

الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري



فهرس

11	.....	مقدمة
17	.....	الفصل الأول : ماهية تسجيل العقارات
17	.....	المبحث الأول : مفهوم تسجيل العقارات
18	.....	المطلب الأول : تعريف تسجيل العقارات وتميزه عن غيره من المفاهيم . . .
18	.....	الفرع الأول : تعريف تسجيل العقارات
20	.....	أولاً- إجراء إداري
20	.....	ثانياً- يقوم به موظف عمومي
20	.....	ثالثاً- إجراء بمقابل
21	.....	رابعاً- ذو طابع إجباري ونهائي
22	.....	الفرع الثاني : تمييزه عن غيره من المفاهيم
23	.....	أولاً- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري
24	.....	ثانياً- تمييز التسجيل عن القيد
25	.....	ثالثاً- تمييز التسجيل عن الرسم
25	.....	رابعاً- تمييز التسجيل عن الضريبة
26	.....	خامساً- تمييز التسجيل عن التوثيق
28	.....	المطلب الثاني : أهمية تسجيل العقارات
28	.....	الفرع الأول : الأهمية الجبائية لتسجيل العقارات
29	.....	أولاً- الهدف المالي لتسجيل العقارات
29	.....	ثانياً- الهدف الإقتصادي لتسجيل العقارات
30	.....	ثالثاً- الهدف الإجتماعي لتسجيل العقارات
31	.....	الفرع الثاني : الأهمية القانونية لتسجيل العقارات
32	.....	المبحث الثاني : القواعد والشروط المتبعة في عملية تسجيل العقارات . . .
33	.....	المطلب الأول : قاعدة الرسمية
33	.....	الفرع الأول : مدلول قاعدة الرسمية

- الفرع الثاني : الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية 36
- أولا- الموظف العام 37
- ثانيا- الضابط العمومي 37
- ثالثا- الأشخاص المكلفون بخدمة عامة 38
- المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات 39
- الفرع الأول : الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف 39
- أولا- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين 40
- ثانيا- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية 41
- الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بتعيين العقارات 43
- الفصل الثاني : مفتشية التسجيل والطابع 45
- المبحث الأول : تعريف مفتشية التسجيل والطابع ومراحل نشأتها وطبيعتها القانونية 46
- المطلب الأول : تعريف مفتشية التسجيل والطابع وبيان مراحل نشأتها ... 46
- الفرع الأول : تعريف مفتشية التسجيل والطابع 46
- أولا- المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل 46
- ثانيا- المدلول الإصطلاحي لمفتشية التسجيل 47
- الفرع الثاني : مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع 47
- المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع 51
- المبحث الثاني : تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والسلطة الوصية عليها .. 52
- المطلب الأول : تنظيم مفتشية التسجيل والطابع 53
- الفرع الأول : التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع 53
- أولا- التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع 53
- 1- بالنسبة لولايات الجزائر ووهران وقسنطينة 53
- 2- بالنسبة للولايات الأخرى 54
- ثانيا- المسؤول على تسيير مفتشية التسجيل والطابع 54
- 1- شروط تعيين مفتش التسجيل 55
- 2- إجراءات تعيين مفتش التسجيل 56

- 3- المهام الموكلة لمفتش التسجيل 56
- 4- مسؤولية مفتش التسجيل 57
- أ- المسؤولية المدنية 58
- ب- المسؤولية الإدارية 59
- ج- المسؤولية الجزائية 61
- د- المسؤولية التأديبية 62
- الفرع الثاني : صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع 63
- الفرع الثالث : علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع غيرها من المصالح
الجبائية 64
- أولاً- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قبضة الضرائب 65
- ثانياً- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية الرقابة 65
- ثالثاً- علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع نيابة مديرية المنازعات 66
- المطلب الثاني : السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع 67
- الفصل الثالث : الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات 71
- المبحث الأول : الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل والطابع 71
- المطلب الأول : البيانات اللازمة في الوثائق المودعة 72
- الفرع الأول : الكشوف الإجمالية 72
- الفرع الثاني : النسخ الأصلية 73
- الفرع الثالث : الملخصات 74
- المطلب الثاني : الآجال القانونية لإيداع الوثائق 75
- الفرع الأول : بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم ثابت 75
- الفرع الثاني : بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم نسبي 76
- المطلب الثالث : المكاتب المؤهلة قانوناً لعملية التسجيل 78
- الفرع الأول : بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن 78
- الفرع الثاني : بالنسبة للتصرفات المبرمة خارج الوطن 79
- المبحث الثاني : تنفيذ إجراءات تسجيل العقارات 79
- المطلب الأول : نقل الملكية العقارية بعوض 80
- الفرع الأول : حالة نقل كل الملكية العقارية 80

- 81 أولا- عقد البيع
- 81 1- تسجيل البيع العقاري
- 82 2- الإعفاءات
- 83 ثانيا- عقد المقايضة
- 83 1- تسجيل عقد المقايضة
- 83 أ- مبادلة عقار بعقار
- 84 ب- مبادلة عقار بمنقول
- 84 2- الإعفاءات
- 85 الفرع الثاني : حالة نقل جزء من الملكية العقارية
- 85 أولا- عقد الإيجار
- 86 تسجيل عقد الإيجار
- 86 ثانيا- حق الإنتفاع وملكية الرقبة
- 87 المطلب الثاني : نقل الملكية العقارية بدون عوض
- 87 الفرع الأول : حالة نقل الملكية العقارية بين الأحياء
- 88 تسجيل عقد الهبة
- 89 الفرع الثاني : حالة نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة
- الفصل الرابع : جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات والمنازعات
- 93 المتعلقة به
- 94 المبحث الأول : جزاءات الإخلال بأحكام تسجيل العقارات
- 94 المطلب الأول : العقوبات الجبائية
- 94 الفرع الأول : بالنسبة للمكلف الحقيقي
- 96 الفرع الثاني : بالنسبة للمكلف القانوني
- 98 المطلب الثاني : الضمانات والإمتيازات الممنوحة للدولة
- 98 الفرع الأول : الرهن القانوني
- 100 الفرع الثاني : حق الشفعة
- 101 أولا- تعريف حق الشفعة
- 101 ثانيا- معايير تطبيق حق الشفعة
- 102 ثالثا- إجراءات ممارسة حق الشفعة

103	رابعاً. التنازل عن حق الشفعة
104	المبحث الثاني : المنازعات الضريبية المتعلقة بتسجيل العقارات
105	المطلب الأول : التسوية الإدارية
105	الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالوعاء
106	أولاً- الإجراءات الإلزامية
106	أ- التظلم أمام المدير الولائي للضرائب
106	1- تقديم الشكوى
106	2- قرار المدير الولائي للضرائب
107	ثانياً- الإجراءات الاختيارية
107	أ- لجنة الطعن للدائرة
108	ب- اللجنة الولائية للطعن
108	ج- اللجنة المركزية للطعن
110	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بإعادة التقويم
109	أولاً- إجراءات إعادة التقويم
110	ثانياً- الطعن أمام لجنة المصالحة
112	المطلب الثاني : التسوية القضائية
112	الفرع الأول : المحكمة الإدارية
113	إجراءات الطعن أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي
114	الفرع الثاني : مجلس الدولة
114	إجراءات الطعن بالإستئناف أمام مجلس الدولة
117	خاتمة
121	الملاحق
166	النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتسجيل العقارات
279	المراجع
287	الفهرس