

المحاضرة الحادية عشر + الثانية عشر

التسجيل كعملية سابقة على الشهر العقاري

أُزم الموثق بموجب المادة العاشرة من القانون 06-02 بتسجيل العقود التي يحررها، حيث يجب إتباع إجراءات التسجيل كمرحلة أولية للشهر العقاري.

أولاً: تعريف التسجيل

يعد التسجيل؛ إجراء قانوني يرد على التصرفات الرسمية المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية، وهو إجراء ملزم يتمثل في دفع مصاريف مالية منصوص عليها، وحددت في قوانين المالية وقانون التسجيل، وتدفع لصالح الخزينة العمومية. (عمار بن مقني، 2014، ص 170).

ثانياً: العقود محل التسجيل

تفرض رسوم التسجيل بموجب القانون على كل التصرفات الواردة على العقارات أو على الحقوق العينية العقارية مهما كان نوعها، سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، إضافة إلى التصرفات الواردة على حقوق شخصية مثل عقد الإيجار، وكذا التصرفات الرسمية المتعلقة بالمحلات التجارية وتأسيس الشركات وتعديلها وبالتصرفات الواردة على المنقولات وعلى الربوع والمعاشات مهما كان نوعها.

ثالثاً: خصائص التسجيل

يتضح من خلال تعريف التسجيل خصائصه، وهو إجراء هدفه تحصيل حقوق مالية بواسطة إدارة عمومية ذات اختصاص إقليمي تابعة لوزارة المالية.

- التسجيل إجراء جبائي بمقابل مالي، حيث يتم قبض جراء عملية التسجيل رسوم تقطع نقدا تسمى التسجيل، إلا أنه تجدر الإشارة إلى وجود إعفاءات من هذه الرسوم وفقاً للمادة 271 من قانون التسجيل.

من خصائص التسجيل أنه ذو طابع إجباري ونهائي، وهنا تتجلى سيادة الدولة حيث أن المكلف بالتسجيل مجبر بأدائه، وتسديد رسومه بطرق إدارية.

رابعاً: الجهة المختصة بالتسجيل وإجراءاته

تعتبر مفتشية التسجيل والطابع المصلحة المختصة بعملية التسجيل، ومكلفة بصفة إجبارية من طرف القانون لإجراءاته؛ فهي مصلحة إدارية عمومية، والمسؤول على تسييرها هو مفتش التسجيل، وينظم مهامها بموجب قانون التسجيل الذي يحدد صلاحياتها واختصاصها الإقليمي.

لقد أوجب المشرع الجزائري تسجيل جميع العقود المتعلقة بالعقارات، سواء كانت التصرفات عبارة عن تحويلات أو عمليات القسمة والتبادل على أن لا يتأخر مفتش التسجيل عن تسجيل العقود ونقل الملكيات التي قد تم دفع رسومها.

يودع الموثق عدة وثائق لدى مفتشية التسجيل، تتضمن بيانات معلومات تسهل إتمام عملية التسجيل منها: العقود الأصلية أو الكشوف الإجمالية والملخصات.

- النسخ الأصلية للعقود:

يقوم الموثق بإيداع النسخ الأصلية للعقود التي قام بتحريرها وفقا لنص المادة التاسعة من قانون التسجيل ليتم تحليلها من قبل رئيس المفتشية من أجل تحصيل الحقوق المالية والتي تختلف من عقد لآخر، ويوضع ختم التسجيل على هذه العقود الأصلية، ولا بد على الموثق من تقديم نسخة مطابقة للأصل من هذا العقد لأطرافه.

كما يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية وتكييفها من أجل استيفاء حقوق التسجيل، وتختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية حسب طبيعة التصرف، فمثلا بالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثق، فعلى هذا الأخير تبيان في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات، أسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية، وكذلك بالنسبة لكتاب الضبط، حيث يقومون بإيداع العقود والأحكام القضائية بمكتب التسجيل، ويستند مفتش التسجيل في في استيفاء حقوق التسجيل إلى ما جاء في حيثيات ومنطوق الحكم. (آسيا دوة، خالد رمول، 2011، ص 74)

- **الكشوف الإجمالية:** هي استمارة يملئها الموثق في شكل جدول وهي تسلم من طرف إدارة الضرائب مجانا، تتضمن بيانات الأطراف وعناوينهم، وطبيعة العقد ومجموع القيم الخاضعة للضريبة.

- **الملخصات:** وهي عبارة مستخرج تحليلي يلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد، وتسلمه إدارة الضرائب للموثق حيث يرفق هذه الملخصات بالعقود الأصلية والكشوف الإجمالية ويودعها لدى مفتشية التسجيل والطابع.

يقوم الموثق بتحرير ملخص للعقد في حافظة من نسختين تسلم له من قبل إدارة الضرائب مجانا ويذكر فيها:

- تاريخ ورقم العقود، ألقاب وأسماء الأطراف ومكان إقامتهم، نوع العقود والمبالغ أو القيم الخاصة لاستقاء الرسوم، مبلغ الرسوم السنوية المستحقة والتي تتضمن بقرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

يلتزم الموثق بتسجيل العقد الذي يحرر لدى مصلحة التسجيل والطابع، وذلك من أجل تحصيل الدولة للجانب الضريبي. (انجي هندز هنور، 2016، ص 111). في أجل شهر، وذلك ابتداء من تاريخ تحريرها، وكما أن آجال تسجيل العقود، وآجال دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها، وآجال إيداع التصريحات الخاصة بها، إذا صادف اليوم الأخير منه يوم من أيام الغلق أي يوم العطلة فتتمدد هذه الآجال إلى غاية يوم العمل الذي يليه.

