- للمزيد من التفصيل ينظر:

بوقرة العمرية: تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة ، سنة 2007 ، ص 12.

الاعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لبعض الهيئات في مجال التسجيل أملت اعتبارات المصلحة العليا للدولة والمنفعة العامة واعتبارات اجتماعية في بعض الأحيان.

وإضافة الى الدور الجبائي التمويلي الذي تلعبه عملية تسجيل العقارات وسائر التصرفات المدنية والتجارية، وهو دور أساسي، هناك أهمية قانونية، بما أن اجراء التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، كما أنه اجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل اتمام اجراء التسجيل، وهذا تطبيقاً للمادة 82 من قانون التسجيل التي نصت: "إن رسوم العقود اي يجب تسجيلها، تستخلص قبل اتمام الاجراءات..".

وعادة ما يتولى الموثقون، نيابة عن الأطراف المعنية، مهمة الإتصال بمصالح التسجيل والطابع من أجل السعي لتسجيل العقود التوثيقية، مع ضرورة دفعهم مسبقاً لحق تناسبي يدفع للخزينة العمومية (زيادة على أتعاب الموثق) يمثل رسم التسجيل، مع حق آخر يمثل رسم الطابع، ويضاف هذا المبلغ إلى مصاريف الإشهار العقاري. مع الفارق أن مصاريف توثيق العقود تعود للموثق، أما رسوم الطابع والتسجيل والإشهار فتعود إلى الخزينة العمومية.

كما أن السعي لإجراء التسجيل لدى المصالح المؤهلة يناط أيضاً بالمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد العلني وبكتابات ضبط المحاكم والمجالس القضائية.

ويلزم مفتشو التسجيل والضرائب المكلفون باتمام عملية التسجيل بالاحتفاظ في أرشيف مصلحة التسجيل بأصول العقود، الرسمية منها أو العرفية التي سبق تسجيلها المدة الكافية، قصد استخراج نسخ منها مشهود بمطابقتها للأصل، كلما طلب ذلك أحد الأطراف أو من ينوب عنهما، أو بناء على أمر صادر عن جهة قضائية أو إدارية.

### المطلب الثاني : أصناف رسوم التسجيل

رسوم التسجيل هي عبارة عن مبالغ مالية أو جبائية شبيهة بالضريبة غير المباشرة، يحددها التشريع المالي، تحصل من طرف الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد والإدارات المختصة وكتاب الضبط.

وتستوفي حقوق التسجيل إما بناء على رسم نسبي أو رسم ثابت. وهي على كل مصادر مالية للدولة تساهم دون شك في الرفع من الموارد العامة واثراء الخزينة العمومية.

فطبقا لقانون التسجيل نجده ينص على نوعين من رسوم التسجيل: فقد تكون ثابتة يحددها المشرع أو نسبية (تصاعدية) تبعا لاختلاف قيمة العين أو الشيء محل العقد المراد تسجيله. وفي هذا الصدد نصت المادة الثانية من قانون التسجيل:

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

**رسوم 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 ولا تتعلق بحصة في شركة، ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل، حتى ولو كانت معفاة منه.

ويحصل هذا الرسم حسب المعدلات المحددة بموجب المادة 206 والمواد من 208 إلى 212 من هذا القانون (8).

**فالرسوم الثابتة** تكون فيها الحصة ثابتة بالنسبة لجميع العقود التي لا تتضمن أحكام من شأنها تحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي (9).

أما **رسوم التسجيل النسبية أو التصاعدية** فهي مقررة في حال نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بأموال منقولة أو عقارية، سواء بين الأحياء أو بعد الوفاة ، وكذلك بالنسبة للعقود المشار إليها في المادة 221 أدناه والعقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية.

---

8- ينظر المادتان 3 و 4 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

9- تنص المادة 58 من قانون التسجيل: "العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تاشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر اعداد هذه العقود... "

وهذا يعني أن التصرفات الخاضعة لرسم نسبي يترتب عنها ارتفاع تعريفه الرسم بتضاعف القيمة، تبعاً لنوع العقود. وبالمقابل فإن الرسوم النسبية لعقد تحدد بنسبة ثابتة للقيم المذكورة للعقود.

عندما يتضمن عقد تدبيرين يختلفان في التعريف ولكن، نظراً لارتباطهما، ليس من طبيعتهما أن يترتب عنهما الحق في تعدد الرسوم، فإن التدبير الذي يكون أساساً لتحصيل الرسم هو التدبير الذي يتضمن التعريف القسوى<sup>(10)</sup>.

وفي التصرفات الواردة على عقار تحسب رسوم التسجيل<sup>(11)</sup> على أساس قيمة العقار المصرح به. وفي حالة الشك في قيمة العقار يجوز لمفتشي مصالح التسجيل إعادة تقويم العقار، كما يمكن تعيين خبير عقاري تسند له عملية التقويم العقاري<sup>(12)</sup>. وتكون مصاريف الخبرة على عاتق المكلفين بدفع رسوم التسجيل (المصرحين أو أطراف العقد بالتضامن).

وفي حالة التصريحات الكاذبة يجوز اللجوء إلى المتابعة الجزائية على أساس التصريحات الكاذبة أو على أساس الغش الضريبي.

ويجيز القانون لمديرية الضرائب إجراء تسوية ودية مع المعني قبل رفع الإجراء إلى القضاء.

وتعفى من مصاريف التسجيل التصرفات العقارية التي تتم لصالح الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وكذا قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وأيضا التصرفات التي تتم لصالح الجمعيات الثقافية، ولصالح الأوقاف<sup>(13)</sup>...

---

10- ينظر المادة 5 من قانون التسجيل.

11- ينظر الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

12- قضى مجلس الدولة بأن عقود نقل الملكية العقارية بدون عوض تخضع لرسوم التسجيل ، ولكن لا تخضع لإعادة التقييم، طبقاً للمادة 236 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

قرار الغرفة الثانية بتاريخ 2001/02/05 ، ملف رقم 198371. منشور بمجلة مجلس الدولة ، سنة 2003 ، عدد خاص، ص 108.

13- على سبيل المثال نصت المادة 239 من قانون التسجيل على ما يلي:

وتجدر الإشارة إلى أن قانون التسجيل، وزيادة على الرسوم السابقة الذكر، يفرض رسماً على نقل الملكية العقارية أو حق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي قدره خمسة بالمائة (5%)، يتحملها طرفا البيع بالتضامن، سواء تمت عملية التنازل عن طريق مزادات أو عن عمليات البيع وإعادة البيوع والتنازلات...<sup>(14)</sup>، غير أن الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإدارية معفية بقوة القانون من الرسم، وهذا تطبيقاً لنص المادتين 271 و 272 من قانون التسجيل.

أما في حالة بيع عقارات في حالة الشيوخ: التي تعذرت قسمتها عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قسمة المال المراد قسمته ببيع في المزاد العلني فيخضع لرسم عقاري يحدد معدله بثلاثة بالمائة (3%) إذا تمت العملية لحساب اشخاص الغير المشتركين في الشيوخ.

وتخفيض النسبة الى نسبة 1.5% في حالة ما اذا تمت عملية الاقتناء من طرف أحد الشركاء في الشيوخ، طبقاً لنص المادة 230 من قانون التسجيل.

---

"تعفى من رسوم نقل الملكية مجاناً، الهيئات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية الخيرية؛ غير الهيئات والوصايا المشار إليها في المادة 301 من هذا القانون وشركات الإسعاف التعاونية وغيرها من الشركات المعترف بمنفعتها العمومية والتي تخصص مواردها إلى خدمات المساعدة".

وبيت في صفة الخيرية للهيئات والوصايا بموجب القرار الذي يرخص بقبول تلك الصفة".

كما نصت المادة 271 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2010 أنه:

"تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص".

14- ينظر المادة 252 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

مع الإشارة إلى أن المشرع، وبموجب المادتين 08 و 09 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، أعفى من حقوق التسجيل = ومن رسم الملكية الإقتناءات العقارية، وكذا عقود تأسيس الشركات المنشئة من قبل فئة الشباب ذوو المشاريع المدعمة.

كما تعفى جزئياً بعض الاستثمارات الأجنبية بصفة مؤقتة من رسوم التسجيل.

ينظر الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 47 ، مؤرخة في 2001/08/22 ، ص 04.

ويحدد الأساس الضريبي وفقا للسعر المعبر عنه في العقد بالإضافة الى تكاليف حق الاتفاق والأشغال التي يستفيد منها العقار مباشرة.

أما بالنسبة لعقد المقايضة: أي مبادلة عقار بعقار أو عقار بمنقول أو منقول بمنقول.

فإنه في حالة مبادلة عقار عقار ذوي قيمة متساوية أو مبادلة عقارات ذات قيمة غير متساوية فتخضع التبادلات لحق نسبي قدره 2.5 %.

أما إذا كانت قيمة العقارات غير متساوية يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض طبقا لنص المادة 226 من قانون التسجيل.

أما في حالة تبادل عقار بمنقول فإن الأموال العقارية هي التي تعتبر أملاك مباحة. أما الأموال المنقولة فتكون الثمن. إذا كانت قيمة الأموال العقارية هي الأعلى فإنها تستعمل كأساس لتصفية حق التحويل بعوض للعقار، أي تخضع لمعدل قدره 5 %.

غير أن الرسوم المطبقة في حالة المبادلة بالنسبة للعقارات الموجودة في المناطق الريفية أو التي تكون الدولة طرفا فيها فأنها تسجل هذه العقود مجانا، تطبيقا لنص المادة 271 من قانون التسجيل. وزيادة على رسوم التسجيل فإن المشرع كان يلزم أطراف عقد بيع العقار (بعد سنة 2010 وقبل سنة 2011) بأن يودعوا نصف الثمن (50 %) من قيمة العقار المراد التصرف فيه بالبيع، بحسب المبلغ المصرح به للمبيع<sup>(15)</sup> بخصوص التصرفات المتضمنة نقل كامل الملكية لقاء عوض أو نقل ملكية الرقبة أو عقود الانتفاع لعقارات أو حقوق عقارية وكذلك التصرفات المتعلقة بنقل ملكية المحلات التجارية.

كما تسري هذه الإجراءات على العقود المتعلقة بالشركات التجارية من تأسيس وتعديل في رأسمالها، أو التنازل عن حصص أو أسهم أو سندات...

غير أنه وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أعيد العمل بنظام الخمس (5/1) الذي كان معمولا به من قبل، مع إدخال بعض التغييرات الطفيفة على نص المادة 258 من قانون التسجيل.

---

15- ينظر المادة 256 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بمقتضى المادة 11 من القانون رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 49 ، مؤرخة في 2010/08/29 ، ص 03.

وبموجب هذه التعديلات الأخيرة أصبحت المادة 258 من قانون التسجيل تقضي بما يلي<sup>(16)</sup>:

"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 الانتفاع لعقارات أو حقوق عقارية.

ويرفع مبلغ الإيداع إلى نصف (2/1) الثمن إذا كان أحد طرفي العقد شخصا معنويا أو في حالة نقل ملكية المحلات تجارية أو الزبائن.

وكذلك، فإن دفع نصف (2/1) الثمن بمرأى وبين يدي الموثق محرر العقد إلزامي في جميع القسمات أو في جميع العقود أو العمليات التي من آثارها المنح بأي وسيلة كانت لشريك أو لشخص ثالث الملكية بكاملها أو ملكية الرقبة أو حق الإنتفاع لعقارات أو محلات تجارية تابعة لأموال الشركة.

كما تخضع لإلزامية إيداع نصف (2/1) الثمن مبلغ عقود تأسيس الشركات ذات رأسمال أجنبي.

وتطبق هذه التدابير على العقود بمبلغ نصف (2/1) الثمن على العقود المتضمنة التنازل عن أسهم أو حصص في الشركات، وعلى العقود المؤسسة أو المعدلة لشركات، باستثناء العقود أو العمليات المتضمنة الزيادة في رأسمال شركة عن طريق دمج الاحتياطات والأرباح.

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 (2/1) ثمن نقل الملكية الذي يجب أن يحضر لزوما.

3- إن الموثقين والموظفين العموميين والمودعين الآخرين الذين تلقوا الأموال الممثلة لخمس (5/1) أو نصف (2/1) ثمن نقل الملكية كأيداع لا يمكنهم التخلي عن الأموال إلا ضمن القواعد المنصوص عليها في المادة 388 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة...إلى البائع بناء على التماسه".

---

16- ينظر المادة 07 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 08 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدلة للمادة 256 من قانون التسجيل.

وتودع مبالغ التسجيل لدى الموثق، لأنها تعتبر بمثابة ضمان قانوني لأية ديون لصالح الخزينة العمومية. وهذا النص ليس قاصرا على التصرفات الواردة على العقارات، بل أيضا على التصرفات الواردة على المنقولات، وبالخصوص التصرف في المحلات التجارية والتنازل عن الأسهم والسندات أو الحصص في الشركات أو تأسيس الشركات وزيادة رأسمالها...

ونشير إلى أن رسوم التسجيل تكتسي طابعا قانونيا إجباريا، وبالتالي لا يمكن اعفاء أي شخص منها من طرف مفتش التسجيل، دون وجود نص يقرر ذلك، إذ لا يملك المفتش أي سلطة تقديرية في هذا المجال. كما لا يمكن الانقاص من الرسم أو الزيادة فيه.

ولا يمكن لأحد أن يخفض من قيمة الرسم، ولا أن يؤجله تحت ذريعة النزاع في العقار أو النزاع في خصص التركة، غير أنه في حالة الخطأ في حساب الرسوم فيمكن استدراكها إما باستدعاء المكلف لتكملة الناقص أو ارجاع ما زاد من رسوم غير مستحقة لصاحبها.

### المطلب الثالث: الأشخاص المكلفون بالتسجيل

يجب التمييز في عملية التسجيل بين الشخص المكلف بدفع رسوم التسجيل والشخص المكلف بعملية الايداع للتسجيل والشخص المكلف بانتهاء عملية التسجيل.

#### أولا- الأشخاص الذين يقع على عاتقهم دفع رسوم التسجيل:

مما هو معمول به أن التصريح بالقيمة الخاضعة لرسوم التسجيل تكون على عاتق الأطراف العقد، ويدون ثمن المحل في العقد التوثيقي، خاصة في عقد البيع باعتباره أهم عقود المعاوضة الفورية التي يحررها الموثق<sup>(17)</sup>. ولا يتحمل الموثق مسؤولية التصريح غير الحقيقي للمعاملة التي تمت أمامه<sup>(18)</sup>.

---

17- ينظر المادة 133 فقرة أخيرة من قانون التسجيل، المعدلة والمتممة.

18- إن ذكر الموثق لثمن المبيع في العقد هو بيان جوهري في عقد البيع، وارد على عقار كان أو منقولاً، غير أن القانون لا يشترط لصحة العقد أن يدفع المبلغ أمام الموثق.

قرار المحكمة العليا- الغرفة المدنية بتاريخ 2005/04/27 ، ملف رقم 293970. منشور بمجلة المحكمة العليا ، سنة 2005 ، العدد الثاني ، ص 179.

ولا يتحمل الموثق أيضا مسؤولية أي غبن يقع فيه البائع من شأنه بطلان العقد التوثيقي<sup>(19)</sup>. فالموثق ملزم فقط بتنبيه الأطراف المتعاقدة بالآثار القانونية المترتبة عن التصريح الكاذب أو الغش الضريبي<sup>(20)</sup>. كما لا يتحمل صورية العقد أو التكيف الخاطئ أو المتعمد من قبل أطرافه.

وفي حالة ما إذا ظهر أن قيمة العقار الحقيقية في سوق العقارات، بالنظر إلى موقعه ومساحته وواجهته وجاهزيته وجماليته وسمعته التجارية، أكبر بكثير من القيمة المالية المصرح بها، فإنه يجوز لإدارة التسجيل إعادة تقويم العقار أو الأموال المصرح بها، وفقا للمعايير الفنية المتعامل بها، والتي تؤخذ فيها بعين الاعتبار تصنيف المنطقة المتواجد بها العقار، وموقعه، وموصفاته الفنية والمعمارية، وقيمه التجارية أو التاريخية...

ويترتب على ذلك فرض رسوم إضافية على عاتق أطراف العقد، تمثل الفارق بين السعر الحقيقي والسعر المصرح به في العقد التوثيقي<sup>(21)</sup>، بحسب التقويم الذي انتهت إليها خبرة مفتشية التسجيل.

وفي هذا الإطار جاء في قرار لمجلس الدولة ما يلي<sup>(22)</sup>:

- 
- 19- يعد الغبن من العيوب التي تؤول إلى بطلان العقد، وهو يختلف عن الاستغلال من عدة نواحيها كما يلي:
- الإستغلال عيب من العيوب التي ترد على جميع العقود، سواء وردت على عقار أو منقول (المادة 90 مدني)، بخلاف الغبن الذي يقتصر على عقد بيع العقار (المادة 358 مدني) وعقد قسمة العقار (المادة 732 مدني).
  - الاستغلال يبني على معيار شخصي أو ذاتي، هو وجود طيش (بين) وهوى (جامح) لدى الشخص المستغل.
- أما الغبن فيقوم على معيار موضوعي أو مادي، هو وجود فارق بين السعر الحقيقي للعقار وسعر البيع تجاوز أربعة أخماس (5/4) في البيع وعن الخمس في القسمة، بغض النظر عن الطيش والهوى الذي قد يعترض البائع أو صاحب الحق المفرز في الملك المشاع.

- ميعاد تقادم دعوى الاستغلال هو سنة واحدة من تاريخ إبرام العقد.

أما ميعاد دعوى الغبن فهو ثلاث (3) سنوات في بيع العقار، وسنة واحدة في قسمة العقار.

20- ينظر المادتان 119 و 134 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

21- ينظر المادة 101 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة.

22- قرار مجلس الدولة - الغرفة الثانية بتاريخ 2000/05/08 ، ملف رقم 193141.

"حيث أن إعادة التقييم واجبة قانونا في جميع حالات انتقال الملكية أو المعاملات العقارية، وأنه إذا كان معدل الرسم أو نسبته تختلف من عقد الهبة إلى عقد البيع، فإنه لا تختلف قيمة الأرض بأية حالة من حالات الإنتقال أو المعاملة. وأن إدارة الضرائب لم تأخذ بنفس النسبة المعدل في الرسم المعمول به في عقد البيع، إنما أخذت بالنسبة والمعدل المعمول به في عقد الهبة.

غير أن قيمة الأرض في جميع الحالات هي واحدة، وأن إدارة الضرائب قيمت قيمة الأرض الحقيقية وفقا للسعر القانوني المعمول به في المعاملات العقارية، وطبقت في هذه الحالة المبلغ والسعر الأدنى للمنطقة الرابعة. وقد خضعت عملية التقييم للمعايير المعمول بها وفقا للقانون، بحيث أنها إعتمدت على لجنة التقييم، ثم لجنة التوظيف للولاية التي أخذت صحة التقييم، مما يجعل القرار المستأنف قد أصاب في قراره".

ويثبت إخفاء الثمن الناتج أو القيمة الحقيقية للعقار بشتى وسائل الإثبات المقبولة في مادة التسجيل. ومنها إقرار أطراف العقد، أو تصريح الموثق، ويتحمل الأطراف تبعات تصريحاتهم بصفة تضامنية<sup>(23)</sup>. وإذا تطلب الأمر يمكن لمصلحة التسجيل اللجوء إلى تعيين خبرة عقارية<sup>(24)</sup>.

كما يجوز لمن له مصلحة اللجوء إلى المنازعة القضائية معترضا على عملية التقييم، وعلى عملية حساب رسوم التسجيل، لاحتمال وجود خطأ مادي في كيفية حسابها أو في معيار تقديرها.

كما يمكن لإدارة التسجيل التمسك ببطلان هذا العقد، بعد إثبات وجود مناورات تدليسية من قبل أطراف العقد تهدف إلى إخفاء الثمن الحقيقي لمحل العقد.

وفي هذا الشأن نصت المادة 113-1 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم، على ما يلي:

---

23- نصت المادة 117 من قانون التسجيل: "عندما يعترف بصفة ودية أو يثبت قضائيا بأن الطابع الحقيقي لشروط العقد أو الاتفاق قد تم إخفائه تحت مظهر شروط تعطي الحق في رسوم أقل إرتفاعا، فإنه يترتب عن ذلك رسم زائد مضاعف ويتحمل هذه العقوبات جميع الأطراف المتعاقدين بصفة تضامنية".

24- تخضع إجراءات المنازعة في رسوم التسجيل لقانون الإجراءات الجبائية. وهو القانون المستحدث بموجب المادة 40 وما بعدها من القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 79 ، مؤرخة في 2001/12/23 ، ص 03.

"يكون باطلاً وعديم الأثر كل اتفاق يهدف إلى إخفاء جزء من ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وكل جزء من فارق ناتج عن تبادل أو قسمة بتمامه أو جزء منه يتضمن أمولا عقارية أو محلا تجاريا أو زبائن.

وفضلا عن ذلك فإن المشرع قرر جزاء ماليا بموجب نص الفقرة الثالثة من نفس المادة، والتي جاء فيها:

"كل إخفاء في ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن والفارق الناتج عن التبادل أو قسمة، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن مبلغ 10.000 د.ج ، ويدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ماعدا توزيعها بينهم بالتساوي" (25).

وزيادة على كل ذلك يحق للدولة ممارسة حق الشفعة، وشراء العقار بالثمن المصرح به (26). وبهذا الطريق تؤول الملكية الخاصة وتدرج ضمن الأملاك العامة.

ونشير إلى أن الموثق لا يسعى إلى تحصيل رسوم التسجيل فحسب، بل كذلك تحصيل رسوم الطوابع الجبائية أو رسوم الدمغة التي يحددها قانون الطابع (27).

زيادة على تحصيل مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (28). ومن هنا يظهر الدور الجبائي الذي يقوم به الموثق لصالح الخزينة العمومية.

---

25- ينظر بشأن الغش الضريبي: المادة 119 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بموجب المادة 17 من القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 72 ، مؤرخة في 2011/12/29 ، ص 03.

26- ينظر المادة 118 من قانون التسجيل ، المعدلة والمتممة.

27- ينظر الأمر رقم 103/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون الطابع، المعدل والمتمم.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 39 ، مؤرخة في 1977/05/15 ، ص 680.

28 - ينظر الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ، المعدل والمتمم.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 102 ، مؤرخة في 22 ديسمبر 1976 ، ص 1432.

## ثانيا - الأشخاص المكلفون بإجراء عملية التسجيل (عملية الايداع):

يلتزم الأشخاص الذين لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ومديري أملاك الدولة وكتاب ضبط الهيئات القضائية بإيداع جميع الوثائق التي نص عليها قانون التسجيل، لدى مكتب التسجيل المختص اقليميا وفق المواعيد المحددة في التشريع. وبعدها يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل.

وقد حددت المادة 82 من قانون التسجيل الاشخاص المكلفين باداع التسجيل وهم:

- 1 - الموثقون، فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم.
- 2 - كتاب الضبط والأعوان العموميين الآخرين الذين لهم القدرة على تحرير العرائض والمحاضر.
- 3 - كتاب الضبط، فيما يخص الأحكام التي تمت في كتابات الضبط، ماعدا الحالة المنصوص عليها في المادة 94 أدناه.
- 4 - كتاب الإدارات المركزية والمحلية، فيما يخص عقود هذه الإدارات والتي تخضع لإجراء التسجيل ماعدا الحالة المنصوص عليها في المادة 94 أدناه.
- 5 - الأطراف، فيما يخص العقود العرفية والعقود المبرمة في الخارج، والتي يجب عليهم تسجيلها، وفيما يخص الأوامر، بناء على العرائض أو المذكرات والشهادات التي يسلمها لهم على الفور القضاة، وفيما يخص العقود والقرارات التي يحصلون عليها من المحكمة إذا لم يتم تسجيلها بعد.
- 6 - الورثة والموصى لهم والموهوب لهم وأوصيائهم والمنفذين للوصايا فيما يخص الوصايا.

## ثالثا - إجراء الايداع للتسجيل:

---

والأمر رقم 102/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الرسوم على رقم الأعمال ، المعدل والمتمم.

الجريدة الرسمية العدد 103 ، مؤرخة في 26 /12/ 1976 ، ص 1520.

والأمر رقم 104/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب غير المباشرة ، المعدل والمتمم.

الجريدة الرسمية العدد 70 ، مؤرخة في 02/10/1977 ، ص 980.

تتم عملية الايداع لاستكمال عملية التسجيل من قبل المكلفين، وفقا لنماذج محددة من قبل إدارات الضرائب مرفقة بوثائق تتمثل فيما يلي:

-النسخ الأصلية للعقود والتصرفات والأحكام محل التسجيل.

-الكشوف الإجمالية: حيث يقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا، ويذكرون فيها (29):

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس.

- ألقاب وأسماء الأطراف وسكنهم.

- نوع العقود والأحكام.

- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.

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

وتودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الأجال المحددة بموجب هذا القانون وتكون مرفقة بما يلي:

- النسخ الأصلية أو البراءات الخاصة بالعقود والمسجلة فيها.

- دفع الرسوم المستحقة.

- بالنسبة لكل عقد عدا العقود الغير قاضية أو الأحكام التي من طبيعتها أن سجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا، تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم.

ويحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم أم نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، وإما بيع أسهم أو حصص في شركة، وإما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها.

وبعد قيام محرري العقود والوثائق بعملية الإيداع بمكتب التسجيل المختص، وفقا للأجال القانونية، يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل. وعلى هذا الأخير القيام بإجراء التسجيل مباشرة بعد عملية الإيداع، حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال.

وللمفتش الحق في الاحتفاظ بالعقد أو الوثيقة محل التسجيل طيلة الأربعة وعشرون ساعة فقط، حتى يتمكن من مراجعته، من حيث الشكل، كما له الحق في رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته.

## المبحث الثاني: العقود الخاضعة للتسجيل وضوابطها الزمانية والمكانية

### المطلب الأول: العقود الخاضعة للتسجيل

إن إجراء التسجيل لا يخص التصرفات العقارية فحسب، فرسوم التسجيل مفروضة قانونا على جميع التصرفات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري، مهما كان نوعها، سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية. وكذا التصرفات الواردة على حقوق شخصية كعقود الإيجار مثلا<sup>(30)</sup>.

كما تفرض رسوم التسجيل التصرفات الرسمية الواردة على المحل التجاري وعلى تأسيس الشركات وتعديلها وعلى التصرفات المتعلقة بالمنقولات وعلى الريع والمعاشات مهما كان نوعها...

---

30- نصت المادة 897 من القانون المدني: "لا تكون المخالصات بالأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالات بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا على تسجيل تنبيه نزع الملكية. وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث (3) سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث (3) سنوات، مع مراعاة المقتضي.

ويقصد بالمخالصات من هذا النوع تلك المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار كتمن إيجار العقار لمدة لاحقة.

وإذا كان العقد التوثيقي واجب التسجيل، بناء على رسوم محددة قانوناً، فإن تكملة بسبب النقص أو تفسيره بسبب الغموض أو تصحيح هذا العقد من الأخطاء المادية التي شابته يخضع هو الآخر لرسم ثابت قدره ألف دينار جزائري (1000 د.ج) (31).

ويلاحظ أن المشرع يشترط أن يكون التصرف المراد تسجيله مدوناً في عقد رسمي أو توثيقي، حيث يمنع مفتشو التسجيل من تسجيل عقود عرفية، بخلاف ما كان معمولاً به في السابق (32).

وذلك لغاية منع عملية تسجيل العقود العرفية بصفة نهائية بموجب قانون المالية لسنة 1993 (33).

حيث جاء في المادة 135 من قانون التسجيل أنه: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراءات تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية والمحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها أو التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات والإيجارات التجارية، وإدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية والعقود التأسيسية أو تعديل الشركات".

مع العلم أن المادة 351 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 كانت تحظر تسجيل العقود العرفية بمصالح التسجيل والطابع، إلا أن هذه المادة تم

---

31- ينظر المادة 3-353 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

3- على سبيل المثال: نصت المادة 04 من المرسوم رقم 32/73 الممضى في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة أنه: "تصلح أيضاً لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية العقود غير الرسمية المسجلة، والمنشورة طبقاً للنظام الجاري به العمل".

منشور بالجريدة الرسمية العدد 15 ، مؤرخة في 20 فبراير 1973 ، ص 261.

معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 86/73 الممضى في 17 يوليو 1973.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 59 ، مؤرخة في 20/06/1973 ، ص 826.

33- ينظر المادة 63 من القانون رقم 25/91 الممضى في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المعدلة والمتممة للمادة 135 من قانون التسجيل.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 65 ، مؤرخة في 18/12/1991 ، ص 2440.

إلغاؤها فيما بعد بموجب أحكام المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983<sup>(34)</sup>، ومن ثم تم تسجيل العقود العرفية رغم أنها من حيث المبدأ باطلة<sup>(35)</sup>. ويبقى الإشكال حول العقود العرفية التي سبقت صدور قانون المالية لسنة 1992، ولم يتم تسجيلها.

والحقيقة أن تسجيل العقد العرفي، الذي كان متعاملا به قبل سنة 1992، لا يعد ركنا في التصرف المدني<sup>(36)</sup>، ولا يكسبه المحرر صفة الرسمية، بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إثبات التاريخ فقط<sup>(37)</sup>.

حيث أن التسجيل يكسب العقد العرفي تاريخا ثابتا يسري في مواجهة الغير من ناحية حجيته من يوم تسجيله. وهو ما يتماشى مع نص الفقرة الأولى من 328 من القانون المدني<sup>(38)</sup>. أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية.

وعليه فإن التسجيل يعطي للمحرر العرفي تاريخا أكيدا، وذلك لأنه يدل على أنه قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما. وهنا توجد واقعة مادية شهد بها موظف التسجيل، ولذلك فليس للغير أن يطعن في تاريخ

---

34- ينظر المادة 178 من القانون رقم 10/83 الممضى في 25 يونيو سنة 1983 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983. منشور بالجريدة الرسمية العدد 27 ، مؤرخة في 28 يونيو 1983 ، ص 1749.

35- نصت المادتان 12 و13 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق (الملغى سنة 1988) صراحة على بطلان العقود العرفية المتعلقة بنقل الملكية العقارية بطلانا.

منشور بالجريدة الرسمية ، عدد 107 ، مؤرخة في 25 ديسمبر 1970 ، ص 1615.

36- ينظر المواد 130 و131 و351 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

37- ينظر قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية بتاريخ 1992/05/27 ، ملف رقم 85535.

منشور بالمجلة القضائية ، العدد الثالث ، سنة 1994 ، ص 14.

38- تنص المادة 328 من القانون المدني: "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.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر 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 الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

التسجيل إلا بطريق التزوير، وهو الأمر نفسه إذا ما أشر موظف أو ضابط عمومي مختص على الورقة العرفية.

وفي هذا الصدد قضت المحكمة العليا<sup>(39)</sup>: "يكون العقد العرفي ثابتا من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة المالية".

وقد أكد القضاء الجزائري هذا المبدأ ودرج عليه في عديد المناسبات<sup>(40)</sup>.

وقد سبق وأن تبني المشرع هذه القاعدة في نص المادة 326 مكرر 1 من القانون المدني، المضافة بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 ، والتي جاء فيها:

"يعتبر تقييد العقد الوارد في السجلات العمومية إلا كبدائية ثبوت بالكتابة، ويجب لذلك:

1- أن يثبت أنه تم فقد جميع أصول الموثق المسنة التي يبدو أنه تم تحرير العقد خلالها، أو أن يثبت أن فقدان أصل هذا العقد قد كان نتيجة حادث خاص.

---

39- قرار المحكمة العليا - الغرفة المدنية بتاريخ 2005/12/21 ، ملف رقم 351271 . منشور بنشرة المحامي، المنظمة الجهوية للمحامين، ناحية سطيف، العدد 12 ، أوت 2010 ، ص 34.

وقرار ذات الغرفة بتاريخ 1992/03/25 ، ملف رقم 81688.

أورده الاستاذ بن سعيد عمر: الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2001 ، ص 102.

40- ينظر قرار المحكمة العليا- الغرفة المدنية بتاريخ 1990/09/24 ، ملف رقم 62624 . منشور بالمجلة القضائية ، العدد الثاني ، سنة 1992 ، ص 24.

وقرار ذات الغرفة بتاريخ 1992/03/25، ملف رقم 81688.

أورده الاستاذ بن سعيد عمر: الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2001 ، ص 102.

2- أن يكون لدى الموثق فهرس قانوني، يبين فيه أن العقد قد حرر في نفس التاريخ.

وعندما يقبل الإثبات بالبينة باقتران هاتين الحالتين يصبح من الضروري الاستماع لمن كان شاهدا على العقد إن كان على قيد الحياة".

### المطلب الثاني: أجل ومكان التسجيل

إجراء التسجيل هو إجراء منظم يخضع لمواعيد محددة قانونا، كما يخضع لقواعد اختصاص إقليمي، ذلك أن مفتشيات التسجيل اختصاص اقليمي يجب مراعاته. أظف إلى ذلك فإن عملية التسجيل لا تقتصر على المحررات التوثيقية فقط بل تشمل الأحكام القضائية والقرارات والعقود الإدارية الناقلة أو المنشئة لحق الملكية.

### أولا- أجل تسجيل العقود التوثيقية:

يحدد أجل تسجيل المحررات الموثقة في القانون الجزائري بشهر تبدأ من تاريخ تحرير العقد<sup>(41)</sup>. وهو ميعاد ملزم للموثق، وذلك تحت طائلة غرامات جبائية تكون على عاتقه، وليس على عاتق الزبائن.

وهذا الأجل يشمل جميع العقود، سواء تلك التي تتضمن نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية أو حقوق الإنتفاع، أو تلك التي تتعلق بالمحلات التجارية أو التنازل عن الإيجار أو العقود المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يسري هذا الأجل أيضا على نقل الأموال المنقولة. وهذه المواعيد تعتبر كاملة. وإذا صادف آخر يوم عطلة إمتد الأجل تلقائيا إلى أول يوم عمل يليه مباشرة تغلق فيه مصالح التسجيل.

غير أنه فيما يتعلق بالتركات فإن يوم إبرام العقد أو يوم افتتاح الشركة لا يحتسب ضمن المواعيد المقررة للتصريح أو لتسجيل العقود<sup>(42)</sup>.

---

41- ينظر المواد 58 و 59 و 60 و 61 و 62 و 63 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

## ثانياً - مكان تسجيل العقود التوثيقية:

إن المكاتب المختصة في تسجيل هذه العقود حددتها المواد 75 إلى 79 من قانون التسجيل، وهي محددة كالآتي:

### أ- بالنسبة للعقود المحررة من الموثقين:

يقوم الموثقون بتسجيل عقودهم للدائرة وعند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم أي بمفتشية التسجيل والطابع الذي يوجد فيه مكتب الموثق<sup>(43)</sup>. وهذا تطبيقاً للمادة 75 من قانون التسجيل.

فقرة 01 التي جاء فيها: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم"<sup>(44)</sup>.

---

42- ينظر المادتان 72 و 73 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

43- ينظر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 الممضى في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 10 ، مؤرخة في 1991/03/06 ، ص 379.

المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 117/94 الممضى في 01 جوان 1994.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 36 ، مؤرخة في 1994/12/ 28 ، ص 06.

والمرسوم التنفيذي رقم 144/08 الممضى في 14 ماي 2008 المتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملك الدولة والحفظ العقاري وصلحياتها.

الجريدة الرسمية العدد 25 ، مؤرخة في 2008/05/18 ، ص 06.

44- يختلف الأمر بالنسبة لإجراء الإشهار الذي يكون في المحافظة العقارية لمكان وجود العقار بغض النظر عن مكتب الموثق.

يسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتاب الضبط عقودهم، إما في المصلحة التابعة لمحل اقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه اعداد هذه العقود، المادة 75 فقرة 2.

#### ب- بالنسبة للأحكام القضائية للعقود المحررة من قبل الإدارات العمومية:

يسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعهم لهذا الإجراء في المكتب التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم (45).

#### ج- بالنسبة للعقود المحررة من قبل المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد:

إن محاضر البيع العمومي بالمزاد للأثاث والأمتعة والسلع والخشب والفواكه والمحاصيل وغيرها من الأشياء المنقولة، لا يمكن تسجيلها إلا في المصالح التي تمت فيها التصريحات المنصوص عليها في المادة 163 من قانون التسجيل (46).

يجري التصريح بالنقل الشفوي للعقارات والمحلات التجارية أو الزبائن، وكذلك التصريحات عن التنازل الشفوي عن حق المتعلق بإيجار أو استفادة وعد بإيجار يشمل كل العقار أو جزءا منه، في المكتب الخاص، موقع الأملاك، حسب المادة 77 مكرر من قانون التسجيل (47).

#### د- بالنسبة للعقود المحررة من القناصلة:

---

45- ينظر المادة 75 فقرة 3 من قانون التسجيل.

46- ينظر المادة 76 قانون التسجيل.

47- استحدثت هذه المادة في قانون التسجيل بموجب المادة 122 من القانون رقم 19/83 الممضى في 18 ديسمبر 1983 المتضمن قانون المالية لسنة 1984.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 55 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 1983 ، ص 3361.

أما تسجيل العقود كعقود البيع والهبة المبرمة في الخارج على يد القنصليات والمراكز القنصلية الجزائرية في الخارج فيتم تسجيلها في جميع مصالح التسجيل دون استثناء.

أما بالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج فلا يمكن تنفيذها على التركات والأموال الموجودة بالجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكن الموصي، أو في محل سكنه الأخير بالجزائر (48).

وإذا تعلق الوصية بعقارات موجودة داخل الوطن، فيجب فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات من دون أن يترتب على ذلك ازدواج في الرسوم.

أما الرسوم المتعلقة بعقود نقل الملكية بطريق الوفاة: فتقيد بالمكتب الذي يتبع له محل سكن المتوفي، مهما كانت القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها.

وعند عدم وجود محل سكني في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب الذي يتبع له مكان الوفاة. وإذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب (49).

ونشير أيضا إلى أن الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ملزمون أيضا بوضع طوابع جبائية على المحررات المعدة للتسجيل. وهو ما تسمى برسم الطابع. وهي نوع من الضريبة المفروضة على الأوراق المخصصة للعقود المدنية والأوراق القضائية وشبه القضائية والمحررات التي يمكن أن تقدم للقضاء كدليل، باستثناء العقود والوثائق الإدارية والأحكام القضائية المقررة لفائدة الدولة. وفي هذا الصدد نصت المادة 14 من الأمر رقم 103/76 المتعلق بقانون الطابع على ما يلي (50):

---

48- ينظر المادتان 78 و 79 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

49- ينظر المادة 80 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

50- ينظر الأمر رقم 103/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع، المعدل والمتمم. (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية).

"يمنع على الموثقين، وكذا بالضبط والموظفين العموميين الآخرين، التصرف، وعلى الإدارات العمومية إصدار أي قرار على عقد أو دفتر أو سند تجاري غير محرر على ورق مدموغ بالطابع أو غير مؤشر عليه من أجل الطابع".

وتراعى بعض الإعفاءات المالية من الرسوم في الحالات التي نص عليها قانون الطابع، وكذا قانون التسجيل، فيما يتعلق بالعقود والمحركات التي تكون الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها أو تلك التي تتعلق الجمعيات والمنظمات الخيرية والإنسانية أو المعترف لها بطابع المنفعة العامة<sup>(51)</sup>.

### المطلب الثالث: آثار عدم احترام قواعد التسجيل

الحقيقة أن العقد التوثيقي غير المسجل يعتبر صحيحا بين أطرافه، ومرتبيا لكامل آثاره الشخصية، غير أنه في مواجهة الدولة قد يكون تصرفا ناقصا، ما لم يثبت قيام دفع الرسوم المستحقة إلا في حالة تقادمها<sup>(52)</sup>. ومعلوم أن رسوم التسجيل تتقدم بمضي أربع (4) سنوات شأنها شأن المبالغ والحقوق المستحقة

---

منشور بالجريدة الرسمية العدد 39 ، مؤرخة في 15/05/1977 ، ص 680.

51- ينظر على سبيل المثال:

المادة 41 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، المعدل والمتمم.

الجريدة الرسمية العدد 21 ، مؤرخة في 08/05/1991 ، ص 690.

والمرسوم التنفيذي رقم 51/03 المؤرخ في 04 فبراير 2003 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 8 مكرر من قانون 10/91.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 08 ، مؤرخة في 05/02/2003 ، ص 05.

وينظر أيضا المادة 8 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. ومنشور بالجريدة الرسمية العدد 46 ، مؤرخة في 18/10/2010 ، ص 04.

52- التقادم لا يقرر إلا بحكم قضائي، ولكن يجب التمسك به من قبل الخصم الذي له مصلحة فيه (وهو غالبا المدين). ولا يمكن للمحكمة إثارته تلقائيا. وهذا يعني أن أحكام التقادم ليست من النظام العام، ويجوز النزول عنها لكل شخص يملك حق التصرف في حقوقه، غير أنه لا ينبغي أن يكون التنازل عن التمسك بالتقادم بهدف الإضرار بحقوق الغير.

ينظر المادتان 321 و 322 من القانون المدني.

للخزينة العمومية (53).

والواقع أن مهمة التسجيل بتولاها الموثق في الغالب، لاسيما بالنسبة للعقود التوثيقية المتعلقة بالملكية، وقد رتب المشرع على عدم احترام مواعيد التسجيل مسؤولية في جانب الموثق، وكذا الهيئات المكلفة بإجراء التسجيل (المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد وكتاب الضبط)، وهو ما يمكن أن نعبر عنه بالمسؤولية المالية أو الجبائية للموثق. وهي مسؤولية ذات طابع خاص (54).

فكل تأخر من جانب الموثق يرتب في ذمته التزاما ماليا، حيث تفرض عليه غرامات جبائية كجزاء عن التأخر في القيام بإجراءات التسجيل أو إجراءات القيد أو إجراءات الشهر، زيادة على إمكانية المتابعة التأديبية من قبل المجلس التأديبي للمنظمة المهنية للموثقين (55).

---

53- ينظر للمادة 311 من القانون المدني الخاصة بالتقادم المسقط.

وينظر بالنسبة لتقادم حقوق الخزينة العامة: المادة 16 من القانون رقم 17/84 المؤرخ في 7 يوليو 1984 المتضمن قانون قوانين المالية، المعدل والمتمم.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 28 ، مؤرخة في 10/07/1984 ، ص 1040.

حيث تنص المادة 16 أنه: "تسقط بالتقادم وتسدد نهائيا لفائدة المؤسسات العمومية المعنية، كل الديون المستحقة للغير من طرف الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية مستعيدة من إعانات ميزانية التسيير، عندما لم تدفع هذه الديون قانونا في أجل أربع سنوات ابتداء من اليوم الأول للسنة المالية، التي أصبحت فيها مستحقة، وذلك ما لم تنص أحكام قانون المالية صراحة على خلاف ذلك".

وينظر أيضا المادة 353 فقرة 13 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

والمادتان 158 و 159 من قانون الإجراءات الجبائية، المعدل والمتمم.

54- لمزيد من التفصيل حول الموضوع ينظر:

الدكتور مقني بن عمار: مهنة التوثيق في القانون الجزائري، تنظيم ومهام ومسؤوليات، منشورات دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر ، سنة 2013.

55- ينظر القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 14 ، مؤرخة في 08/03/2006 ، ص 15.

وينظر أيضا نصوصه التطبيقية وهي كما يلي:

ولذلك يتعين على الموثق أن يكون على دراية تامة بكل التعديلات الدورية لرسوم التسجيل والطابع وكل الضرائب والرسوم المقررة والتي تسن بموجب قوانين المالية السنوية والتكميلية (56).

وهذه الغرامات قد تكون ثابتة كتحديد غرامة مقدرة بمبلغ 500 د.ج مثلا أو تحدد بصفة تناسبية تقدر بعشرة بالمائة 10 % مثلا من الحقوق المالية غير المصرح بها.

وهذا الجزء ليس مقتصرًا على الموثقين فحسب، بل يمتد أيضا إلى المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد العلني بوصفهم مكلفين بعملية الايداع للتسجيل، مع الفارق في طبيعة الأوراق المعدة للتسجيل واختصاص كل شخص.

أما الإدارات العمومية وكتاب الضبط بالمحاكم فلا يمكن تحميلهم المسؤولية المالية، إلا أن هذا لا يمنع معاقبة الموظف المكلف بعملية الايداع من قبل رئيسه، طبقا لقانون الوظيف العمومي أو من قبل رئيس المحكمة، طبقا للقانون الذي ينظم مهنة كتاب الضبط (القانون الأساسي لكتاب الضبط).

---

- المرسوم التنفيذي رقم 242/08 الممضي في 03 أوت 2008 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

- والرسوم التنفيذية رقم 243/08 الممضي في 03 أوت 2008 المحدد لأتعاب الموثق.

- والرسوم تنفيذية رقم 244/08 الممضي في 03 أوت 2008 المحدد لكيفيات مسك محاسبة الموثق ومراجعتها.

- والرسوم التنفيذية رقم 245/08 الممضي في 03 أوت 2008 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأرشيف الوثائقي وحفظه.

منشورة بالجريدة الرسمية العدد 45 ، مؤرخة في 2006/08/06 ، ص 04 وما بعدها.

56- تنص المادة الرابعة من النظام الداخلي للغرفة الجهوية لموثقين التي تنص على وجوب علم الموثق بكل القوانين والتنظيمات التي تحكم مهنته، وأن يسهر على تطبيق أحكامها.

ينظر القرار الوزاري (وزارة العدل) المؤرخ في 1992/11/14 المتضمن الموافقة على النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 92 ، مؤرخة في 1992/12/27 ، ص 2375.

مع العلم أن هذا النظام صدر في ظل قانون التوثيق السابق رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 ، وجل أحكامه لم تعد تتماشى مع القانون والتنظيمات الجديدة للمهنة.

وفي هذا الصدد نصت المادة 93 من قانون التسجيل: "يتعين على الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا شخصيا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- عشرة بالمائة (10 %) من الحقوق المتملص منها، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم وثلثين (30) يوما.

- تلجئة مالية مقدرة بثلاثة بالمائة (3 %) عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير، وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها أعلاه كحد أقصى نسبة خمسة وعشرين بالمائة 25 %.

ونصت المادة 123 فقرة أخيرة من قانون التسجيل، المعدلة بموجب المادة 21 من قانون المالية لسنة 2000 أنه (57):

"لا يمكن الموثقين وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعين لكتاب الضبط والموظفين العموميين الآخرين والسلطات الإدارية أن يعدوا أو يحرروا عقدا بمقتضى أو نتيجة عقد آخر خاضع لزوما إلى التسجيل على صورة أو على الأصل المرفق بالصورة، كما لا يمكن أن يودع لديهم أو أن يسلموه على شكل براءة أو ملخص أو نسخة أو إرسال قبل أن يدمغ أو يسجل بصفة قانونية، حتى ولو كان أجل الطبع أو التسجيل لم ينقضي بعد، تحت طائلة غرامة مالية قدرها 500 د.ج، بالنسبة للموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص والذين يطالبون شخصا بدفع الحقوق".

وجاء في المادة 139 فقرة أخيرة من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 21 من القانون رقم 11/99 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 أنه: "يترتب على كل مخالفة يرتكبها موثق يعمل لحسابه الخاص تطبيق غرامة مالية قدرها 500 د.ج".

---

57- القانون رقم 11/99 المؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 92 ، مؤرخة في 1999/12/31 ، ص 03.

ونصت المادة 1/ 154 من قانون التسجيل<sup>(58)</sup>:

"يمسك الموثقون والمحضرون ومحافظو البيع المزيدة وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكتابات ضبط وكتاب الإدارات، فهارس ذات أعمدة يكتبون فيها يوماً بعد يوم من دون ترك بياض ولا فصل بين السطور، وحسب الأرقام، ما يلي:

بالنسبة للموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص، جميع الوثائق والعقود التي يتلقونها في شكل نسخ أصلية أو براءات، تحت طائلة غرامة مالية تقدر بـ 500 د.ج عن كل إغفال".

وكذلك يرتب المشرع جزاء على عدم مسك السجلات الرسمية للمحاسبة التوثيقية وعدم إخضاعها لتأشيرة مفتش التسجيل بمقر المكتب، وذلك خلال الأيام العشرة الأولى من الشهر الرابع يناير-أفريل-جويلية-أكتوبر من كل سنة. ويتم تسجيله عند إقفال السنة المالية، حيث تطبق غرامة مالية مقدارها 500 د.ج مهما كانت مدة التأخير<sup>(59)</sup>.

كما يرتب قانون التسجيل غرامات على إشهار العقود التوثيقية خارج آجالها المحددة قانوناً، حيث نصت المادة 3-353 مكرر من قانون التسجيل:

"إن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال، العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، يدفعون شخصياً غرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1000 د.ج)<sup>(60)</sup>."

58- ينظر كذلك المواد 93 و 139 و 143 و 154 و 158 و 159 و 167 مكرر و 174 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 21 من القانون رقم 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000.

وينظر كذلك المادة 16 من قانون الطابع المعدلة بموجب المادة 31 من القانون رقم 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000.

منشور بالجريدة الرسمية العدد 92 ، مؤرخة في 1999/12/31 ، ص 03.

1- ينظر المادتان 2/157 و 158 من قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

60- عدلت بموجب المادة 31 من القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31 ديسمبر 1998 المتعلق قانون المالية لسنة 1999 =.

=منشور بالجريدة الرسمية العدد 98 ، مؤرخة في 1998/12/31 ، ص 03.

والكثير من نصوص قانون الطابع والتسجيل تتضمن غرامات مالية عن الإخلال بواجبات قانونية تفرضها هذه القوانين ذاتها (61).

وجدير بالإشارة أن مثل هذه الجزاءات يمكن أن تطبق أيضا على الورثة والموصى لهم. فطبقا للمادة 97 من قانون التسجيل فإن الوصايا غير المسجلة خلال الأجل المقررة قانونا تخضع لضعف مبلغ رسم التسجيل.

كما أن الورثة أو الموصى لهم الذين لم يقدموا، خلال مواعيد التسجيل المنصوص عليها، التصريحات بأموالهم المنقولة لهم عن طريق الوفاة، يدفعون تعويضا يحدد معدله بـ 1 % عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، ومستحق ابتداء من اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ استحقاقية الرسوم التي يتعلق بها. ولا يمكن أن يقل هذا التعويض عن 5000 د.ج ، تطبيقا للمادة 98 من قانون التسجيل.

وإذا لم يعطي التصريح الحق في أي رسم، يدفع الورثة أو الموصى لهم تلجئة مالية قدرها 100 د.ج عن كل شهر أو جزء شهر دون أن تقل عن 500 د.ج.

ويتحمل الأوصياء والممثلون الشرعيون الآخرون شخصا العقوبات المنصوص عليها عندما يهملون التصريحات خلال الآجال.

ونود الإشارة في نهاية البحث أن حقوق التسجيل قد تكون محل منازعة، سواء من قبل الأشخاص المكلفين، لاسيما منها ما يتعلق بإعادة التقييم. ويمكن إجرائيا أن يكون الموثق طرفا مدخلا في الخصام.

---

مع العلم أن هذه المادة (353-3 مكرر من قانون التسجيل) استحدثت أول مرة قانون المالية لسنة 1997.

- ينظر الأمر رقم 31/96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 .

منشور بالجريدة الرسمية العدد 85 ، مؤرخة في 1995/12/31 ، ص 03.

61- ينظر المادتان 161 و 162 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

وتخضع مثل هذه المنازعات لنفس القواعد الإجرائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية، مع مراعاة بعض الاستثناءات الخاصة، ومن ذلك مثلا عدم خضوع المنازعة المتعلقة بحقوق التسجيل لإجراء التظلم المسبق على خلاف باقي المنازعات الضريبية، وإنما ترفع مباشرة أمام القضاء<sup>(62)</sup>.

### خاتمة:

من خلال ما تم عرضه من خلال هذه البحث يظهر الأهمية القانونية والعملية لإجراءات تسجيل التصرفات العقارية الناقلة أو المنشئة أو المعدلة لحق الملكية، لدى مصلحة التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية بمفتشية الضرائب. وهو عمل يختلف تمام عن إجراءات الإشهار العقاري التي تتم على مستوى المحافظة العقارية.

ومفتش للتسجيل لا يقوم بتسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتحليلها أو تكييفها من أجل استقاء الحقوق اللازمة، وإعادة التكييف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لأجراء التسجيل ومدى مطابقتها للقانون.

ومن الناحية العملية فإن الموثق يقوم بدور مهم في عملية تسجيل العقود التوثيقية، وتحصيل الضرائب والرسوم. والملاحظ أن الموثق، في الأصل هو رجل قانون، ولكن طابع المهنة يفرض عليه أن يكون ملما بالمسائل المتعلقة بالمالية والمحاسبة والضرائب، باعتباره يمثل الهيئة التي تتولى تحصيل رسوم الطابع والتسجيل والشهر لصالح الخزينة العمومية. كما يتعين عليه أن يكون على دراية تامة بكل التعديلات الدورية لرسوم التسجيل والطابع التي تسن بموجب قوانين المالية السنوية والتكميلية.

ونظرا لأن تكوين الموثقين (وكذا المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد) ذو طابع قانوني، فإن استخدام محاسبين في مكاتبهم يكون أكثر من ضروري لحسن سير أعمالهم القانونية دون أخطاء مادية في حساب الرسوم والضرائب المقررة للخزينة والأتعاب المستحقة لهم، وهذا تقاديا لمشاكل محتملة مع الزبائن وإدارات الضرائب والمحافظات العقارية أو أي جهة محاسبية أو رقابية.

---

62- ينظر قرار مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/11 ، ملف رقم 033940 . منشور بنشرة المحامي ، المنظمة الجهوية = للمحامين، ناحية سطيف ، العدد 10 ، سبتمبر 2009 ، ص 08.

وربما قد يكلف وقوع خطأ من جانب الموثق في تقدير أو حساب الرسوم مبالغ إضافية غير مستحقة قانونا يتحملها المواطن.

كما أن التحصيل السلبي قد يحمل الموثق شخصيا بعض التبعات المالية مع مفتشيات الطابع والتسجيل، وقد يفضي إلى حدوث خلافات مع الزبائن المتعاملين معه، الأمر الذي يزعزع الثقة المتبادلة بينهما ويؤثر على سمعة المهنة.

كما أن توحيد العمل على مستوى مكاتب التوثيق من خلال برنامج الكتروني محاسبي يكون أفضل لحسن سير المهنة، بالنظر لما يوفره من دقة وسرعة.

ونشير في الأخير إلى أنه في حالة بطلان المحرر لسبب من الأسباب، أو إلغائه، أو فسخه، ولو كان المتسبب فيه هو الموثق، فإن المتعاقد لا يمكنه استرداد رسوم التسجيل المدفوعة إلا إذا كان هذا البطلان أو الإلغاء أو الفسخ قد تقرر بموجب حكم أو قرار حائز لقوة الشيء المقضي به تطبيقا للمادة 190 من قانون التسجيل.

وفي نهاية البحث نرجو أن نكون قدّمنا نبذة عن إجراءات التسجيل ومواعيدها وآثارها، مع إثارة لبعض الاشكاليات والمنازعات المتعلقة بها. مع التنبيه أننا ركزنا نوعا ما على الأعمال القانونية التي يقوم بها الموثق فيما يخص العقود المتعلقة بالملكية العقارية.

وقد يخلص القارئ الكريم أن رجل القانون لا يجب أن يغفل عن أمور المالية والمحاسبة، كما أن رجل المالية والمحاسبة لا يجب أن يغفل، بأي حال، عن مسائل القانون.

