

رسوم الإشهار العقاري الخاصة بالحقوق العقارية

من إعداد

حمداني هجيرة

طالبة في الدكتوراه

تحت إشراف الأستاذ الدكتور بن رقية بن يوسف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

رسوم الإشهار العقاري الخاصة بالحقوق العقارية

من إعداد حمداني هجيرة
طالبة في الدكتوراه
تحت إشراف أ.د. بن رقية بن يوسف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحي فارس بالمدينة

ملخص :

لتنشيط الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير، لابد من اتخاذ إجراءات الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، وتخضع عملية الإشهار العقاري لرسوم محددة، وتطبق على جميع العقود والتصريحات والقرارات القضائية المتضمنة حق ملكية عقارية، وفيد الرهون وحقوق التخصيص المدونة في هامش التسجيلات الموجودة، إلا أنه هناك البعض منها معفاة صراحة بنص القانون من دفع رسوم الإشهار العقاري، وهذه الأخيرة يتعين دفعها مسبقا من قبل طالب الشهر تحت طائلة رفض الإيداع.

Résumé :

Pour confirmation la propriété de biens immobiliers ou de droits réels immobiliers ; à une personne ou des personnes nommées à autrui, vous devez prendre les procédures de publicité foncière dans les conservations foncières, et la publicité foncière a une taxe déterminé, et d'appliquer à tous les actes, les déclarations et décisions judiciaires portant de droits de propriété immobilière, et les inscriptions d'hypothèque sou de droit d'affectation hypothécaire, et les mentions de subrogation, réduction et radiation, totale ou partielle, portées en marge des inscription existantes, mais il ya certains sont dispensés de la taxe, et cette taxe est payée d'avance par le requérant sous peine de refus du dépôt .

مقدمة :

إن انتقال حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى الواردة عليها، سواء كان فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، لا يكون نافذا إلا إذا تمت إجراءات الإشهار العقاري، إذ يعد ضروريا لضمان حماية الملكية العقارية ولتأمين المعاملات الواقعة عليها، ومن أجل ذلك فإنّ المشرع لم يكتف بقاعدة الرسمية فقط، فتدخل بإصدار العديد من التشريعات تهدف إلى تنظيم وتسيير الشهر العقاري بما يتماشى و فكرة حماية الملكية العقارية و ضمان استمراريته، فزيادة على الرسمية المستوجبة قانونا، فإنّه اعتبر نفس هذه الرسمية من مبادئ الشهر العقاري والذي بدونه لا تنتقل الملكية في العقار.

يقصد بالإشهار العقاري مجموعة القواعد و الإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار وتثبيت ملكيته، وشهر الحقوق و التصرفات القانونية الجارية عليه، بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الإطلاع على ما جاء فيها من بيانات (محمودي عبد العزيز والمرحوم سعيد حاج علي، 2012، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، دار بغدادي، الجزائر)⁽¹⁾ تتخذ إجراءات الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة، والشخص المكلف بها هو المحافظ العقاري متبعا في ذلك القواعد والإجراءات المنصوص عليها قانونا، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة نجد بأن المشرع الجزائري يأخذ بنظامين للشهر وهما نظام الشهر الشخصي، و نظام الشهر العيني.

يقوم نظام الشهر الشخصي على شهر التصرفات الواردة على العقار وفقا لأسماء الشخصية للمتصرفين، دون حاجة إلى النظر للعقار محلا لتصرف، وهذا النظام يطبق بصفة استثنائية ريثما يتم الانتهاء من إجراءات مسح الأراضي العام، وهو يتميز بسهولة إجراءاته فلا يتطلب عملية مسح الأراضي، لكن من مساوئه أنه لا يعطي المتصرف إليه ضمنا بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، كما أن البحث في السجلات الهجائية عن اسم المتصرف أمر صعب، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء، وبالتالي على طالب المعلومات أن يكون متحققا من اسم المالك الحقيقي للعقار واسم أبيه وجده بالكامل وأسماء المالكين السابقين للعقار.

أما نظام الشهر العيني يركز في شهر التصرفات العقارية، على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها تبناه المشرع بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فهو يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية

العقارية، ووضوحها مما يجعل أصحابها يشعرون بأنها مصانة كونها محفوظة في سجلات رسمية كفل لها المشرع الحفظ والحماية، وأضفى عليها الحجية، وهذه الضمانات تشجع المتعاملين في المجال العقاري، مما يؤدي إلى تنشيط الحركة الاقتصادية، ويقلل من النزاعات، ويمكن الدولة من وضع الخطط والإستراتيجيات الملائمة للتنمية.

ومن بين الإجراءات الواجب مراعاتها عند القيام بالإشهار العقاري هو دفع الرسوم المحددة مسبقا وإلا يرفض طلب الشهر، وهي تعد نوع من أنواع الجباية العقارية، من هذا المنطلق نطرح الإشكالية : ما هي رسوم الإشهار العقاري وكيف يمكن حسابها؟ للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم هذا البحث إلى المحاور التالية :

المحور الأول : مفهوم رسوم الإشهار العقاري،

المحور الثاني : نطاق سريان رسوم الإشهار العقاري،

المحور الثالث : حساب رسوم الإشهار العقاري.

المحور الأول : مفهوم رسوم الإشهار العقاري

أولاً. تعريف رسم الإشهار العقاري : إن رسم الإشهار العقاري مستحدثة بموجب المادة 55 من القانون رقم 79-09، المتضمن قانون المالية لسنة 1980، حيث تم استحداث باب ثالث عشر مكرر لرسوم الإشهار العقاري؛ المواد من 1-353 إلى 16-353، والتي لحقتها عدة تعديلات آخرها كان بموجب القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المشرع لم يعطي تعريف له و لكن يمكن تعريفه كما يلي :

رسم الإشهار العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية، (إسماعيل شامة، 2002، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر)⁽²⁾ وهو يكون مقابل خدمة تؤديها المحافظة العقارية للشخص الذي يطلب الشهر، وتأخذ طبيعة العقار ومساحته في الحسبان عند تقدير قيمة الرسم، (برحمانى محفوظ، 2009، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية)⁽³⁾ يدفع طالب الشهر لدى المحافظة العقارية الرسم بصورة مسبقة قبل قيام المحافظ العقاري بإجراءات الشهر، ويكون ذلك تحت طائلة رفض طلبه المتعلق بالشهر، أي قبل أداء الخدمة.

ثانيا. المكلف برسم الإشهار العقاري : يتم دفع وتحصيل رسوم الإشهار العقاري على مستوى قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة وهو أحد أقسام المحافظة العقارية، (ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات دار بغداد، الجزائر)⁽⁴⁾ يكون المستفيد من حق الإشهار هو الذي يتقدم شخصيا للمحافظة العقارية من أجل طلب شهر حقوقه العقارية، ويكون هذا في حالة العقارات التي تم مسحها في إطار عملية مسح الأراضي العام وإعداد الدفتر العقاري، أما فيما يخص العقود المحررة من طرف الموثق أو من طرف مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقود التي يحررها وكذلك الأحكام القضائية النهائية فيتم شهرها من طرف محررها بعد إفراغها في المستخرج المعد لذلك، ويكون المستفيد من الشهر هو الذي يتحمل تسديد مبلغ الرسم. (المادة 10-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم)⁽⁵⁾

أما عند قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهنى وتجديدها وكذا كتابات الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي التي تدون على هامش القيود الموجودة لصالح هيئات القرض، فإن المستفيد من قرض الضمان هو من يتحمل دفع رسم الإشهار العقاري وليس المستفيد من الشهر. (المادة 10-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁶⁾

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أنه ينبغي على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر، أن يبادروا إلى شهرها في الآجال القانونية المحدد لذلك وهي كما يأتي :

- بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج، أما العقود الأخرى والوثائق، ثلاثة أشهر من تاريخها،

- بالنسبة للأحكام القضائية، ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر، تمدد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى. (المادة 4-353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁷⁾

يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 2-353 أعلاه، شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1000 دج)، بغض النظر عن المسؤولية التي يتعرضون لها على الصعيد القانوني، (المادة 4-353 من قانون التسجيل المعدل

بموجب قانون المالية لسنة 2004⁽⁸⁾ ويتعين على المحافظ الذي قام بتحصيل الرسم أن يسلم للطالب وصل مثبت لدفع الرسم. (المادة 353-9 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁹⁾

المحور الثاني : نطاق سريان رسم الإشهار العقاري

عند القيام بإجراء الإشهار العقاري في المحافظات العقارية يقبض رسم الإشهار العقاري الذي يكون على كل السندات والتصريحات المثبتة للحقوق العقارية التي يشترط القانون شهرها، إلا أنه قد تعفى في بعض الحالات عملية الشهر من الرسوم، وهي حالات محددة صراحة بنص قانوني، لذا يتم تبيان مجال تطبيق رسوم الإشهار العقاري؛ ثم حالات الإعفاء.

أولاً. مجال تطبيق الرسم : يتعين دفع رسوم الإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية، عند اتخاذ إجراءات الإشهار للعقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل ملكية عقار أو الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف؛ أو تكوين، أو تصريح بحق ملكية عقارية، وكذا عقود الوعد بالبيع التي ترد على العقارات والحقوق العينية العقارية والإيجارات والاتصالات والتنازلات عن أجور الكراء أو المزارعة التي لم تبلغ حدها، والعقود المثبتة لكسب الملكية العقارية بالتقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمنة الاعتراف بالملكية العقارية للعقارات ذات الطابع الملكي غير المثبتة، وشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة، ونقل الملكية عن طريق المزاد، وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص شهادة الحيازة وشهادة التزقيم المؤقت. (المادة 353-1 و 353-2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽¹⁰⁾

وأيضاً تدفع رسوم الإشهار العقاري على قيد الرهون القانونية؛ أو الاتفاقية؛ أو حقوق التخصيص الرهن، كما تدفع رسوم الإشهار العقاري على التأشيرات في هامش التسجيلات الموجودة لكتابات الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي، والعقود الخاصة بالعقارات الممسوحة المرقمة ترقيماً نهائياً والتي تتمثل في القطع المبنية التابعة لعقار مشترك الملكية؛ أراضي غير مبنية أو مبنية، والأراضي الفلاحية. (المادة 353-1 و 353-2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽¹¹⁾

ثانياً. حالات الإعفاء من الرسم : حدد المشرع على سبيل الحصر الحالات التي تكون فيها عملية الشهر معفاة من رسوم الإشهار العقاري، وذلك إما بالنظر إلى الشخص المكلف بأدائه، وإما بالنظر إلى طبيعة المال الذي ترد عليه المعاملة المراد شهرها.

1- حالات الإعفاء بالنظر إلى الشخص المكلف بأداء رسم الإشهار العقاري :

1-1- إعفاء الدولة و المؤسسات التابعة لها : إن كل من الدولة؛ الولاية؛ البلدية؛ والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري؛ تكون معفية من مصاريف إجراءات الإشهار العقاري لمختلف العقود والقرارات الواجبة الشهر، (المادة 353-5 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽¹²⁾ وهذا الإعفاء تفرضه قواعد القانون الضريبي، حيث لا يمكن أن يكون الدائن و المدين في شخص واحد، ولا يمكن تصور أن الدولة تكلف نفسها بدفع الرسوم والضرائب أو تكلف المؤسسات التابعة لها والموضوعة تحت وصايتها التي تتمثل في الولاية؛ البلدية؛ والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، (برحماني محفوظ، المرجع السابق)⁽¹³⁾ ولأنها تؤدي خدمة عامة ولا تهدف إلى تحقيق الربح.

كما تعفى العقود المتضمنة بيع المساكن المبنية في إطار الادخار السكني؛ من قبل الهيئات العمومية إلى المدخرين من رسوم الإشهار العقاري، (المادة 353-6 الفقرة 4 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽¹⁴⁾ لأن هذه الهيئات من جهة تابعة للدولة ومن جهة أخرى تعفى لتشجيعها على الاستثمار في مجال البناء للحد من أزمة السكن. (برحماني محفوظ، المرجع السابق)⁽¹⁵⁾

والعقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية على أساس التسوية في إطار تطهير الممتلكات العقارية من الحقوق المتعلقة بها، تعفى من رسوم الإشهار العقاري إذا أبرمت من قبل المؤسسات والهيئات العمومية، (المادة 353-6 الفقرة 7 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽¹⁶⁾ والعقود المتضمنة تسوية وضعية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير؛ ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية، والعقود المتعلقة بتحويل ملكية القطع الأرضية العادية التي تم اقتناءها إلى الهيئات العمومية المحلية، وهذا تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، (المادة 86 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري)⁽¹⁷⁾ تعفى من رسوم الإشهار العقاري لكونها هيئات عمومية لا تدفع الرسوم. (المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽¹⁸⁾

1-2- ملتزم المساعدة القضائية؛ الجمعيات التضامنية؛ والتعاونيات العقارية

: إن ملتزم المساعدة القضائية يعفى من رسوم الإشهار العقاري المفروض على إجراءات الشهر التي تتم بمناسبة طلب المساعدة القضائية، (المادة 353-5 الفقرة 5 من قانون من قانون التسجيل المعدل بموجب المالية لسنة 2004)⁽¹⁹⁾ إن الإعفاء في هذه الحالة تفرضه الوضعية المالية للمكلف بسبب عسره، والجمعيات التضامنية هي أيضا تعفى من رسوم الإشهار العقاري بالنسبة للعقود التي

تبرمها، (المادة 353-5 الفقرة 8 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽²⁰⁾ لكونها لا تسعى إلى تحقيق الربح وإنما تهدف إلى تحقيق أغراض خيرية اجتماعية في الوسط الذي أسست فيه، فهي بالتالي تساهم بطريق غير مباشر في التكفل بجانب من النفقات العامة التي هي في الأساس من واجب الدولة كتقديم المساعدات والإعانات إلى المحتاجين. (برحماني محفوظ، المرجع السابق)⁽²¹⁾

كما تعفى العقود المبرمة من قبل التعاونيات العقارية التي أنشئت في إطار الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري؛ من رسوم الإشهار العقاري، (المادة 353-6 الفقرة 3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽²²⁾ كونها تساهم في بناء المساكن لأنها تهدف إلى إنجاز مسكن شخصي وعائلي لأعضائها؛ ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية في الإطار التعاوني، فهي لا تسعى لتحقيق الأرباح والفوائد المادية وإنما الهدف الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي وبالتالي تقديم خدمات اجتماعية.

3-1- شركة الكهرباء و الغاز : تعفى شركة الكهرباء والغاز من رسوم الإشهار العقاري؛ فيما يخص إشهار العقود المتعلقة بتأسيس حقوق الارتفاق لمد أسلاك الكهرباء أو لتمرير أنابيب الغاز، (المادة 353-5 الفقرة 9 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽²³⁾ الإعفاء في هذه الحالة تفرضه المصلحة العامة لا اعتبار أن توصيل المستهلك بالكهرباء والغاز يعد خدمة عمومية حيث تعتبر شركة الكهرباء والغاز مرفق عام عندما تقوم بتوفير الخدمات لزملائها، بالرغم من أنها لا تعفى كأصل عام من دفع الضرائب والرسوم. (برحماني محفوظ، المرجع السابق)⁽²⁴⁾

4-1- الرهون القانونية المقيدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية : إن القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدّة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمنا للقروض الممنوحة للفلاحين المنتجين لتمويل نشاطاتهم الفلاحية، وكذا التي تكون ضمنا للقروض الممنوحة للخواص فرادى أو منظمين ضمن تعاونيات عقارية لغرض بناء مساكن؛ تكون معفية من رسوم الإشهار العقاري، غير أن في حالة إعادة العقار إلى الدولة دون إنجاز البناءات يحصل الرسم تلقائيا. (المادة 353-6 الفقرة 1 و2 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽²⁵⁾

2- حالات الإعفاء بالنظر إلى المال الذي يكون محل لإجراء الإشهار العقاري : هناك بعض العقارات تعفى من رسوم الإشهار العقاري وهذا نظرا لاعتبارات تتعلق بالعقار في حد ذاته، وهذه الأخيرة تتمثل في :

2-1- الأملاك العقارية الوقفية : الأملاك العقارية الوقفية هي الأملاك التي حبست عن التملك على وجه التأييد والتصدق بمنفعتها على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، وهو على نوعين وقف عام وهو ما حبسه الواقف على جهات خيرية عامة، ووقف خاص وهو ما حبسه الواقف على نفسه وعلى عقبه من بعده، أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى جهة الخير العامة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، (المادتين 3- 6 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف)⁽²⁶⁾ نصت المادة 353-5 الفقرة 2 من قانون المالية لسنة 2004 تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المحررة والإجراءات المنجزة تطبيقا للتشريع المتعلق بأموال الوقف، لكن هنا نشير بأنه لا بد من التمييز بين الوقف العام والوقف الخاص من حيث الإعفاء.

فالأملاك العقارية الوقفية الخاصة يطبق عليها عند اتخاذ إجراءات الإشهار العقاري للعقود المبرمة بمناسبة الرسوم، لأنه لا يخضع للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف فلقد تم إخراجها بموجب أحكام القانون رقم 02-10 المتضمن تعديل قانون الأوقاف حيث تسري عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. (المادة 2 من القانون رقم 02-10 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف)⁽²⁷⁾

أما الأملاك العقارية الوقفية العامة فإن جميع العقود الخاصة بها تعفى عند القيام بإجراءات الإشهار العقاري من الرسوم، لكونها عملا من أعمال البر والخير؛ والتي من بينها العقود المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة المحررة من طرف الموثق، (المادة 44 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف)⁽²⁸⁾ وكذلك تلك التي كانت تحرر من طرف القاضي الشرعي للمحكمة الشرعية قبل صدور قانون التوثيق، إذ تكتسي قوة ثبوتية العقد المحرر من طرف الموثق، (طبقا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة)⁽²⁹⁾ هذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الذي جاء فيه: "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين، وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها"، (القرار رقم 40097 المؤرخ في 3 جوان 1989، المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1992، ص 119)⁽³⁰⁾ فالتى لم تشهر بعد فإنها أيضا عند اتخاذ إجراءات الإشهار العقاري تعفى من الرسوم.

كما نجد العقود الإدارية المحررة من طرف المدير الولائي للأملاك الدولة؛ الناقلة لملكية القطع الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الأملاك العقارية الوقفية العامة المصونة، المخصصة لبناء المساجد وملحقاتها

و/أو المدارس القرآنية، بناء على طلب مقدم من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والملف المرفق به؛ وهذا في إطار تسوية وضعيتها القانونية، تكون أيضا عند القيام بإجراءات الإشهار العقاري معفاة من الرسوم. (المذكرة رقم 010902 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 18 أكتوبر 2009، المتضمنة إجراءات تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لإنجاز المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية)⁽³¹⁾

وأیضا العقود الإدارية المحررة من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المتضمنة استرجاع الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة؛ وذلك بناء على قرار التسوية الصادر من طرف الوالي بعد تقديم طلب من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية مرفق بالملف المطلوب، فهي خاضعة لإجراءات الإشهار العقاري ولكنها معفاة من الرسوم. (التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01-06 المؤرخة في 20 مارس 2006، المحددة لكيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة)⁽³²⁾

إضافة إلى العقود السابقة الذكر وفي إطار جهود الدولة من أجل استرجاع وحصر الأملاك العقارية الوقفية العامة الضائعة، فقد تم استحداث الشهادة الرسمية المثبتة للملك العقاري الوقفي العام، التي يتم إعدادها من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، بناء على وثائق الإشهاد المكتوب المقدمة من طرف الشهود حول وقف معين والمصادق عليها في البلدية المختصة، تكون خاضعة لإجراءات الإشهار العقاري هي بدورها معفاة من الرسوم. (المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-366 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي)⁽³³⁾

2-2- العقارات التي تنزع من أجل المنفعة العامة : العقود المحررة والإجراءات المنجزة في إطار قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعفى إجراءات شهرها من رسوم الإشهار العقاري، (المادة 353-5 الفقرة الثالثة من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽³⁴⁾ فالعقار في هذه الحالة يخصص للمنفعة العمومية وبالتالي تنتقل ملكية العقار إلى الدولة في مقابل تعويض عادل تلقاه المالك الأصلي للعقار، فيصبح العقار من ضمن الأملاك الوطنية، وهذا ما يجعله معفى من رسم الإشهار العقاري. (برحماني محفوظ، المرجع السابق)⁽³⁵⁾

2-3- العقارات المقتناة من طرف المؤسسات المالية في إطار الإيجار العقاري : العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات في إطار الإيجار العقاري، أو أي قرض عقاري مشابه موجه لتمويل الاستثمارات

المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة، تكون معفاة من رسوم الإشهار العقاري. (المادة 353-5 الفقرة 6 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004، والمادة 32 من القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض)⁽³⁶⁾

2-4- المستثمرات والأراضي الفلاحية : إن العقود الإدارية التي تحدد القطعة الأرضية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، والتي يمارس عليها من قبل أعضاء المستثمرة أو المستثمر حق الانتفاع الدائم¹، معفية من رسوم الإشهار العقاري، (المادة 353-5 الفقرة 7 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004، والمادتين 12 و 46 من القانون رقم 87-19، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم)⁽³⁷⁾ نظرا للوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية في تحقيق الأمن الغذائي والتوازن بين العرض والطلب في المنتجات الزراعية، لكن ما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام أن حق الانتفاع الدائم تم تحويله إلى حق الامتياز، وألغى القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم؛ بموجب القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وحق الامتياز يتم بموجب عقد إداري محرر من طرف إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر مستوفي للشروط القانونية المطلوبة؛ في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية وكذا الجماعية لصاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية، وهي تكون معفاة من رسوم الإشهار العقاري. (المادتين 6-8 من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة)⁽³⁸⁾

كما أن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية تكون عقود المبادلات، وكذا عقود التنازل بين الشركاء في الشيوخ المتعلقة بها معفية من رسوم الإشهار العقاري. (المادة 353-6 الفقرة 5 و 6 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽³⁹⁾

2-5- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة : أن العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص لأراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي، (المادة 353-5 الفقرة 10 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2005)⁽⁴⁰⁾ وعمليات اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراض مستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية التي تستفيد من الدعم المالي من الدولة، (المادة 353-6 الفقرة 10 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية

لسنة 2005)⁽⁴¹⁾ وكذا العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي، (المادة 353-5 الفقرة 11 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2005)⁽⁴²⁾ معفاة من رسوم الإشهار العقاري.

2-6- الأمالك العقارية ذات الاستعمال السكني المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269-03 : في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269-03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأمالك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، إن عمليات التنازل عن الأمالك العقارية ذات الاستعمال السكني، والإجراء الأول الذي يتم في السجل العقاري المتعلق بالمحلات ذات الاستعمال السكني الممسوحة، التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للتنازل والموضوعة قيد الاستغلال قبل أول جانفي 2004، عند اتخاذ إجراءات الإشهار العقاري لها تكون معفية من الرسوم، (المادة 353-6 الفقرة 9 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2005 والمادة 353-6 الفقرة 13 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2008)⁽⁴³⁾ وما تجدر الإشارة إليه في أن المرسوم التنفيذي رقم 269-03 تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ 11 أوت 2015 حيث ينتهي سريانه في 31 ديسمبر 2017. (المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المعدل للمرسوم التنفيذي 269-03)⁽⁴⁴⁾

2-7- سندات الملكية المسلمة في إطار التحقيق العقاري : في إطار سياسة الدولة لتطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة تم استحداث القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، إذ يمكن كل شخص يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية قبل أول مارس 1961، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعaine حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، كما أنه يفتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، (المواد 3-2-6 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)⁽⁴⁵⁾ تكون سندات الملكية المعدة من طرف المحافظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق

العقاري معفاة من رسوم الإشهار. (المادة 353-6 الفقرة 12 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2008)⁽⁴⁶⁾

2-8- العقارات الممنوحة بموجب عقد امتياز : تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود الإدارية التي تعدّها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، (المادة 60 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015)⁽⁴⁷⁾ وكذلك عقود الاكتساب الودي لعقارات أو حقوق عينية عقارية تابعة لأشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص، اللازمة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية. (المادة 68 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015)⁽⁴⁸⁾

المحور الثالث : حساب رسم الإشهار العقاري

أولاً. أساس حساب الرسم : باستقراء المادة 353-2 من قانون التسجيل المعدل والمتمم نستنتج أن الأساس الذي يعتمد عليه لحساب رسم الإشهار العقاري يختلف باختلاف السند الواجب شهره، إذ تشكل كل من قيمة العقار المصرح بها في السند المشهر، وكذا طبيعة العقار ومساحته الأساس الذي يكون وعاء لرسم الإشهار العقاري، كما أنه يقدر في بعض الحالات جزافاً، وفي جميع الحالات لا يمكن أن تقل القيمة المعتمدة كوعاء للرسم عند الاقتضاء عن تلك المعتمدة كأساس لتصفية حقوق التسجيل. (المادة 353-12 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁴⁹⁾

كما أن ما يؤخذ أيضاً بعين الاعتبار في رسوم الإشهار العقاري ليس طبيعة العقد واسمه وإنما مقدار ما نقل من الملكية العقارية، فقد يكون نقل الملكية التام، كما قد يكون نقل جزء من الملكية، فانطلاقاً من أن حق الملكية يجزأ إلى ملكية الرقبة وحق الانتفاع، فالمالك قد يتصرف في حقه كلياً أي ينقل حق الملكية بما في ذلك ملكية الرقبة وحق الاستعمال وحق الاستغلال أي حق الانتفاع، كما يمكن أن يتصرف المالك في جزء من حقه في الملكية كملكية الرقبة و حدها أو حق الانتفاع وحده، وعلى هذا الأساس تطبق على ملكية الرقبة وحق الانتفاع المقام مدى الحياة القواعد الآتية:

- يقدر حق الانتفاع إذا كان سن المنتفع أقل من 20 سنة كاملة، بسبعة أعشار ($\frac{7}{10}$) و ملكية الرقبة بثلاثة أعشار ($\frac{3}{10}$) من قيمة العقار،
- تنقص النسبة بخصوص حق الانتفاع وتزيد لملكية الرقبة بعشر ($\frac{1}{10}$) بالنسبة لكل فترة عشر (10) سنوات بدون قسمة، إذا تجاوزت عشرين (20) سنة،
- اعتبارا من سبعين (70) سنة كاملة من عمر المنتفع، يقدر حق الانتفاع بالعشر ($\frac{1}{10}$) و ملكية الرقبة بتسعة أعشار ($\frac{9}{10}$)،
- يقدر حق الانتفاع المؤسس لمدة ثابتة بعشرين ($\frac{2}{10}$) من قيمة العقار بالنسبة لكل فترة عشر (10) سنوات من حق الانتفاع بدون قسمة ودون الأخذ في الاعتبار عمر المنتفع. (المادة 353-7 الفقرة 3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵⁰⁾

وبالنسبة للمبادلات يؤسس الرسم على قيمة مجمل العقارات أو الحقوق العقارية المتبادلة، أما إذا كان أحد الأطراف في عقد المبادلات معفيا، يؤسس الرسم المستحق على قيمة العقار العائدة للطرف الآخر، وفي حالة تبديل عقار مقابل منقول يصقّي الرسم المستحق على قيمة العقار المصرح بها، أما عقود القسمة إذا كان أحد الأطراف معفيا يصقّي الرسم المستحق على أساس قيمة العقار العائد إلى المشتركين الآخرين في القسمة، وفي جميع الحالات يُغض النظر عن أجزاء المبالغ أو القيم التي تقل عن 10 دج، عند تحصيل رسم الإشهار العقاري. (المادة 353-7 من الفقرة 4 إلى الفقرة الأخيرة من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵¹⁾

ثانيا. كيفية حساب الرسم : حدد المشرع كيفية حساب رسم الإشهار العقاري في المادة 353-2 من قانون التسجيل، حيث أنها تكون إما رسوم نسبية، أو رسوم ثابتة القيمة.

1- الرسوم النسبية : تحسب الرسوم النسبية من قيمة العقار المصرح بها في الوثيقة التي تشهر، وهناك نسبتين لرسم الشهر العقاري وهما 1% و 0,5% تحصل من قيمة العقار عند كل عملية شهر.

رسم قدره 1% يطبق على العقود المتضمنة لنقل ملكية عقار أو الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة لنقل ملكية عقار أو تأسيس الحقوق العينية مشاعة أو غير مشاعة، وكذا عقود الوعد بالبيع التي ترد على العقارات والحقوق العينية العقارية التي يجب أن يذكر فيها سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع وهذا تحت طائلة رفض الشهر. (المادة 353-2 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵²⁾

رسم قدره 0,5% يطبق على العقود والقرارات القضائية التصريحية، والإيجارات والاتصالات والتنازلات عن أجور الكراء أو المزارعة التي لم تبلغ حدها، وكذا العقود المثبتة لكسب الملكية العقارية بالتقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمنة الاعتراف بالملكية العقارية للعقارات ذات الطابع الملكي غير المثبتة. (المادة 353-2 الفقرة 2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵³⁾

وفي هذا الصدد نشير أن لا يحصل سوى رسم نسبي واحد على العقد الرئيسي ولواحقه المحتملة، والتي لا يترتب عليها رسم نسبي بمبلغ أعلى، (المادة 353-3 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵⁴⁾ كما أنه إذا لم يتم تحديد قيمة العقار في العقد أو القرار القضائي الذي يطبق عليه المعدل النسبي، يكتب تصريح تقديري مصادق وموقع من قبل الطالب، في الوثيقة المعدة للإشهار، وذلك تحت طائلة رفض إشهارها، أما فيما يخص الإيجارات فإن الرسم يطبق على مبلغ مجموع السنوات المتداولة. (المادة 353-7 الفقرة 1 و 2 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵⁵⁾

2- الرسوم الثابتة القيمة : تحدد الرسوم الثابتة القيمة إما جزافا بإحدى القيمتين 1000 دج و 3000 دج، وإما يتم تقديرها على أساس طبيعة العقار ومساحته وهذا بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري بعد الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة.

1-2- رسم ثابت قدره 1000 دج : يحصل رسم ثابت جزافي قدره 1000 دج عند كل عملية شهر متعلقة بشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة، ونقل الملكية عن طريق المزاد، وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص، وشهادة الحيازة. (المادة 353-2 الفقرة 4 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵⁶⁾

وأیضا في حالة الترقيم المؤقت للعقارات الممسوحة في إطار الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإنه خلال فترة الترقيم المؤقت، لا يمكن أن يمنح لحائز العقار الممسوح الدفتر العقاري، كونه يعد سندا لإثبات الملكية العقارية، لكن بالمقابل تعطى له شهادة الترقيم العقاري المؤقتة تظهر أنه حائز للعقار بناء على طلب يقدمه للمحافظ العقاري، (جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحيى فارس، المدينة، العدد 3 ديسمبر 2009)⁽⁵⁷⁾ تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-

25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، وتكون شهادة الترقيم العقاري المؤقت خاضعة لرسم ثابت قدره 1000 دج. (المادة 2-353 الفقرة 7 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵⁸⁾

كما أنه في حالة ما إذا ادعى الأمر إلى إشهار نفس العقد أو القرار القضائي، وإما تسجيل نفس الدين، وإما إلى نفس الاستبدال أو الشطب الكلي أو الجزئي، أو إلى إجراء من نفس النوع في عدة محافظات عقارية، يؤدي الرسم كاملا في المحافظة التي طلب فيها الإشهار بالدرجة الأولى، ولا يدفع إلا رسم ثابت قدره 1000 دج في كل المحافظات العقارية الأخرى بشرط أن تكون المحافظة التي طلب فيها الإشهار بالدرجة الأولى معينة صراحة في الطلب المودع لدى المحافظات العقارية الأخرى، وأن يتم استظهار الإيصال المثبت للدفع الكامل للرسم. (المادة 9-353 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁵⁹⁾

وإذا ثبت في ظرف أربع (4) سنوات ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء نقص المبالغ أو القيم التي استعملت كأساس لتحصيل رسم الإشهار العقاري يحصل تلقائيا في مكتب التسجيل التابع للإدارة الجبائية، زيادة على النسبة البسيطة التكميلية، رسم يحدد مبلغه بـ 1000 دج، وتدفع شهريا المبالغ المحصلة من قبل مصالح التسجيل بصدد رسم الإشهار العقاري تطبيقا للفقرة السابقة إلى حساب المحافظ العقاري. (المادة 12-353 الفقرة 2-3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁶⁰⁾

2-2- رسم ثابت قدره 3000 دج : يحصل رسم ثابت جزافي قدره 3000 دج بمناسبة إجراءات الشهر المتعلقة بقيد الرهون القانونية أو الاتفاقية، أو حق التخصيص الرهني وكذا عند تجديدها وشطبها، وعند كتابة الاستبدال والتخفيض على هامش التسجيلات الموجودة. (المادة 2-353 الفقرة 3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004)⁽⁶¹⁾

2-3- الرسوم الثابتة المتعلقة بالترقيم العقاري للعقارات الممسوحة : بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام يجب على رئيس فرقة المسح إيداع الوثائق الناتجة عن عملية المسح لدى المحافظة العقارية، كما يتعين على الملاك المعنيين التقرب منها لإيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول لإشهار حقوقهم العينية الواردة على العقار الممسوح، وهو استمارة تسلمها لهم المحافظة

العقارية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، إما نهائيا أو مؤقتا. (المادة 13 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري)⁽⁶²⁾ يكون الترقيم نهائيا بالنسبة للأمالك العقارية التي لها سندات رسمية مثبتة لها، والتي تبين بدقة بيانات العقار. (المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم)⁽⁶³⁾

أما الترقيم المؤقت فإنه يتم في حالة عدم توفر سندات رسمية تثبت الملك العقاري، وهو يكون إما لمدة 4 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، ويخص العقارات التي يمارس حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء مدة 4 أشهر ما لم يحصل بشأنه اعتراض أو فيما إذا سحب أو رفضت الاعتراضات التي حدثت، (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم)⁽⁶⁴⁾ وقد يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء مدة السنتين إلا إذا سمحت وقائع قانونية في غضون تلك المدة للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري. (المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم)⁽⁶⁵⁾

إنطلاقا مما سبق ذكره فإنه في حالة ترقيم نهائي للعقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي يتم مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية الموجود سلفا والم شهر قانونا، يتعين تحصيل رسوم ثابتة تحدد على أساس طبيعة العقار ومساحته كما يأتي :

- **قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية.** (المادة 353-2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015)⁽⁶⁶⁾

المساحة	الرسوم المطبق
أقل من 100 م ²	500 دج
من 100 م ² إلى 200 م ²	1000 دج
أكثر من 200 م ²	1500 دج

- **أراض غير مبنية أو مبنية.** (المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015)⁽⁶⁷⁾

الرسم المطبق		المساحة
أراض مبنية	أراض غير مبنية	
أقل من 1000 م ²	500 دج	1000 دج
من 1000 م ² إلى 3000 م ²	1000 دج	1500 دج
أكثر من 3000 م ²	1500 دج	2000 دج

- **أراض فلاحية.** (المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015)⁽⁶⁸⁾

الرسم المطبق	المساحة
أقل من 5 هكتارات	500 دج
من 5 هكتارات إلى 10 هكتارات	1000 دج
أكثر من 10 هكتارات	1500 دج

في حالة ترقيم نهائي تابع لترقيم مؤقت للعقارات الممسوحة بالسجل العقاري، تحصل رسوم ثابتة محددة كما يأتي :

- **حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية.** (المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015)⁽⁶⁹⁾

الرسم المطبق	المساحة
أقل من 100 م ²	2000 دج
من 100 م ² إلى 200 م ²	3000 دج
أكثر من 200 م ²	4000 دج

- **أراضي غير مبنية أو مبنية.** (المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015)⁽⁷⁰⁾

الرسم المطبق		المساحة
أراض مبنية	أراض غير مبنية	
أقل من 1000 م ²	2000 دج	4000 دج
من 1000 م ² إلى 3000 م ²	3000 دج	6000 دج
أكثر من 3000 م ²	4000 دج	8000 دج

- أراض فلاحية. (المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015)⁽⁷¹⁾

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 5 هكتارات	2000 دج
من 5 هكتارات	4000 دج
أكثر من 10 هكتارات	6000 دج

خاتمة :

من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى أن رسوم الإشهار العقاري لا تتصف بالسنوية وإنما تكون بمناسبة شهر العقود فكلما تكررت العملية تتكرر معها فرض الرسم وعليه فإن تحصيل رسم الشهر العقاري لا يرتبط بقاعدة السنوية التي تخضع لها الرسوم العقارية الأخرى.

يكون لدفع رسوم الإشهار العقاري أهمية قانونية تتجسد في تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية لأنه لا يتم الشهر إلا بعد الدفع المسبق للرسوم، وأهمية جبائية تتجسد في تحصيل مبالغ لصالح الخزينة العمومية.

كما أنه ما شدّ الانتباه وأثار سؤال في نفس الوقت أن عملية الإشهار العقاري لم يقتصر وجوب اتخاذها على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل يمتد أثرها إلى الدعاوى القضائية؛ إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على وجوب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار، وأكدت عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذه الدعاوى لم يتناولها قانون التسجيل بتاتا ولم يحدد قيمة الرسوم التي يجب دفعها وكذا لم يعفيها.

الهوامش

1. محمودي عبد العزيز والمرحوم سعيد حاج علي، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الجزائر دار بغداد، 2012، ص164
2. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 155-156
3. برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص 166
4. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات دار بغداد، الجزائر، ص 97
5. المادة 353-10 من قانون التسجيل المعدل بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2003، والمادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007
6. المادة 353-10 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
7. المادة 353-4 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004
8. المادة 353-4 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
9. المادة 353-9 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
10. المادة 353-1 و 353-2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
11. المادة 353-1 و 353-2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
12. المادة 353-5 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
13. برحماني محفوظ، المرجع السابق، ص 168
14. المادة 353-6 الفقرة 4 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
15. برحماني محفوظ، المرجع السابق، ص 171
16. المادة 353-6 الفقرة 7 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
17. المادة 86 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995
18. المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
19. المادة 353-5 الفقرة 5 من قانون من قانون التسجيل المعدل بموجب المالية لسنة 2004
20. المادة 353-5 الفقرة 8 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
21. برحماني محفوظ، المرجع السابق، ص 168
22. المادة 353-6 الفقرة 3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
23. المادة 353-5 الفقرة 9 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
24. برحماني محفوظ، المرجع السابق، ص 169
25. المادة 353-6 الفقرة 1 و 2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
26. المادتين 3-6 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في

- 22ماي2001، جريدة رسمية عدد29 لسنة 2001، وبالقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر2002، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2002
27. المادة2 من القانون رقم 10-02 المعدل و المتمم للقانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف
28. المادة 44 من القانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف
29. طبقا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 08 لسنة 1973
30. القرار رقم 40097 المؤرخ في 3 جوان1989، المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1992، ص 119
31. المذكرة رقم 010902 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المؤرخة في 18 أكتوبر2009، المتضمنة إجراءات تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لإنجاز المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية
32. التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01-06 المؤرخة في 20 مارس 2006، المحددة لكيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة
33. المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 366-2000 المؤرخ في 26 أكتوبر2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، جريدة رسمية عدد64 لسنة 2000، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي
34. المادة 353-5 الفقرة الثالثة من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
35. برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 169
36. لمادة 353-5 الفقرة 6 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004، والمادة 32 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد52 لسنة 2003
37. المادة 353-5 الفقرة 7 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004، والمادتين 12 و46 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987
38. المادتين 6 و8 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46 لسنة 2010
39. المادة 353-6 الفقرة 5 و6 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
40. المادة 353-5 الفقرة 10 من قانون التسجيل المعدلة بموجب القانون رقم 21-04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية عدد 85 لسنة 2004
41. المادة 353-6 الفقرة 10 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2005
42. المادة 353-5 الفقرة 11 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2005
43. المادة 353-6 الفقرة 9 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2005 والمادة 353-6 الفقرة 13 من قانون التسجيل المعدلة بموجب القانون رقم 12-07، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة2008، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2007

44. المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 جانفي 2004، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2015
45. المواد 2-3-6 من القانون رقم 07-02، المؤرخ في 28 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2007
46. المادة 353-6 الفقرة 12 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2008
47. المادة 60 من القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014
48. المادة 68 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015
49. المادة 353-12 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
50. المادة 353-7 الفقرة 3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
51. المادة 353-7 من الفقرة 4 إلى الفقرة الأخيرة من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
52. المادة 353-2 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
53. المادة 353-2 الفقرة 2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
54. المادة 353-3 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
55. المادة 353-7 الفقرة 1 و 2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
56. المادة 353-2 الفقرة 4 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
57. جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحيى فارس، المدية، العدد 3 ديسمبر 2009، ص 11 و 12
58. المادة 353-2 الفقرة 7 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
59. المادة 353-9 الفقرة 1 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
60. المادة 353-12 الفقرة 2-3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004
61. المادة 353-2 الفقرة 3 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004.
62. المادة 13 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975
63. المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 16 سبتمبر 1980، جريدة رسمية عدد 38 لسنة 1980، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1993
64. المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم
65. المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم
66. المادة 353-2 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015

67. المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015
68. المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015
69. المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015
70. المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015
71. المادة 2-353 من قانون التسجيل المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2015

المراجع :

الكتب :

- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات دار بغداد، الجزائر
- عبد العزيز محمودي والمرحوم سعيد حاج علي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الجزائر دار بغداد، 2012
- محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009

القوانين :

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975
- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 2003
- القانون رقم 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995

- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2002
- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2003
- القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية عدد 85 لسنة 2004
- القانون رقم 07-02، المؤرخ في 28 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2007
- القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2007
- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2010
- القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014
- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 08 لسنة 1973
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 16 سبتمبر 1980، جريدة رسمية عدد 38 لسنة 1980، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1993
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-366 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 2000
- المرسوم التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 جانفي 2004، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2015

- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01-06 المؤرخة في 20 مارس 2006، المحددة لكيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي
- المذكرة رقم 010902 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 18 أكتوبر 2009، المتضمنة إجراءات تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لإنجاز المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية
- المجالات :
- جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحيى فارس، المدينة، العدد 3 ديسمبر 2009
- المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1992