

المحاضرة الثامنة: الاجراءات التنفيذية للعقد التوثيقي

يعتبر الموثق ضابط عمومي مفوض من السلطة العمومية، ويتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها الصبغة الرسمية، حيث أن عمل الموثق لا ينتهي بمجرد توقيع الأطراف المتعاقدة على العقد، وإنما هناك إجراءات تنفيذية يقوم بها وفق آجال محددة، ونعني بذلك عملية التسجيل والشهر العقاري.

وقد نصت المادة 40 من القانون 06-02 على أن وجوبية قيام الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود، ويدفع مباشرة لقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بموجب الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به.

ومن ثمة، تطرح هذه المحاضرة السؤال التالي: ما المقصود بعملية التسجيل، وما هي خصائصها، واجراءاتها؟

تكون الاجابة على هذا السؤال من خلال العناصر الآتية

أولاً: تعريف عملية التسجيل

لم يعرف المشرع الجزائري التسجيل من خلال الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، لكنه اقتصر على تبيان أهميته وإجراءاته، وقام الفقه بتعريفه على أنه:

" اجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفيات محددة بموجب القانون."

فالتسجيل اجراء إداري يقوم به مفتش التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع، ويقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.

ثانياً: خصائص التسجيل

يتمتع التسجيل كعملية ذات دور جبائي فعال في الاقتصاد الوطني بعدة خصائص، منها ما يلي:

(1) التسجيل إجراء إداري

تقوم بإجراء التسجيل إدارة عمومية مختصة إقليمياً تابعة لوزارة المالية، وهي مفتشية التسجيل والطابع تابعة لمديرية الضرائب، وتتواجد في المركز الجوارى للضرائب على مستوى كل دائرة، وهي مختصة بالرقابة الجبائية، ويقوم به موظف عمومي يسمى مفتش التسجيل أو رئيس التسجيل حسب المادة 180 من قانون التسجيل.

(2) التسجيل عملية بمقابل

تقتضي عملية التسجيل دفع رسم يسمى رسم التسجيل، ويقطع نقداً، إلا أنه ترد على هذه العملية عدة اعفاءات، منها اعفاء الدولة من رسوم التسجيل في تصرفاتها القانونية.

(3) التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي

يكون المكلف بالرسم مجبر بأداء حقوق التسجيل وتسديدها بطرق إدارية، وهنا تتجلى سيادة الدولة، وكل من يتخلف عن دفع الرسوم الجبائية يتعرض لعقوبات جبائية، لأن الهدف من تحصيل هذه الحقوق إثراء الخزينة العمومية للدولة.

ثالثاً: الاجراءات القانونية المتبعة في عملية التسجيل

حدد المشرع الجزائري عدة اجراءات قانونية متعلقة بتسجيل العقود التوثيقية خاصة المتعلقة منها بالعقارات والحقوق العينية العقارية، وهناك وثائق لا بد من ايداعها قبل عملية التسجيل ثم البدء في تنفيذ اجراءاتها.

(1) الوثائق الواجب ايداعها لمفتشية التسجيل والطابع

نصت المادة 75 من قانون التسجيل على أنه لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو مكتب الولاية التي يتواجد بها مكتبهم.

ويعد الموثق محصل ضريبي عن كل العقود التي يقوم بتحريرها والتي تتعلق بها الرسوم المباشرة، ولكن هناك وثائق لا بد له من ايداعها قبل نفاذ عملية التسجيل، وتتمثل في العقود الأصلية، الكشوف الإجمالية، والملخصات.

أ) **العقود الأصلية:** يودع الموثق النسخ الأصلية للعقود المحررة أمامه ليحلها رئيس المفتشية من أجل استيفاء الحقوق التي تختلف من عقد لآخر، ويتم التسجيل على النسخ الأصلية ويوضع عليها ختم التسجيل.

ب) **الكشوف الإجمالية:** اجراء ضروري يلتزم بإعداده الموثق؛ وهي عبارة عن استمارة يقوم بملئها، على شكل جدول يضمن مجموعة عقود، تسلمها إدارة الضرائب مجاناً للموثق، وهذا الأمر يتوجب عليه ذكر فيها أطراف العقد وطبيعته، وقيمة الرسم النسبي أو التصاعدي.

ج) **الملخصات:** وهي مستخرجات تحليلية أو ملخصات تلخص فيها الأحكام الرئيسية للعقد، وترفق مع العقود الأصلية والكشوف الإجمالية، وتحتوي على معلومات وبيانات حول طبيعة العقد، أطرافه، الثمن المدفوع.

(2) تنفيذ اجراءات التسجيل

بعد التأكد من صحة الوثائق المودعة من قبل الموثق، يقوم مفتش التسجيل بتنفيذ عملية التسجيل من خلال تسلم رسوم التسجيل مقابل وصل ، وعليه حدد قانون التسجيل رسوم التسجيل حسب طبيعة العقد وفق ما يلي:

- العقود المتعلقة بنقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية في عقد بيع العقار بـ 5% من قيمة الثمن المصرح به في العقد. (المادة 252 من قانون التسجيل).

- عقود ايجار المحلات ذات طابع مهني أو تجاري أو حرفي ب2% ، ويخضع الايجار في الحالات العادية لرسم نسبي وهو 1500 دج.(المادة 222 من قانون التسجيل)
- عقد الرهن الرسمي لرسم نسبي 1500 دج.
- عقود انشاء الشركات أو التمديد أو التحويل أو دمجها لرسم 0,5% (المادة 248 من ق التسجيل).
- عقد الهبة بين الأحياء 5%
- الهبة بين الأزواج والأصول والفروع مجاناً (المادة 231 من قانون التسجيل).
- عقد تبادل العقارات يرسم 2,5%