

تعريف تسجيل العقارات:

هو إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة في القانون.

أو هو إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة.

وهناك من يعرفه كذلك أنه إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا.

وهو عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية بواسطته يحفظ أو لا يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل.

الخصائص القانونية للتسجيل:

التسجيل إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، ومنه يمكن استنتاج الخصائص القانونية للتسجيل وهي على النحو التالي:

أولاً: إجراء إداري:

يتم على مستوى إدارة عمومية تابعة سلميا إلى وزارة المالية ولها اختصاص إقليمي.

ثانياً: يقوم به موظف عمومي

وذلك طبقا للمادة 180 من القانون رقم 105/76 المتعلق بالتسجيل.

ثالثاً: إجراء بمقابل

حيث أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع الحقوق في شكل نقدي وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة.

رابعاً: ذو طابع إجباري ونهائي

حقوق التسجيل هي بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة وفي حالة التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جبائية بهدف إلزامه بدفعها. بالإضافة إلى أن مفتش التسجيل يرفض إجراء التسجيل إلى غاية دفع حقوقه، وهذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل رقم 105/76.

تميز التسجيل عن غيره من المفاهيم.

1/ تمييز التسجيل عن الشهر العقاري.

الشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية وذلك طبقاً للمادة 793 من القانون المدني الجزائري، ويختلف التسجيل عن الشهر كون أن التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل أما الشهر العقاري فيتم في المحافظة العقارية، والمكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل أما المكلف بعملية الشهر العقاري فهو المحافظ العقاري.

التسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف كما أنه لا يعتبر إشهاراً للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية.

عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76، أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وإن كان هناك نقاط تداخل بينهما، حيث في كل منهما تدفع رسوم التسجيل لصالح الدولة؛ وهي على نوعين:

*رسم التسجيل، وذلك وفقا للمادة الأولى من قانون التسجيل تقبض رسوم التسجيل لصالح الدولة ويتم ذلك عند القيام بتسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع.

*رسم الإشهار العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 14/353 من قانون التسجيل.

2/ تمييز التسجيل عن القيد

القيد إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد التصرفات القانونية لدى إدارة الشهر العقاري أي المحافظة العقارية، ويكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الامتياز.

والفرق الموجود بين التسجيل والقيد، أن القيد تابع لعملية الشهر العقاري ويتم على مستوى المحافظة العقارية يكلف بإجرائه المحافظ العقاري ويكون بالنسبة للتصرفات العينية التبعية، كذلك هناك اختلاف بينه وبين التسجيل الذي يتم في مصلحة التسجيل ويقوم به مفتش التسجيل.

3/ تمييز التسجيل عن التوثيق:

التوثيق عملية يقوم بها ضابط عمومي هو الموثق الذي يقوم بتلقي كل أشكال المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي أو يود أطرافها إضفاء الصبغة الرسمية عليها.

والفرق بين التسجيل والتوثيق هو أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق على عكس عملية التسجيل التي يقوم بها مفتش التسجيل وهو موظف عمومي، أما التفرقة من حيث الإطار القانوني فالتوثيق نظمه الأمر رقم 91/70، أما التسجيل فنظمه الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، والموثق يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصبغة الرسمية، أما

مفتش التسجيل يقوم بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، وهو لا يعطي الصبغة الرسمية لعقود العرفية بينما يعطيها تاريخ ثابت طبقا للمادة 328 ق.م ج.

والتسجيل تابع للتوثيق خاصة بالنسبة للتصرفات المنصبة على العقارات، باعتبار أن المشرع اشترط أن تكون هذه التصرفات مفرغة في طابع رسمي.

أهمية التسجيل:

لتسجيل العقارات أهمية جبائية وقانونية تتمثل كل منهما فيما يلي:

1/الأهمية الجبائية لتسجيل العقارات: حيث أصبحت كمورد لتغطية جزء من النفقات العامة للدولة وتطورت أكثر لتصبح تحقق أهداف سياسية واقتصادية واجتماعية.

2/الأهمية القانونية لتسجيل العقارات: حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية ويتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري كما أنه ملزم باعتبار أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء تطبيقا للمادة 82 من قانون التسجيل.