



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي- الجزائر  
جامعة محمد خيضر - بسكرة -  
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير  
قسم : العلوم التجارية



## الموضوع

# تأثير الجباية على تسيير نشاط البناء و التهيئة العمرانية دراسة حالة: ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم التجارية  
فرع: علوم مالية و محاسبية  
تخصص: فحص محاسبي

إعداد الطالب:

الأستاذ المشرف:

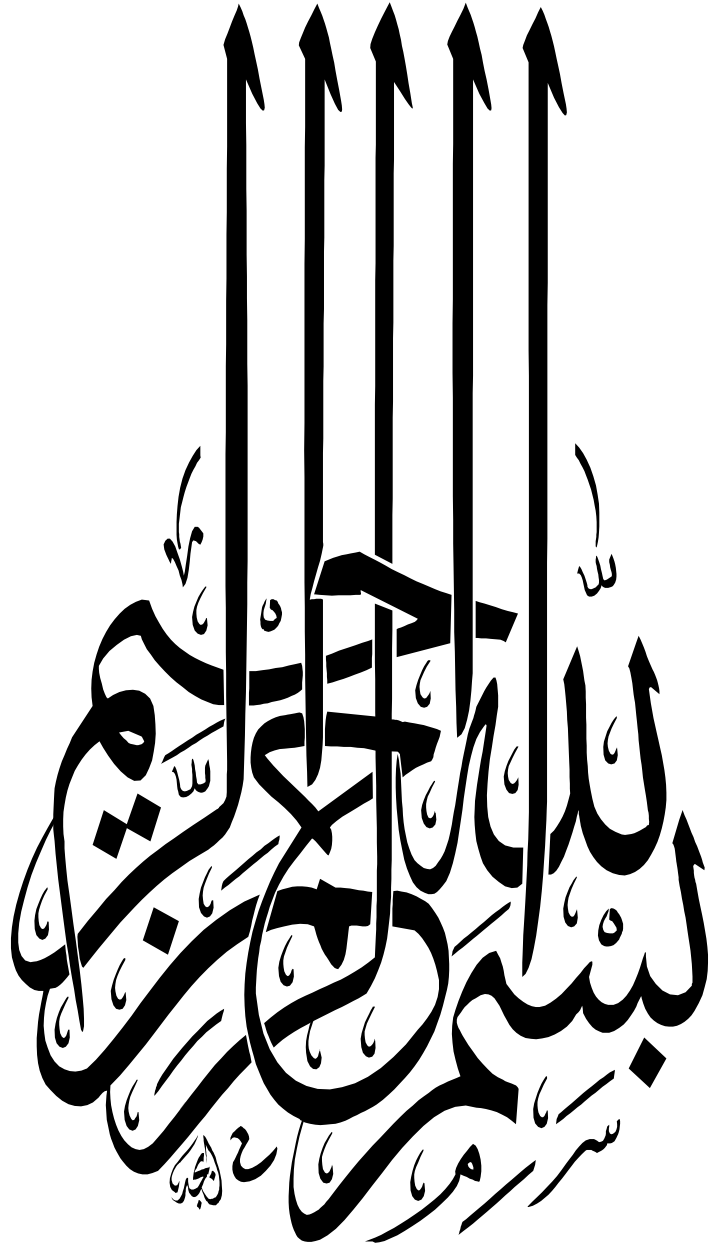
شيين نوال

عدوان عبد القادر

رقم التسجيل:	..... تطلب من القسم
تاريخ الإيداع	.....

السنة الجامعية: 2014-2015

قسم علوم التسيير



# شكر وعرفان

نحمد الله الواحد الأحد و نشكره على كل النعم التي أنعم بها علينا فبفضل الله وعونه تعالى  
تمكنا من انجاز هذا البحث وبعد حمد المولى عز وجل نتقدم بالشكر إلى أستاذتي المشرفة:  
شين نوال على كل التوجيهات والنصائح التي قدمها لي من أجل انجاز مذكرتي على أفضل  
وجه وأشكرأيضا الأستاذة: كردودي سيهام على مد يد العون, و الأستاذة: مناصريا هو كذلك, كما  
اعترف بجميل زميلي في العمل خضراوي توفيق, و السيد: الطيب العربي, ثم أخصص الشكر  
إلى ابن عمي, وصديقي عدوان عادل(وافي),والى جميع أساتذة كلية الاقتصاد والتسيير,  
خاصة أساتذة قسم العوم التجارية .

الصفحة	الفهرس
III	الإهداء
IV	شكر وعرفان
V	قائمة الأشكال الجدوال
أ	المقدمة
1	الفصل الأول: الايطار النظري للجباية العقارية
1	المبحث الأول: ماهية الجباية ومبادئها
1	المطلب الأول: تعريف الجباية
4	المطلب الثاني: مبادئ الجباية
7	المطلب الثالث: اسس الجباية
13	المطلب الرابع: الادارة الجبائية و المكلف
17	المطلب الخامس: النظام الجبائي (مفهومه - اهدافه - تاثيراته)
21	المبحث الثاني: اهم الضرائب المعمول بها
22	المطلب الاول: الضريبة على الدخل الاجمالي IRG
24	المطلب الثاني: الضريبة على ارباح الشركات IBS
26	المطلب الثالث: الرسم على القيمة المضافة TVA
27	المطلب الخامس: الضريبة الجزافية الوحيدة IFU
31	المبحث الثالث: الجباية العقارية
31	المطلب الأول: مفهو الجباية العقارية و انواعها
33	المطلب الثاني: الجباية العقارية بعد الاستقلال
35	المطلب الثالث: الجباية العقارية خلال الاصلاحات 1992
39	المطلب الرابع: تقييم النظام الجبائي العقاري
43	فصل الثاني: فعالية الجباية في تسيير نشاط البناء و التهيئة العمرانية

43	المبحث الاول: ماهية البناء و التهيئة العمرانية
43	المطلب الاول: تعريف البناء و التهيئة العمرانية
57	المطلب الثاني: اطراف البناء و التهيئة العمرانية
74	المبحث الثاني: الصفقات العمومية
74	المطلب الاول:مجالات تطبيق الصفقات العمومية
79	المطلب الثاني:تمييز الصفقات العمومية عن غيرها من العقود الاخرى
83	المطلب الثالث: حالات النزاع بين الطرفين(المقاول- صاحب العمل)
86	المبحث الثالث: اهم الامتيازات الممنوحة من اجل تحسين نشاط البناء
86	المطلب الاول: الوكالة الوطنية لدعم الشباب(ENSEJ)
89	المطلب الثاني: الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة (CNAC)
91	المطلب الثالث: الصربية التي تمنح في اطار التصدير والاستيراد
98	الفصل الثالث : دراسة حالة ديوان الترقية و التسيير العقاريO.P.G.I
98	المبحث الأول: دراسة حالة لديوان الترقية والتسيير العقاري
98	المطلب الأول: تعريف بديوان الترقية والتسيير العقاري
98	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للديوان
103	المبحث الثاني: نتائج الضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة مباشرة
103	المطلب الأول:الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل على العقارات
104	المطلب الثاني : حقوق التسجيل
113	الخاتمة
116	قائمة المراجع

# قائمة الأشكال والجداول

## قائمة الأشكال

الصفحة	قائمة الأشكال
18	الشكل رقم (01) : هيكل النظام الجبائي المتكامل.

## قائمة الجداول

الصفحة	قائمة الجداول
29	الجدول رقم 01: معدل الرسم على النشاط المهني
89	الجدول رقم 02: عدد المشاريع الممولة ومناصب الشغل في ANSEJ حتى 2011/06/30
104	الجدول رقم 03: جدول تطور عدد الملفات وحقوقها الخاصة بالضريبة على فائض القيمة
105	الجدول رقم 04: جدول تطور عدد الملفات الخاصة بحقوق التسجيل
106	الجدول رقم 05: جدول تطور العائدات الضريبية بالنسبة لتطور معدلات حقوق التسجيل



## مقدمة

إن التحولات الديمقراطية وعملية التنمية التي يشهدها القطر الجزائري طرحت جملة من المهام الجديدة أمام النظام الجبائي أو السياسة الجبائية على اعتبارها جزء من السياسة المالية خصوصا بعد تفاقم الأزمة الاقتصادية و ما تركته من آثار سلبية على الاقتصاد الجزائري بصفة خاصة مما أدى إلى إحداث تغييرات جديدة وطرح جملة من الإصلاحات الاقتصادية و الاجتماعية وقد أنجر عنها مبادرة الحكومة إلى توسيع شروط ممارسة المتعاملين الاقتصاديين النشاط الاقتصادي و ذلك ما تجلى سنة 1991م بالإصلاح الشامل للنظام الجبائي وخلق ضرائب جديدة أكثر استجابة لمتطلبات معركة التنمية التي تخص الجزائر خصوصا في المرحلة الراهنة لكن النظام الجبائي الفعال ذو المرودية لن يتأثر إلى بالوعي الضريبي لدى المكلف بالضريبة و المراقبة الصارمة لتصريحات المكلفين.

تعتبر الجباية مشتقا اقتصاديا هاما يعكس الهيكل الاقتصادي والاجتماعي لتطور الدولة والحكم، لكونها أداة تدخلية لها آثارها المتعددة على المستوى الكلي أو الجزئي.

النظام الجبائي الجزائري لم يبلغ أهدافه ووظائفه لتغيب وظيفة الترشيد ومحاربة الفساد المالي والاقتصادي، والذي من صورته الأساسية الغش والتهرب الجبائي.

ومن هذه الإصلاحات الجبائية كانت الجباية العقارية .

ن تطور الجباية العقارية في الجزائر يعود في أصله إلى تطور النظام الجبائي بصفة عامة والى تطور الجباية العادية بصفة خاصة. وتعتبر الضرائب من أبرز الأدوات المستعملة لتمويل خزينة الحاكم منذ القديم كما تعتبر الأرض ومحاصيلها أهم مصدر للثروة، بل كانت المصدر الوحيد آنذاك، لكون المجتمع فلاحيا بدائيا ولأهميتها لدى الأفراد وتقديسهم لها، وبالتالي فقد فرضت الضريبة على الممتلكات العقارية منذ القدم، وتطور هذا المبدأ مع تطور نظم الحكم ففي النظم العربية، وبمصر القديمة كمثال، فرضت الضريبة على الثروة العقارية و خاصة على الأراضي الزراعية قبل أن تفرض على الدخل<sup>1</sup> بكثير، و هي بداية ظهور الجباية العقارية في اعتقادنا.

إنطاقا مما سبق ذكره سنحاول طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

<sup>1</sup> حامد عبد المجيد دراز وعلي عباس عياد الميدان الاقتصادي العام - الطبعة الثانية ص 85.

ماهو تأثير الجباية على تسيير نشاط البناء والتهيئة العمرانية؟

ومن الإشكالية تمكنا من طرح التساؤلات التالية:

1\_ ماهية الجباية.

2\_ لمن توجه الجباية؟ وما هي أنواعها؟

3\_ ما دور قطاع البناء في تمويل الدولة.

**الفرضيات**

1\_ تختلف الضرائب والمعمول بها في الجزائر حسب قطاع النشاط.

2\_ تساهم الامتيازات الجبائية في تسيير نشاط البناء و التهيئة العمرانية.

3\_ فعالية الجباية العقارية في تسيير نشاط البناء في المؤسسات الجزائرية.

**أهمية الموضوع:**

يعتبر من البحوث التي تستحق البحث و المعالجة لان الضريبة من بين المحاور الحساسة و القدرة على زعزعت الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي و السياسي للدولة في حالة عدم إشباع أو تقليص الطلب عليها وبما ان مشكل الضريبة يعتبر ذا أهمية بالغة فان تمويل قطاع البناء له أهمية و بالتالي يمكن للبنوك من الدخول بقوة كبيرة في تمويل قطاع البناء و منه اعطاع أكثر حيوية للقطاع.

**أهداف الدراسة:**

1\_ التعرف على قطاع البناء.

2\_ توضيح أهمية قطاع البناء في تمويل قطاع الضرائب.

3\_ معرفة كيفية الحصول على تمويل من طرف البنك لقطاع البناء.

**أسباب اختيار الموضوع:**

هناك عدة أسباب لاختيار الموضوع منها:

- 1\_ دافع ذاتي ورغبة شديدة حول هذا الموضوع.
- 2\_ إبراز كيفية تمويل الضرائب بكل أنواعها و الصيغ المعروفة بها.
- 3\_ إبراز كيفية المعالجة الجبائية و أثارها لمراحل تسيير نشاط البناء.

#### منهج البحث:

للإجابة على الأسئلة السابقة و الوصول إلى الأهداف المرجوة في الدراسة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي , وكذا دراسة حالة لمشروع تم تمويله بمصادر مختلفة.

#### صعوبات البحث:

إن صعوبات هذا البحث لا تختلف في الحقيقة عن تلك المؤلفات أهمها النقص الكبير في المراجع.

#### هيكل البحث:

لقد قسم البحث الى فصول ,فصلين نظريين و فصل آخر تطبيقي ,حيث تطرقنا في الفصل الاول و الذي جاء تحت عنوان :الايطار النظري للجباية العقارية, والذي يحمل مبحثين هما:

**المبحث الأول:الجباية (ماهية , المبادئ, الأسس)**

**المبحث الثاني: الجباية العقارية**

اما **الفصل الثاني** والذي جاء تحت عنوان : فعالية الجباية في تسيير نشاط البناء و التهيئة العمرانية, والذي يحمل ثلاث مباحث هما:

**المبحث الأول: ماهية البناء و التهيئة العمرانية**

**المبحث الثاني: الصفقات العمومية**

**المبحث الثالث: أهم الامتيازات الممنوحة من اجل تحسين نشاط البناء**

## مقدمة

تحظى الجباية في السياسات المالية باهمية بالغة, فهي تنظم في اطار قانوني ومضبوط وهذا لاعتبارها الممول الرئيسي لنفقات ميزانية الدولة, وهي تشمل كل انواع الضرائب و الرسوم وجميع الاقتطاعات المالية الاخرة, فهي ذلك النظام التشريعي الموضوع حيز التطبيق لضمان الاجراءات لتغطية نفقات الدولة بصفة مباشرة مستمرة, اذ تحتوي الجباية على العناصر التالية:

- الضرائب كمساهمة اجبارية في الاعباء العامة .
- الرسم المؤدي بمناسبة تقديم خدمة.
- الاتوات المقدمة بمقابل امتياز فردي .

## المبحث الاول: ماهية الجباية وومبادئها

## المطلب الأول: تعريف الجباية

هي الاقتطاعات الإجبارية المفروضة من طرف الدولة والتي تضم الضرائب والإتاوات, والمساهمات الاجتماعية و الرسوم<sup>1</sup>.

فلقد تغير مفهوم الجباية انطلاقا من دورها الحيادي الممثل للمرحلة الكلاسيكية الى دورها التدخلية المعالج لمختلف الكميات الاقتصادية (إنتاج, استهلاك, استثمار) فهي من جهة لها وظيفة مالية, ومن جهة أخرى تؤثر على الوضعيات الاقتصادية في حالة تذبذبها من خلال أثرها على التضخم, الكساد, البطالة وكذا من ناحية وظيفتها الاجتماعية في كيفية توزيع الدخل.

تعود الاقتطاعات الجبائية إلى أقدم العصور التاريخية حيث وجدت الجباية وتطورت مع وجود السلطة العامة في المجتمع وتطورت مع تطور أهدافها السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية , فالرومان اعتبروا أن الجباية من أهم عناصر السيادة في إمبراطوريتهم, حيث فرضوا الجباية لتمكنهم من تغطية الأعباء المترتبة من إجراء قيامهم بالتزامات الخدمة و الدفاع وذلك دون الاهتمام بالأسس المتبعة لفرض و لتحصيل هذه الضرائب و الأساليب ذات الطابع القمعي المتخذة لتحقيق ذلك .

<sup>1</sup> منتدى اشراقه الجزائر, النظام الجبائي, 2015, malina,yoo7.com

<sup>2</sup> محاضرات حنيش, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, دالي ابراهيم, ص15, 2003

## - الفرع الأول: تعريف الضريبة

\*هي اقتطاع مالي نقدي جبرا للدولة مساهمة من الفرد في تكاليف و الاعباء العامة وهذا ما اعتبر "جاستون جيز" اما الاستاذ "تروتابس" الذي اقتصر في تعريفها على الجانب القانوني بوصفها: "وسيلة لتوزيع الأعباء بين الأفراد توزيعا قانونيا ودستوريا طبقا لقدراتهم التكلفة"<sup>1</sup>

\*كما تعرف هي مبلغ من النقود يقوم احد الاشخاص العامة بفرضه وتحصيله جبرا وفقا لقواعد تشريعية مقررة وبصفة نهائية لغرض اساسي وهي تغطية النفقات العامة الى جانب الاهداف الاقتصادية و الاجتماعية الاخرى دون ان يكون دفعها نظير مقابل<sup>2</sup>.

\*وتعرف ايضا "الضريبة هي طريقة تأخذ بواسطتها الدولة بشكل رئيسي من الطبقات المضطهدة نهائيا وبدون مقابل جزء من اصولها و مداخيلها من اجل تخصيصها لتغطية النفقات التكلفة"<sup>3</sup>.

\*كما عرفها الاستاذ "ميشال دارن" الضريبة اقتطاع جبري، تقوم به السلطة العامة على اموال الافراد، قصد توزيع ثقل الاعباء العامة، فيما بينهم بانصاف<sup>4</sup>.

## - الفرع الثاني: تعريف الرسم

في ظل تعريف تشريعي للرسم، يكاد جميع الفقهاء في علم المالية و القانون على تعريف متشابه للرسم، فقد عرفه البعض على انه مبلغ من النقود يدفعه الفرد الى الدولة او غيرها من اشخاص القانون العام جبرا مقابل انتفاعه بخدمة معينة تؤديها له، يترتب عليها نفع خاص له الى جانب نفع عام، كما عرفه البعض الاخر على انه مبلغ من النقود، يدفعه الشخص جبرا الى الدولة او احد مرافقيها العامة، مقابل نفع خاص يحصل عليه من جانب هذا المرفق او الهيئة العامة، كما انه لديه خصائص تميزه وذلك بالمعنى المالي و القانوني وهي:

أولاً: الرسم مبلغ من النقود، ويحدد في كل دولة حسب العملة الوطنية او العملة المتداولة قانونيا، وعليه من المتصور، وان لم يكن ممنوعا، ان يكون الرسم ذو قيمة عينية في صورة سلعة مثلا، خصوصا في ظل تطور النظام المالي و القانوني او قوانين الموازنة، حيث تظهر النفقات و الارادات العامة في صورة مبالغ نقدية مقطوعة او ثابتة او بنسبة مئوية معينة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> يونس أحمد البطريق، مقدمة في النظم الضريبية، المكتب المصري الحديث للطباعة والنشر الإسكندرية، 1972، ص 26.

<sup>2</sup> مراد ناصر، الإصلاح الجبائي و اثره في المؤسسة و الترخيص الاستثماري، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، سنة 92، ص 114

<sup>3</sup> عادل عبد المهدي، حسن الهدوني، الموسوعة الاقتصادية، دار ابن خلدون، بيروت، سنة 1980، ص 311

<sup>4</sup> ابي الحسن علي الموردي، الاحكام السلطانية و الولايات الدينية، دار الكتب الدينية، بيروت، سنة 1980، ص 161 و 232

<sup>5</sup> اعاد محمود القيسي، المالية العامة و التشريع الضريبي، دار وائل للنشر، عمان، سنة 1998، ص 64-65

**ثانياً:** الرسم قد يكون اختيارياً في بعض جوانبه و إجبارياً في الجوانب الأخرى، وتظهر الصفة الاختيارية للرسم في حرية الشخص في طلب الخدمة، التي تؤديها الدولة أو عدم طلبها، بينما تظهر الصفة الإجبارية في عدم حرية الشخص بإداء الرسم أو عدم تاديته في حل طلبه للخدمة و انتفاعه بها فهو ملزم بإداء الرسم وفقاً لما تحدده الدولة، وبناءً على ذلك لا يستطيع الشخص الحصول على المنفعة الخاصة إذا لم يدفع الرسم المقرر<sup>1</sup>. الرسم يكون مقابل نفع خاص يحصل عليه الشخص من الدولة أو مؤسساتها العامة أو من هيئاتها المحلية، وهذا النفع "أو الخدمة" تقدمه الدولة أو مؤسساتها أو هيئاتها بعدة أشكال، فقد يكون مقابل عمل يؤديه موظفي الدولة كرسوم تصديق شهادة أو تسجيل دعوى قضائية أو توثيق عقد، وقد يكون مقابل رخصة تمنح للشخص كرسوم رخصة سوق المركبة أو حمل السلاح، وقد يكون تسهيلاً من جانب الدولة للشخص لعمله أو مهنته أو حرفته كالرسم و الرخص لأصحاب المهن و الحرف<sup>2</sup>. وللرسم عناصر أربعة هي: العنصر النقدي، العنصر الاختياري و الجبري، عنصر النفع الخاص، و عنصر النفع العام.

### - الفرع الثالث: الأتاوى

**الاتاوى لغة:** جزية، دفعة تعطي لحاكم أو أمة كدليل على الخضوع أو كثمن للأمن صرحت عليهم الأتاوى خراج الأرض، ضريبة تفرض على البلاد المفتوحة صلحا دفع الأتاوى المفروضة عليه ما يؤخذ كرها<sup>3</sup>. أما المعنى الشرعي فأصلاً: اصطلاح على تسميتها في العلم الحديث "هي مبلغ من المال يفرض جبراً على مالك العقار بنسبة المنفعة التي عادت إليه من الأعمال العامة التي قامت بها الدولة أو الهيئات المحلية" و قيل "هي كل ما أخذ بكرة أو قسم على موضع من الجباية، وخصت بالرشوة على المال". وجملة فإن الأتاوى هي الخراج أو الرشوة على المال الخاص أو الجزية أو ما أخذ قهراً<sup>4</sup>. وهذا اللفظ غير مستعمل عند الفقهاء بهذا المعنى وإنما تجدهم يقولون "الكلف السلطانية، و النوائب و المكوس، و المغارم، و الضرائب".

هي أيضاً المبالغ التي يتم الحصول عليها من الأصول طويلة الأجل غير الملموسة مثل العلامات التجارية، براءات الاختيار، حقوق الطبع و النشر، برنامج الحاسب الآلي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أعاد القيسي مرجع سابق، ص 65

<sup>2</sup> جهاد سعيد خصاونة، المالية العامة و التشريع الضريبي وتطبيقاتها العملية وفقاً للتشريع الأردني، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان وسنة 1999-

2000، ص 88

<sup>3</sup> المعاني لكل رسم معنى، اتاوى، 1/4/2015، www.almaany.com

<sup>4</sup> ايبيسولين، الأتاوى، 1/4/2015، www.ibisoline.net

وبالنسبة للمعالجة المحاسبية، فهي من المصاريف التي تدخل ضمن قائمة الدخل تحت بند اعباء و مصاريف اخرى لانها غير مرتبطة بممارسة النشاط.

#### - الفرع الرابع: الغرامة

هي مبلغ من المال تقره الدولة على أي شخص يخالف القانون مثل مخالفة بناء أو مخالفة قواعد المرور فهي إذن:

\* تدفع بسبب مخالفة القانون أما الرسم فيكون بسبب طلب الخدمة<sup>2</sup>.

\* تدفع جبرا أما الرسم فيدفع حسب اختيار الشخص لقبول الخدمة أو رفضها.

\* تدفع جبرا أما الرسم فيدفع حسب اختيار الشخص لقبول الخدمة أو رفضها.

**المطلب الثاني: مبادئ الجباية<sup>3</sup>:** ويقصد بالمبادئ التي تحكم فرض الضريبة مجموعة من القواعد والأسس التي تعتبر بمثابة دستور عام ضمني يهتدي به . وتخضع له القاعدة القانونية للضريبة وهي قواعد ذات فائدة مزدوجة فهي تحقق مصلحة المكلف من جهة ومصلحة الخزينة العمومية من جهة أخرى ، فعلى الدولة احترام هذه القواعد وعدم الإخلال بها لأن الإخلال بها يعتبر تعسف الدولة في فرض الضرائب، ويعتبر الاقتصادي آدم سميث أول مجموعة متماسكة من القواعد في كتاب ثروة الأمم والتي لا تزال تحتل مكانا في علم المالية المعاصرة وهذه القواعد هي :

#### - الفرع الأول: قاعدة العدالة

لقد وضعت هذه القاعدة قيد العمل للقضاء على الامتيازات التي كانت سائدة في الأنظمة السياسية القديمة أين كانت بعض الطبقات المخصوصة معفاة من دفع الضرائب .

وقد بين آدم سميث هذا المبدأ بقوله " يجب أن يساهم رعايا الدولة في النفقات الحكومية وفقا لمقدرتهم النسبية بقدر الإمكان ، أي بنسبة الدخل الذي يتمتع به كل منهم في حماية الدولة " .

"فآدم سميث" يقرر أن مساهمة كل فرد من رعايا الدولة في النفقات العامة يجب أن تكون تبعا لطاقته ومقدرته وأن خير مقياس لقدرته هو مقدار دخله ، ولذا فهو يرى أن فرضية الضرائب يجب أن تنصب على الدخل لا على رأس المال كما أنه يقرر بالضريبة النسبية.

<sup>1</sup> فابيسوك، نقابة المحاسبين الفلسطينيين، معلومات سريعة، 2015/4/28، www.facebook.com

<sup>2</sup> منتدى ستار تايمز، النظام الجباي، 2015/4/28، www.startimes.com

<sup>3</sup> عبد المجيد قدي، النظام الضريبي في النظم الاقتصادية، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر،

وفي هذا الشأن فقد ذهب علماء المالية أول الأمر إلى تصور العدالة على أنها تعني وجوب الأخذ بنسبة الضريبة أي أن تكون النسبة المقتطعة من المادة الخاضعة للضريبة دخلاً أو ثروة واحدة وذلك مهما بلغ مقدار هذه المادة باستثناء "جان باست ساي" فقد رأى أن الضريبة النسبية عاجزة عن تحقيق العدالة حيث أنها تحمل الفقير عبئاً أكبر مما تحمله للغني ، وأن الضريبة التصاعدية هي ضريبة عادلة ، حيث تكون مساهمة الفرد في النفقات العامة للدولة وفقاً لمقدرته التكلفة.

ونتيجة لذلك فقد اتجه علماء المالية في العصر الحديث إلى التخلي عن فكرة الضريبة النسبية والاتجاه إلى الأخذ بفكرة الضريبة التصاعدية فيتم فرض الضريبة بنسبة تتغير مع تغير قيمة الوعاء أو المادة الخاضعة للضريبة ، وأضافوا إلى ذلك أن العدالة تقتضي ضرورة تطبيق مبدأ العمومية الشخصية والمادية ، فالعمومية الشخصية تعني أن تفرض الضريبة على كافة المواطنين الخاضعين لسيادة الدولة أو التابعين لها سياسياً واقتصادياً والأجانب المقيمين فيها ومواطنيها في الخارج على حد سواء ، أما العمومية المادية فتعني أن تفرض الضرائب على كافة الأموال والعناصر المادية سواء كانت دخلاً أو ثروات .

#### - الفرع الثاني: قاعدة اليقين (الوضوح)<sup>1</sup>

تقتضي هذه القاعدة على نحو ما يذكر "آدم سميث" أن تكون الضريبة على سبيل اليقين والتجديد وأن تكون معلومة وواضحة دون غموض أو إبهام وذلك بأن يكون سعر الضريبة ووعاؤها ونصابها وموعد استحقاقها وكيفية جبايتها وكل ما يتصل بها من أحكام واضحة ومعروفاً وبصورة مسبقة بالنسبة للمكلفين والهدف من ذلك أن يكون المكلف متيقناً بمدى التزامه بأدائها بصورة واضحة لا القياس فيها ومن ثمة يمكنه أن يعرف مسبقاً موقفه الضريبي من حيث الضرائب الملزم بأدائها ومعدلها وكافة الأحكام القانونية المتعلقة بها .

ويرتبط مفهوم اليقين الضريبي بمفهوم الثبات والاستقرار الضريبي ، فالتحديد الواضح للضريبة يتعارض مع كثرة التعديلات في جوانبها المختلفة كالسعر ، المقدار ، الوعاء والأجل ، الخ..... ، ومن هنا فإن التحديد الواضح للضريبة يقتضي منع إجراء التغييرات أو التعديلات إلا في أضيق الحدود ، ولا شك أن التحديد غير الواضح للضريبة أو كثرة التعديلات غير الضرورية عليها يؤدي إلى الظلم والتحكم والفساد ، وإلى زعزعة الثقة بأعضاء الجهاز الضريبي مما يدفع الممولين ويحفزهم على التهرب الضريبي .

ومن هنا نتأكد أن أهمية قاعدة اليقين وضرورة تطبيقها في المجال الضريبي حرصاً على تطبيق مبدأ العدالة الضريبية .

<sup>1</sup> عبد المجيد قدي، النظام الضريبي في النظم الاقتصادية، نفس المرجع السابق، ص31



وكما يقول الاقتصادي الإنجليزي " آدم سميث : إن عدم اليقين في أي نظام ضريبي أشد خطرا من عدم العدالة في توزيع الأعباء الضريبية " .

ومما سبق يتبين أن المقصود بهذا المبدأ هو الحفاظ على حقوق المكلفين ليطمئن لها ولا بد أيضا من استقرار النظام الضريبي حتى لا يتقل عبئها عليه ويفقد ثقته بالدولة .

#### - الفرع الثالث: قاعدة الملائمة في التحصيل ( الدفع )

تقتضي هذه القاعدة بوجود تنظيم أحكام الضريبة على نحو يتلاءم مع أحوال المكلفين وييسر عليهم دفعها ، وعلى الأخص فيما يتعلق بميعاد التحصيل وطريقته وإجراءاته ومراعاة لهذه القاعدة فإن ميعاد تحصيل ضريبة ما يجب أن يكون مناسباً للظروف المالية والمعيشية كأن تكون وقت حصوله أو بعد حصوله على الدخل بوقت قصير على سبيل المثال وقت حصوله على مرتبة مباشرة أو وقت حصاد محصوله الزراعي أو وقت بيع السلعة المصنوعة وذلك لأن الجباية المتأخرة تسبب نوعاً من المشقة بالنسبة للمكلف ، ورعاية لمبدأ الملائمة في التحصيل الضريبي تلجأ بعض التشريعات إلى الاقتطاع المسبق للضريبة من بعض أنواع الدخول في وقت تحققها كرواتب الموظفين .

وهو ما يعرف بالاقتطاع الضريبي من المنبع أما بالنسبة لأسلوب الجباية فإن قاعدة الملائمة تقتضي استخدام أساليب التحصيل الأكثر تناسبا للمكلف والتي لا يشعر معها بوطأة ثقل الضريبة وذلك بتجنب تعسف الإدارة الضريبية في استعمال سلطتها فيما يتعلق بإجراءات التحصيل وتجنب الأساليب التي تؤدي إلى نفور الممولين: كاستعمال ألفاظ الشتم والتهديد والترهيب وغيرها ، وتدعو اعتبارات الملائمة أن تكون القواعد المتعلقة بكل ضريبة متفقة مع طبيعتها الذاتية والأشخاص الخاضعين لها من أجل تجنب العديد من المشاكل التي يمكن أن تنثور في حالة مخالفة هذه القاعدة .

#### - الفرع الرابع: قاعدة الاقتصاد في التحصيل

- ويقصد بهذه القاعدة أن يتم تحصيل الضريبة بأسهل طرق التي لا تكلف إدارة الضرائب مبالغ كبيرة ، خاصة إذا سادت إجراءات وتدابير إدارية في غاية التعقيد ، مما يكلف الدولة نفقات قد تتجاوز حصيلة الضرائب ذاتها .

فيجب الاقتصاد في تكاليف جباية الضرائب بعيدا عن الإسراف والمبالغة في نفقات التحصيل الضريبي. وهذا يعني أن يكون صافي الإيراد من الضريبة بعد طرح تكلفة الجباية والذي يدخل خزانة الدولة أكبر ما يمكن ومراعاة هذه القاعدة يضمن للضريبة فعاليتها كمورد هام تعتمد عليه الدولة دون ضياع جزء منه من أجل الحصول عليه .

### المطلب الثالث : أسس الجباية

#### - الفرع الأول: الاسس الاقتصادية

تقتضي نجاعة السياسة الجبائية الأخذ بجميع التطورات الاقتصادية الراهنة و مسايرتها قصد تحقيق الأهداف العامة المسطرة لمخططات الدولة، ففعالية النظام مرتبطة إلى حد كبير بمحيط عمله و بالعلاقات الاقتصادية الدولية.

#### أولاً: التطور الاقتصادي و المردودية الجبائية

إن الفعل الجبائي الذي يحلل على أنه نقل للثروة، هو قبل كل شيء، فعل اقتصادي، و يرتبط مستوى التطور الاقتصادي لبلد ما بمدى مردودية و هيكله نظامه الجبائي<sup>1</sup>.

تتأثر هياكل الإنتاج مباشرة عن طريق تدخل الدولة برفع الإنفاق العام مما يؤثر في الدخل القومي، و بالتالي يقود إلى مضاعفة نفقات الهيآت العمومية و الهياكل القاعدية، و تؤثر النفقات بدورها مباشرة على الاقتطاعات الإجبارية قصد توفير الاستثمارات و زيادة كفاءة الأداء الاقتصادي بالسيطرة على الموارد المحصلة من القطاعات الإستراتيجية و لا يستفيد الممولون من هذه النفقات و هم الذين يتحملون أعباء هذه التضحية المقدمة بنفس الدرجة، و تتزايد هذه الأخيرة بتطور الوضع الاقتصادي، لذلك نجد نوع من المرونة الجبائية في البلدان الغنية، بحيث أن التطور الاقتصادي لا يحدد معدل المردودية لنظام جبائي في المستقبل القريب.

أ\_ المردودية الجبائية: ينتج التطور الاقتصادي من خلال زيادة القدرة على الإنتاجية و تحول بنيات و هياكل الإنتاج، و يؤدي هذا التطور إلى البحث عن إيرادات جبائية، يمكن ملاحظة مدى أهميتها عند المقارنة بين الدول المصنعة و الدول النامية، و حسب "موريس لوري" فإن: قدرة المساهمة الجبائية لأمة تعبر بشكل مباشر عن إنتاجيتها الاقتصادية ويمكن أن تثبت ذلك دون صعوبة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Pierre Beltrame, La fiscalité en France, Ed Hachette, France 1998. P163.

<sup>2</sup> Maurice Lauré, Traite De La Politique Fiscale, P.U.F, Paris, 1956, p 14.

يتم قياس المردودية الجبائية وفق نسبة الاقتطاعات الإجبارية إلى الناتج الداخلي الخام، و يطلق على هذه النسبة "المعامل الجبائي أو المعدل الإجمالي للاقتطاعات الإجبارية (TGPO) ، و الذي يسمح لنا بمعاينة مستوى الجباية في بلد ما، و لكن لا يقدم لنا رؤية واضحة عن الضغط الذي يشعر به الخاضعون الضريبة ولا عن التضحية المقدمة من طرف أفراد الأمة<sup>1</sup>.

ترتبط درجة الثقة و سلامة المعدل الإجمالي للاقتطاعات الإجبارية (TGPO) بمصادقية التقييم الإحصائي سواء تعلق الأمر بالناتج الداخلي الخام أو الاقتطاعات صحيح أن تطور المعدل الإجمالي للاقتطاعات الإجبارية مرتبط بدرجة النمو الاقتصادي، ففي الدول التي تعرف مستوى دخل فردي مرتفع يكون معدل الاقتطاع الإجباري هاما إذ يقارب 40%<sup>2</sup>.

و في الوقت الذي يوجد فيه نوع من المرونة الجبائية في الدول الغنية، حيث أن معرفة مستوى التطور الاقتصادي لا يحدد أنيا معدل مردود النظام الجبائي (مثال الولايات المتحدة الأمريكية)، نجد أنه بالنسبة للدول النامية فإن المردود الجبائي يعرف و يحدد من طرف الهيآت الاقتصادية المحلية، و من هنا نلاحظ أن الهياكل الإنتاجية و التصنيع الذي يؤدي إلى مضاعفة التبادلات و تركيز المؤسسات و تعميم الأجور يشجع التطور، مما يؤكد أن المجتمعات الصناعية تمنح إمكانية جبائية أعلى بكثير من تلك الممنوحة من طرف المجتمعات الفلاحية، و على العكس فحسب انخفاض أو ارتفاع درجة المرونة الجبائية ينخفض أو يرتفع إيرادها بوتيرة أقل أو أكثر سرع.

### ثانيا: الهياكل الاقتصادية و الجبائية<sup>3</sup>:

يشكل هيكل الاقتطاع الجبائي مكانة الاقتطاعات الجبائية ضمن النظام الجبائي، إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالهياكل الاقتصادية، إذ يمكن لهذه الأخيرة - الهياكل الاقتصادية - أن تحدد مفعول الاقتطاع الجبائي. فنجد في المجتمعات المتطورة و المصنعة كدول أوروبا على سبيل المثال هيكلا اقتصاديا يساهم في سيرورة النظام الجبائي للقيام بالاقتطاعات على أحسن وجه، و تتميز البنى الاقتصادية بالدول المتقدمة بالخصائص التالية<sup>4</sup>: \*ارتفاع الدخل حيث أن الناتج المحلي الإجمالي مرتفع بالاقتصاديات المتقدمة مقارنة مع الاقتصاديات النامية، فبلغ خلال سنة 2004 حوالي 31.618 مليار دولار أمريكي مقارنة بسنة 2001 حيث بلغ 24.276 مليار دولار

<sup>1</sup> عبد المجيد قدي: المدخل إلى السياسات الاقتصادية الكلية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، سنة 2003، ص139

<sup>2</sup> Pierre Beltrame, op-cit, p 165.

<sup>3</sup> Pierre Beltrame, op-cit, p 166

<sup>4</sup> بوزيدة حميد، النظام الضريبي و تحديات الإصلاح الاقتصادي في الفترة (2004-1992)، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2005/2006، ص 14-15

أمريكي، في حين بلغ بالدول النامية سنة 2004 حوالي 8.407 مليار دولار أمريكي مقارنة بسنة 2001 التي بلغ فيها 6.578 مليار دولار أمريكي، فبمقارنة بسيطة يتبين أن نسبة تزايد حجم الناتج المحلي الإجمالي في الدول المتطورة تفوق 03 أضعاف نسبة الزيادة منها في الدول المتخلفة.

\*الزيادة النسبية لليد العاملة الماهرة من مجموع اليد العاملة الكلية، إذ بلغت نسبة العلماء و الفنيين بالبلدان الصناعية، و كبر حجم المشروعات الإنتاجية نتيجة التقدم التكنولوجي الهائل بفعل الاهتمام بالبحث و التطوير من جهة، و نمو المنافسة الداخلية من جهة أخرى.

\*كبر حجم المشروعات الإنتاجية.

\*اتساع السوق.

كما تتميز الهياكل الجبائية في الدول المتقدمة بالآتي:

\*ارتفاع معدل الاقتطاع الجبائي.

\* ارتفاع حصيلة الضرائب المباشرة من مجموع الإيرادات الجبائية

\* مرونة الهيكل الجبائي .

إن وجود نظام جبائي متكامل تقنيا مكيف الاقتطاعات حسب كل قطاع و كل طبقة اجتماعية -فئات الدخل - من شأنه إحباط عمليتي الغش و التهرب الجبائيين و زيادة الحصيلة الجبائية التي تدفع عجلة النمو و التقدم الاقتصادي .

أما في الدول النامية و السائرة في طريق النمو فتواجه تحديات هائلة لإقامة نظم ضريبية ذات كفاءة بالدرجة التي هي عليها الدول المتطورة أو المصنعة، و ذلك نظرا لاتسام اقتصادياتها بالطابع غير الرسمي و نقص الموارد المالية، فنجد أن معظم العمالة تشغل مجال الزراعة و المشاريع الصغيرة غير الرسمية، و كذا اتسام دخولهم بالتقلب و عدم الرتابة و كثير هم من يتقاضى أجره نقدا أي (خارج السجلات المحاسبية) و بالتالي يستعصي من خلاله على الإدارات الجبائية إنتاج إحصائيات يعتمدها<sup>1</sup> ، و لعل أهم ما يميز الهياكل الجبائية في الدول النامية ما يلي<sup>2</sup> :

\*انخفاض معدل الاقتطاع الضريبي.

\* ارتفاع حصيلة الضرائب غير المباشرة.

<sup>1</sup> سعيد عبد العزيز عثمان، شكري رجب العشموي، إقتصاديات الضرائب، الدار الجامعية، سنة 2007، ص 284  
<sup>2</sup> بوزيد حميدة، النظام الضريبي الجزائري و تحديات الإصلاح الاقتصادي في الفترة (2004-1992)، مرجع سابق، ص 26

\*عدم مرونة النظام الضريبي.

### – الفرع الثاني: الأسس الاجتماعية

تشكل الضريبة أهم أوجه تدخل السلطات العمومية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية ويعتبر قبول الضريبة قبولاً بالمبدأ، إذ يشكل النظام الجبائي في المجتمعات الديمقراطية مؤشراً للقبول السياسي و الإيديولوجي.

#### أولاً: القبول الجبائي

إن إحاطة الجبائية بالمعطيات السيكولوجية لا يقل أهمية عن المعطيات الاقتصادية، إذ أن رضا العنصر الجبائي قبل و بعد الاقتطاع يشكل الشرعية الاجتماعية لهذا الاقتطاع، فهي تمثل قبولاً بالمبدأ، فقد يحصل أن تتنافى سلوكيات العناصر الجبائية لمتطلبات الظرف فتقل المر دودية الجبائية بزيادة نسب الاقتطاع مما يشكل توسعاً للغش و التهرب الجبائيين اللذان يعدان رد فعل ذو طبيعة سيكولوجية.

إن القبول الجبائي يشكل محور محاولات التشريعات النظرية لتأسيس الاقتطاعات بأشكالها و أجهزتها، حيث تحظى بشرعية اجتماعية تلقى قبولاً نظرياً و شكلياً من طرف الهيئات الدستورية بغية إرسائها، و يفترض في المجتمعات الديمقراطية أن يشكل النظام الجبائي مؤشراً للقبول السياسي و الإيديولوجي.

**أ\_ القبول الفردي للاقتطاع:**<sup>1</sup> يعتبر القبول الفردي للاقتطاعات واجبا جبائيا مؤسسا على ضرورة اجتماعية مرتبطة بالانتماء إلى مجموع أو كيان ما حدده "فون شتان" ب: "تمثل الضريبة التعبير الاقتصادي لوحدة الفرد و الأمة"

و تشكل المعطيات الدينية و الأخلاقية و الثقافية و مكتسبات المحيط الاجتماعي مرجع للرضا و القبول الفردي، و أن أي اقتطاعات تتنافى الشرعية الاجتماعية تكون حافزا للفرد باعتباره عنصرا اقتصاديا، يسعى من خلاله إلى البحث عن التوازن الاقتصادي الفردي الذي فقده بعد الاقتطاع، فيسعى جاهدا إلى مضاعفة الجهد و زيادة العمل محاولا بذلك زيادة الدخل لتغطية و استرجاع كمية الإشباع المفقودة و التي تم إعدادها في رزنامة التوازن المسبق قبل الاقتطاع.

**ب\_ القبول الجماعي للاقتطاع:** ارتبط قبول الاقتطاع في المجتمعات بضرورة خضوعها لقرارات و أوامر الحاكم فقد كان مبدأ القبول الشعبي للضريبة في فرنسا سنة 1789م، و لكل مواطن الحق في المعاينة الجبائية و قبولها بشكل حر و متابعتها بأنفسهم أو ممثليهم. و في منتصف القرن 20م، تطور دور السياسة الجبائية

<sup>1</sup> Pierre Beltrame, op-cit, p 171

وساهم في إرساء قواعد جديدة للتدخل الجبائي، مما أثر على المجتمعات الديمقراطية في اختيارها لنماذج ومعايير جبائية تلقى القبول السياسي و الإيديولوجي، و بالتالي اعتبرت الجباية واجبا مرتبطا بأشكال تنظيم الحياة الاجتماعية.

### ثانيا المذاهب الجبائية:

ترتبط المذاهب الجبائية ارتباطا وثيقا بالمذاهب الاقتصادية و الاجتماعية السائدة و المعبرة عن الإيديولوجيات لمختلف التشكيلات الاقتصادية و الاجتماعية القابلة أو الراضة للاقتطاعات الجبائية الإجبارية، و يرجع بروز الضريبة إلى ظهور الدولة، و تطورت بتطورها، و هناك ثلاثة مفاهيم لتبرير فرض الضريبة و هي: الضريبة مساومة، الضريبة تبادل، الضريبة تضامن.

أ\_ **الضريبة مساومة:**<sup>1</sup> ظهرت هذه النظرية في القرن الثامن عشر، و من أهم روادها (لوك، هوبز و ساي) ومن منظور أصحاب هذه النظرية أن الدولة التي نشأت بسبب رغبة الأفراد في تكوين كيانات أكبر من القبيلة ليتمكنوا من حماية أنفسهم و مصالحهم بصورة أفضل، و لتحقيق ذلك اتفق هؤلاء الأفراد على التنازل من جزء من حرياتهم و أموالهم صالح الدولة، و عليه فإن الضريبة ما هي إلا سعر مقابل حماية الدولة لحرية و حقوق الأفراد .

ب\_ **الضريبة مبادلة:**<sup>2</sup> ظهرت هذه النظرية عند النيوكلاسيك، و مفادها أن الدولة ما هي إلا عبارة عن مجموع الأفراد الذين يقرون بالنشاط الجماعي، فهي وسيلة تسمح لمجموع الأفراد بالمطالبة بتحقيق حاجاتهم الأساسية و بوسائل أخرى غير السوق، إذن الفائدة الفردية تؤخذ كفائدة جماعية مشتركة بين عدة أفراد.

أما من المنظور الاجتماعي فإن عدم رضا المجتمع بالتوزيع القائم للدخل يكون مبررا لقيام الدولة لمحاولة إعادة توزيعه بطريقة أكثر قبولا، و الواقع أنه من الصعب تحقيق عدة متطلبات كالعادلة في التوزيع والرفاهية الجماعية، و المر دودية الاقتصادية، و يتم تحقيق هاته المتطلبات في المجتمع بناء على الناتج الحدي لعنصر الإنتاج، إلا أن هذا يتحقق فقط في حالة المنافسة الكاملة وهي حالة لا تتوفر في الواقع.

إن الحذر و عدم الثقة في الأنظمة المستبدة يشكل حاجسا في إعادة نشر حرية المبادرة الفردية في آليات السوق و صعوبات تمويل الخزينة العمومية في آن واحد، و هو ما أدى بالمفكرين إلى إعادة اكتشاف الضريبة مبادلة أو ما يطلق عليه "مبدأ التكافؤ"، و الذي يعتبر أن المساهمات هي مبالغ مدفوعة مقابل خدمات الدولة.

<sup>1</sup> Pierre Beltrame, op-cit, p 170.

<sup>2</sup> ibid, p 173.

إن تطبيق هذا المبدأ يعني مراجعة مفهوم تقديم الدولة لخدماتها بشكل مجاني لصالح الفرد لتصبح للخدمات المقدمة ثمن، و لا يمكن تعميم هذا المبدأ، ذلك أن هناك الكثير من الخدمات العمومية حتى تلك التي يكون نفعها للأشخاص فإنها تعود بالفائدة و لو بشكل غير مباشر على المجتمع، كما يمكن أن يكون مفيدا لأسباب اجتماعية و اقتصادية تشجع أنواع من الاستهلاك مثل التسلية الثقافية أو النقل العمومي الجماعي، مبتعدين عن التطبيق الضيق لمفهوم التكافؤ.

**ت\_ الضريبة تضامن:**<sup>1</sup> إن مفهوم التضامن هو التضحية و إعادة توزيع المداخيل و التخلي عن جزء من الثروة، فهو - التضامن - تضحية يطالب بها المواطنون مقابل انتمائهم للمجموعة الوطنية، إن أهمية هذه التضحية لا تقابل بقية الخدمات المقدمة من طرف الدولة، و لكن تقابل باحتياجات المجتمع و القدرات التكلفية لكل فرد منهم، و تجد هذه الرؤية مكانها من إعفاء المنتجات الضرورية، و في تصاعدية الضريبة على الدخل التي ظهرت في الأنظمة الجبائية في أواخر القرن التاسع عشر نتيجة تطور المجتمعات و ظهور الحضارات القديمة . و تدل هذه النظرية على إسهام أفراد المجتمع من أجل الاستعمال العام دون تحقيق منفعة مباشرة لدافع الضريبة، و التي كانت نتاجا لنمو روح الجماعة اتجاه تحمل العبء العام.

تفترض هذه النظرية وجود مصالح مشتركة بين أفراد المجتمع تقوم الدولة على رعايتها و حمايتها، و تقتضي لزوما حصولها على اقتطاعات تجبئها منهم، متحملين بذلك العبء جماعيا كل حسب مقدرته و ليس حسب ما يعود عليه من منافع، فأصبحت الضريبة ثمنا تفرضه الجماعة على الفرد مقابل التضامن الوطني.

إن المذاهب الجبائية مختلفة حتى ضمن الفكر الواحد، فالسياسة الجبائية لدى مختلف التيارات ليست واحدة والذي يؤكد هذا التباين في وضع السياسة الجبائية من طرف الحكومات هو غياب التوفيق بين النظريات الاقتصادية المختلفة و الدور الذي يفترض أن تؤديه الدولة في الاقتصاد، و يمكننا استخدام عدة معايير لتصنيف الأنظمة الجبائية حسب المذاهب الجبائية<sup>2</sup> :

- \* هل الطرف المهيمن على ملكية وسائل الإنتاج هم الخواص أم الدولة؟
- \* هل الطرف المؤثر في تحديد حجم الادخار و الاستثمار هم الخواص أم الدولة؟
- \* هل الطرف الذي يخضع له توزيع القوى العاملة على فروع الإنتاج هو السوق أم الدولة؟
- \* هل الطرف الذي يؤول إليه توزيع الموارد على إنتاج السلع المختلفة هو السوق أم الدولة؟

<sup>1</sup> - حامد عبد المجيد دراز و آخرون، النظم الضريبية، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 1989، ص 06.

<sup>2</sup> - عبد المجيد قدي، مدخل إلى السياسات الاقتصادية الكلية، مرجع سابق، ص 154-153.

## المطلب الرابع: الإدارة الجبائية و المكلف

إن تحقيق مردود جبائي أمثل لدى أي دولة رهن بمدى كفاءة إدارتها الجبائية، و تكمن كفاءتها في التطبيق الصحيح للقواعد و النصوص بشكل صحيح، باستبعاد جملة من مسببات دفع المكلف للتهرب، كالظلم و الإجحاف... إلخ .

## - الفرع الأول: الإدارة الجبائية

تعتبر الإدارة الجبائية إحدى طرفي العلاقة الجبائية، و تقع على عاتقها كسب ثقة المكلف، بأن تعامله باحترام لتحسين العلاقة التي تربط بينهما، إذ يمكن لها اقتراح التعديلات و التشريعات التي تراها مناسبة بحكم تواصلها المباشر مع المكلف . و تكمن أهمية الإدارة الجبائية في أنها تعتمد عليها الدولة في تطبيق أهم إحدى سياساتها المالية (السياسة الجبائية)، ذلك أن الإيرادات الجبائية هي أهم عناصر الموازنة العامة. و عليه تعتبر الإدارة الجبائية جزء لا يتجزأ من الإدارة العامة، إذ تشكل مزيجا من العناصر الإدارية والمالية و القانونية، و تكمن أمثلية النظام في إسناده على أسس و دعائم من القواعد المالية و القانونية<sup>1</sup> ، و تعتبر الإدارة الجبائية الكفاءة من أهم آليات تحقيق العدالة، لذا كان لزاما التطلع لإيجاد إدارة جبائية ذات كفاءة عالية لمنع حدوث أي اختلال ما بين وظائف الإدارة و إمكانياتها، فمستوى كفاءة الإدارة الجبائية كثيرا ما يكون هو الفيصل في إمكانية تحقيق أهداف السياسة الجبائية من عدمها، لذلك فإنه يجب أن يراعى عند تصميم النظام الجبائي اختيار تلك الأنواع من الضرائب التي يمكن للجهاز الضريبي<sup>2</sup> إدارتها بكفاءة عالية ، و عليه فإن عدم كفاءة الإدارة يؤدي إلى ضياع الكثير من الحقوق و إفلات الكثير من المكلفين و تهريبهم من أداء التزاماتهم اتجاه الإدارة .

## أولا: أهمية الإدارة الجبائية

تتأط الإدارة الجبائية بمهام كبيرة لقاء على عاتقها كونها تختص بتجسيد القوانين الجبائية لحماية لحقوق الإدارة من جهة، و حقوق المكلفين من جهة أخرى، فنتقترح التشريعات و التعديلات التي تراها مناسبة غاية منها في الإسهام لتحقيق الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية المنوطة بالسياسة العامة للدولة، و تتمحض مهامها في جملة وظائف إدارية رئيسية من تخطيط و تنظيم و توجيه و رقابة، ويرد تفصيلها كالاتي

أ\_ **التخطيط:** و ينطلق في تحليل معطيات الأوضاع السائدة و اتخاذها سندا بما ستكون عليه الأوضاع

<sup>1</sup> شريف مصباح أبو كرش، إدارة المنازعات الجبائية في ربط و تحصيل الضرائب، دار المناهج للنشر و التوزيع، ط1، سنة 2004، ص14  
<sup>2</sup> حامد عبد المجيد دراز. مبادئ المالية العامة، مرجع سابق، ص 87.



مستقبلاً، ويتجلى من ذلك رسم الأهداف التي ينبغي العمل على تحقيقها غاية في تحسين الأداء و رفع الكفاءة.

**ب\_ التنظيم:** و تبرز معالمه بتشكيل الهيكل التنظيمي، و تحديد و اختيار الموظفين ذوي الكفاءة و القدرة، و تقسيم المهام و تحديد الصلاحيات للقيام بالوظائف الموكلة لهم و أدائها على أكمل وجه.

**ت\_ التوجيه:** و يتضمن إعداد النماذج المتعلقة بالعمليات الجبائية و إصدار القرارات و التعليمات المتعلقة بها وإرسالها لموظفي الإدارة للإشراف على تنفيذها حرصاً على تحقيق الأهداف المرجوة.

**ج\_ الرقابة:** و تقتضي فحص ما حققته الإدارة من الإنجازات، و تحديد المشاكل و الصعوبات التي واجهتها وحالت دون التنفيذ الكامل للخطط المسطرة مسبقاً.

### ثانياً: الصلاحيات المخولة للإدارة الجبائية

حتى تستطيع الإدارة الجبائية مباشرة مهامها و القيام بها على الوجه المطلوب، منحها القانون سلطات واسعة و متنوعة من جهة، و محدودة النطاق من جهة أخرى، لتضمن لها سير التحصيل الجبائي، فحول لها سلطات و حقوق تتمتع بها إزاء هذه المهمة<sup>1</sup>، و نوجزها كآلاتي:

**أ\_ الرقابة و التمحيص المعلوماتي:** تستند الإدارة الجبائية في اقتطاعاتها على جملة المعلومات والإقرارات المقدمة في المكلفين بخصوص الأوعية محل الاقتطاع، هدفاً منها تحقيق العدالة، و من هنا كان تبريراً لها لفرض الرقابة و التدقيق على هذه الأوعية.

**ب\_ حق الاطلاع:**<sup>2</sup> حول المشرع للإدارة الجبائية في الاطلاع على كل ما تريده من بيانات و دفاتر محاسبية، كما يمكنها طلب الشروحات و التفسيرات لأي معلومة واردة ترى الإيضاح منها أمر ضروري.

**ت\_ حق التدقيق:** و يضمن للإدارة مقارنة البيانات الواردة إليها مع الحالة الجبائية الشخصية للمكلف (المقدرة التكلفة).

**ج\_ سلطة ضمان التحصيل:** بعد قيام الإدارة من التأكد من صحة و سلامة المعلومات التي قدمت إليها من المكلفين، تقوم بتحصيل المبالغ المقررة في الآجال المحددة قانونياً، في حالة عدم استجابة المكلف لإجراءات التحصيل تفرض غرامات مالية عقوبة للتأخير، فإن تعسر التحصيل تلجأ بعد لاستخدام سلطات كسلطة الحجز على أموال المدين، و حق الإدارة في متابعة أموال المدين تحت أي يد كانت للوفاء بالدين الجبائي، إضافة إلى امتياز دين الضريبة على غيره من الديون.

<sup>1</sup> سعد محي محمد: الإطار القانوني للعلاقة بين الممول و الإدارة الضريبية، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية، سنة 2005، ص 216.

<sup>2</sup> المادة 85 من قانون الإجراءات الجبائية.

د\_ واجبات و التزامات الإدارة الجبائية: رغم كل الصلاحيات المخولة للإدارة الجبائية لا يمنعها من الالتزام بجملة من القواعد من شأنها ضمان العلاقة بينها وبين المكلف، و من أهم هذه الالتزامات ما يلي:

(1) **التطبيق الصحيح للقوانين الجبائية:** و يتوجب على الإدارة الجبائية لتفسير القوانين و تطبيقها على الوجه السليم، وسهرها على أن تكون التعليمات و الأنظمة الصادرة عنها موافقة للقوانين.

(2) **إشعار المكلفين و إخطارهم:** إذ توجب على الإدارة تبليغ المكلفين و إخطارهم بأي قرار يخص المكلف، من مقدار الاقتطاع، موعده... إلخ قبل أي إجراء، ليتمكن المكلف بالرد و الدفاع عن نفسه عند عدم الرضا والقبول بالقرار.

(3) **إعلام المكلفين الخاضعين و المحتملين بالحقوق و الواجبات:** ينبغي على الإدارة إحاطة المكلفين بكافة التعليمات<sup>1</sup> و التفسيرات بتقديم نشرات دورية و المجالات لتوعية المكلفين بواجبهم و حقوقهم، من حق الطعن و التقاضي.

(4) **عدم استخدام السلطات المخولة في الوجه الصحيح:** أي ينبغي على الإدارة استخدام الحقوق و السلطات الممنوحة لها من طرف القانون بدون تعسف، و أي استخدام للسلطة في غير موضعه يعرض على القضاء لإعادة الأمور لموازينها و رفع التعسف.

(5) **الالتزام برد المبالغ التي حصلتها بدون وجه حق:** إذا قامت الإدارة الجبائية بتحصيل مبالغ تفوق تلك المقررة، كان لزاما عليها أن ترد تلك الزائدة عن الاقتطاع المقرر، لأن إصرارها و امتناعها عن الرد فيه إخلال للعدالة.

#### - الفرع الثاني: المكلف

يمثل المكلف أحد طرفي العلاقة الجبائية، و كلمة "مكلف" تتبع من التكاليف و الالتزام الذي يفرضه القانون الجبائي، و الذي يقع على المكلف سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، فالشخص الطبيعي هو كل فرد بعينه، أما الشخص المعنوي فيشمل الأدوات و الجمعيات و الشركات المساهمة (SPA) و الشركات ذات المسؤولية المحدودة (SARL) و شركات التوصية بالأسهم، و الشركات الأجنبية.

#### أولا: حقوق المكلف جبائيا

تبرز أهم الحقوق الأساسية للمكلف في:

أ\_ **الحق في الاعتراض:** عند إشعار المكلف بالمبلغ المراد اقتطاعه، مكنه القانون من منطلق العدالة، حق

<sup>1</sup> -سعد محي محمد، مرجع سابق، ص-159- 228-227.

الاعتراض و الطعن في غضون شروط شكلية وموضوعية حددها القانون، كاحترام تقديم الطعن في مدة زمنية معينة، و اعتبر احترام هذه الشروط شرطا رئيسيا في حق الاعتراض، و إلا فبسقوطها سقط حق الاعتراض الطعن، و أصبح قرار التقدير من حق الإدارة.

**ب\_ حق التقاضي:** يحق للمكلف اللجوء للقضاء عند عدم قبول اعتراضه في الإدارة الجبائية، أو عدم الرد عليه مطلقا، و لا يكون هذا إلا في غضون مدة زمنية محددة قانونيا.

**ت\_ الإشعار بالتقويم:** حيث يجب أن تعلم الإدارة الجبائية عن كل تعديل أو تغيير قد تأتي به التحقيقات، وذلك عن طريق الإشعار بالتقويم مع وصل الاستلام، و يشترط شرحه و تفصيله بصفة كافية، و يسمح للمكلف بإعادة تشكيل أسس فرض الضريبة و تقديم الملاحظة أو الإعلام عن قبوله لها.

### ثانيا: التزامات المكلف جبائيا

يجب على المكلف احترام الالتزامات سواء كانت ذات طابع محاسبي أو جبائي حتى يتفادى العقوبات الجبائية، و تتمثل هذه الالتزامات في القانون التجاري الجزائري بالمواد 09، 10، 11، و التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

**أ\_ مسك دفاتر اليومية<sup>1</sup>:** إذ أن "كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة تاجر ملزم بمسك دفتر يومية، يقيد فيه يوم بيوم العمليات المقامة، شرط أن يحتفظ بهذا الدفتر و كل المستندات التي تسمح بالتحقيق في العمليات يوما بيوم". "يمسك دفتر الجرد .

**ب\_ إلزامية مسك دفاتر الجرد<sup>2</sup>:** حيث ينص القانون على ذلك بعبارة: حسب التاريخ بدون ترك بياض أو تغيير من أي نوع كان على الهامش" كما يجب أن يكون مؤشرا من طرف المحكمة و يخلو من كل فراغ أو بياض، و تمنع الكتابة في الهوامش و كذا الشطب .ج. حفظ دفاتر المحاسبة و سندات المراسلة: حيث يجب الاحتفاظ بالدفاتر المحاسبية و سندات المراسلة و الصور المطابقة للرسائل لمدة 10 سنوات.

**ت\_ تقديم التصريحات اللازمة<sup>3</sup>:** إذ يجب على المكلفين تقديم تصريح للإدارة الجبائية عن بداية النشاط وكذا تقديم التصريحات الخاصة بالمداخل، و كذا التصريحات الخاصة بالتنازل أو توقف النشاط.

### المطلب الخامس: النظام الجبائي (مفهومه - أهدافه - تأثيراته)

#### - الفرع الأول: مفهوم النظام الجبائي

<sup>1</sup> لمواد 09، 10 من القانون التجاري الجزائري.

<sup>2</sup> المواد 09، 10 من القانون التجاري.

<sup>3</sup> المادة 12 من القانون التجاري.

لا يقتصر تحديد وضبط مفهوم النظام الجبائي على أنواع الاقتطاعات الإجبارية دون سواها بل يتعدى ذلك إلى الأهداف والوسائل المتخذة في تحقيق هذه الأهداف وفقا لهذا المفهوم نجد عدة تعاريف:

**أولاً:** "هو مجموع الضرائب المطبقة في بلد معين وفي لحظة معينة"<sup>1</sup>.

والمفهوم الضريبي الضيق هو مجموعة القواعد القانونية والفنية التي تمكن من الاستقطاع الضريبي في مراحلها المتتالية من التشريع إلى الربط إلى التحصيل.

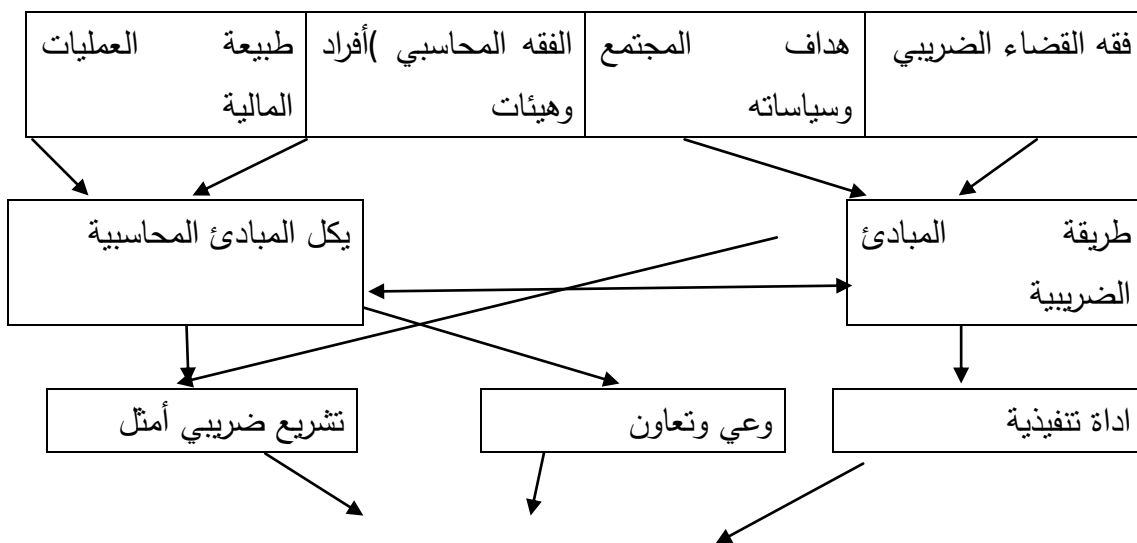
أما المفهوم الواسع "يتمثل في كافة العناصر الأيديولوجية والاقتصادية والفنية التي يؤدي تركيبها معا وتفاعلها مع بعضها البعض إلى كيان ضريبي معين.

**ثانياً:** النظام الجبائي هو<sup>2</sup> "مجموعة محدودة ومختارة من الصور الفنية للضرائب تتلاءم مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للمجتمع وتشكل في مجموعها هيكلًا ضريبيا متكاملًا يعمل بطريقة محددة من خلال التشريعات والقوانين الضريبية واللوائح التنفيذية من أجل تحقيق أهداف السياسة الضريبية".

**ثالثاً:** النظام الجبائي هو "الإطار الذي ينظم مجموعة الضرائب المتكاملة والمتناسقة ويتم تحديدها استنادًا إلى أسس اقتصادية ومالية وفنية في ضوء اعتبارات سياسية اقتصادية واجتماعية"<sup>3</sup>.

من التعاريف السابقة يمكن أن نحدد تعريف النظام الجبائي بأنه "مجموعة الاقتطاعات الجبائية في بلد معين، وخلال فترة معينة تشكل فيه الضريبة الاقتطاع الأمثل من حيث وعائها وتحصيلها بتناسق وتجانس صورها الفنية والآثار الاقتصادية المختلفة، الهادفة لتحقيق أدوار الدولة، بما يعكس طبيعة النظام الاقتصادي والسياسي والاجتماعي المتكامل والراشد"، ويمكن التعبير عن هيكل النظام الجبائي المتكامل في الشكل التالي:

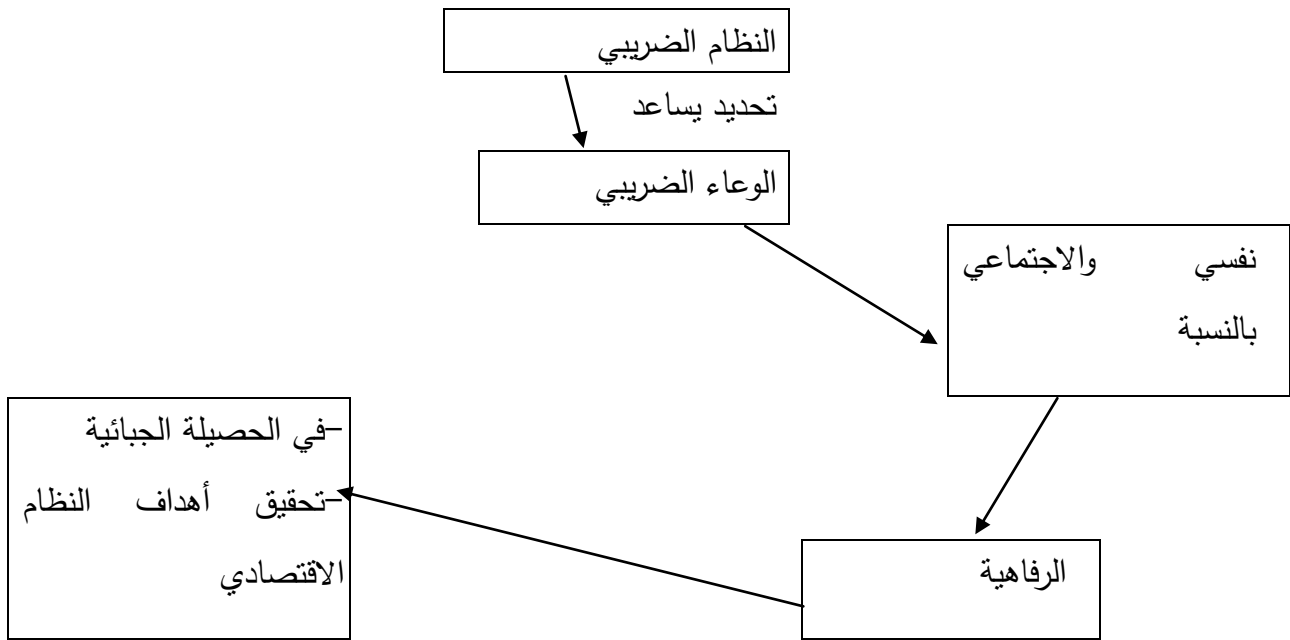
**الشكل رقم (01) : هيكل النظام الجبائي المتكامل.**



<sup>1</sup> عبد الكريم صادق بركات , النظم الضريبية بين النظرية والتطبيق، المكتب المصري، القاهرة، سنة 2002، ص145.

<sup>2</sup> المرسي السيد حجازي , النظم الضريبية، الإسكندرية، سنة 1980، ص7.

<sup>3</sup> صلاح زين الدين , الإصلاح الضريبي، دار النهضة العربية، سنة 2000، ص 46



المصدر : محمد السعيد، العلاقات القانونية بين المكلف والإدارة الضريبية مطبعة الإشعاع العربية، الطبعة 2002، ص 8.

### - الفرع الثاني : أهدافه<sup>1</sup>

يهدف النظام الجبائي إلى تحقيق جملة من الأهداف مسطرة وفق خطط اقتصادية اجتماعية و سياسية، و من أبرز هذه الأهداف نذكر :

#### أولاً: أهداف مالية

و تقتضي تحقيق إيراد مالي يغطي التكاليف العامة للدولة .

\*من خلال تغطية النفقات العامة بالإيرادات الجبائية العامة وضمان استمراريتها وتحسين حصيلتها . أما وسائل النظام الجبائي، لتحقيق هذه الأهداف، فهي عديدة وتتعلق بجانبين، جانب فني وجانب تنظيمي وتشكل ما يعرف بالنظام الضريبي في مفهومه الضيق، وتعتبر الضريبة وحدة بناء لهذا النظام، لذلك فإن خصائصها ومبادئها وتنظيمها الفني، تعتبر وسائل لتحقيق أهداف النظام الجبائي، أما الجانب التنظيمي فهو من الوسائل الفعالة، لتحقيق النظام الجبائي الراشد من خلال تميزه بالمرونة والتنسيق والتكامل بين مختلف عناصر المزيج الضريبي لتحقيق الأهداف المشار إليها أعلاه.

<sup>1</sup> دويدار محمد، نظرية الضريبة و النظام الضريبي، الدار الجامعية، الإسكندرية، سنة 1999، ص 152

### ثانيا: أهداف تصحيحية

من خلال تصحيح الاختلالات و اللاتوازن، مثل تلك التي تحدث نتيجة عدم العدالة في توزيع الدخل ؛ والتي يمكن معالجتها عن طريق اعتماد الضريبة بالشرائح.

### ثالثا:اهداف اقتصادية

للآليات التدخلية للنظام الجبائي كمنح الامتيازات الخاصة بالتصدير أو الاستثمار لمدة معينة وأماكن محددة أو كآليات الرقابة في محاربة الانحرافات الاجتماعية (تجارة الكحول، التبغ، المخدرات، الرق الأبيض، المضاربة في المعادن النفيسة).

### رابعا: زيادة تنافسية المؤسسات

إن ضمان تنافسية المؤسسات في ظل التحولات الاقتصادية، يكون من خلال الجباية الجمركية التي تعتبر أداة حماية أساسية للمنتجات الوطنية، كما يعتبر الرسم على القيمة المضافة أداة إدماج في الاقتصاد العالمي لتجانسه مع كثير من بلدان العالم، بالإضافة للامتيازات الجبائية في مجال الاستثمار والتصدير، وكذلك فإن الرقابة الجبائية تهدف إلى ضمان شروط المنافسة المتكافئة لكل الأعوان بما يضمن تنافسية المؤسسات.

### خامسا:اهداف اجتماعية

من خلال إعادة توزيع الدخل والثروة ومحاربة الفقر، لذلك فإن الإنصاف الجبائي يعتبر من أهداف النظام الجبائي.

## - الفرع الثالث: تاثيرات الجباية على النظام الجبائي

ان تاثيرات الجباية على نشاط المؤسسة متعددة الجوانب نذكر منها:

### أولاً:تأثير الجباية على التدفقات المالية

تأثر الجباية على التدفقات المالية للمؤسسة من خلال التأثير على السيولة في الأجل القصير، والتي تمثلها خزينة المؤسسة وكذلك التمويل الذاتي .فالخزينة هي مجموعة الأموال التي هي في حوزة المؤسسة، وتسديد الضريبة هي عملية إنقاص من هذه الأموال، التي في الخزينة وهو ما يترتب عنه اختلال على مستوى توازن الخزينة مما يخل بقرار التسيير الفعال الذي يشترط توازن الخزينة ووجود سيولة كافية لتغطية الطوارئ المالية وعليه فإن هذا التأثير يرتبط بالمعطيات التالية:

\_ مبلغ الضريبة.

\_ الوقت المحدد لتسديدها.

\_ وكيفية التسديد.

\_ علاقة المؤسسة بالبنوك.

وكلما كان مبلغ الضريبة كبير، ووقت تسديدها آنياً، كلما كان هذا التأثير كبير، بل ويدفع المؤسسة إلى اللجوء إلى للاقتراض، أو يحملها عبء جبائي آخر من خلال فرض عقوبات عدم الوفاء، والتسيير الجبائي الفعال هو الذي يحدد طبيعة الضريبة، ووعائها وكيفية تجنب تأثيرها، بشكل راشد ضماناً للوفاء، أو من خلال الالتجاء لاستغلال علاقة المؤسسة المصرفية، وعموماً فإن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أقل حظاً بالمقارنة مع المؤسسات الكبيرة التي تجد سهولة كبيرة في الحصول السريع على تلك القروض، وأما الجانب الثاني للتدفقات المالية فهو التمويل الذاتي والذي يحدد محاسبياً من خلال العلاقة. التمويل الذاتي=الأرباح الصافية غير الموزعة+ الإهلاكات+المؤونات. يشكل التمويل الذاتي متغيراً استراتيجياً في نمو المؤسسة من خلاله تتمتع المؤسسة باستقلال مالي، وبالتالي حرية إتخاذ القرار، دون الخضوع لأي

ـ على الإهلاكات التي تحدد كقيمتها حسب النظام الجبائي: (خطي-متصاعد-متناقص) اختلاف هذه الطرق يؤثر على حجم الإهلاك مما يؤثر على التمويل الذاتي.

ـ **المؤونات:** التي هي تكلفة غير أكيدة، بحيث أنها متوقعة الحدوث فقط، فإذا تحققت أصبحت تكلفة نهائية تطرح من نتيجة السنة المالية، أما إذا لم تحقق فإن تلك المؤونة تتحول إلى إيراد يضاف إلى نتيجة الدورة المالية ويخضع للضريبة وهو ما يؤثر على التمويل الذاتي.

### ثانياً: تأثير الجباية على توسيع المؤسسة

إن توسع المؤسسة هدف أساسي في حياتها المؤسسة خاصة من خلال المنافسة التي تدفع بالمؤسسة للتوسع سواء من حيث الحجم، أو في أساليب الإنتاج فإن الضريبة تشكل عاملاً محدداً لهذا التوسع سواء كحافز أو كعائق

### ثالثاً: التأثير على الاستثمار

من خلال الحوافز الجبائية للاستثمار، فالأرباح المعاد استثمارها تشجع بمعدلات أقل بكثير من الأرباح الموزعة، بالإضافة إلى تشجيع مجالات الاستثمار وكذلك مناطقهم المحددة من قبل المشرع الجبائي، كما هو الحال في شركات المخاطرة التي استفادت من الإعفاء لقانون المالية لسنة 2005، وكذلك المشاريع التي تقام في الهضاب العليا، بالنسبة لقانون المالية لسنة...2004 الخ. إن الجباية تشجع تكوين إدخار داخلي والذي يوجه إلى تمويل الاستثمارات.

### رابعاً: تأثير الجباية على استراتيجية التمويل

من خلال فرص الاختيار التي يمنحها النظام الجبائي، للمسير في الاختيار بين الأموال الخاصة، أو الاقتراض وفي الغالب الأعم، فإن الجباية تمنح معاملة تفضيلية للاقتراض من خلال خصم الفوائد على الاقتراض كأعباء، في حين إن الاعتماد على الأموال الخاصة لا يتيح الاستفادة من هذا الخصم، بل ويمكن إدراج مالك هذه الأموال الخاصة إذا كانت غير عادية للتحقيق المعمق في مجمل الوضعية الجبائية.

### المبحث الثاني: اهم الضرائب المعمول بها

لقد جاء قانون المالية لسنة 1991 بعدة إصلاحات ضريبية جذرية ، حيث تعرضت إلى عصرنة هيكل النظام الضريبي فقد تم تأسيس ضريبتين جديدتين على الدخل وهما الضريبة على الدخل الإجمالي « IRG » والضريبة على الأرباح الشركات « IBS » فمن خلال هاتين الضريبتين تم التمييز بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين بعدما كان ذلك التمييز منعما في النظام السابق، إضافة إلى ذلك فقد تم تأسيس ضريبة جديدة على الإنفاق العام تتمثل في الرسم على القيمة المضافة « TVA »

إن تأسيس الضرائب الثلاثة يمثل جلب الإصلاح الضريبي لسنة 1992 كما أن ذلك الإصلاح لم يتوقف بحيث شهد النظام الضريبي بعض التعديلات سنويا وقد ظهرت تلك التعديلات في القوانين المالية .

ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى مختلف الضرائب والرسوم التي جاءت بعد الإصلاحات لسنة 1992.

### المطلب الاول: الضريبة على الدخل الجمالي : IRG

#### - الفرع الاول: مفهومها

هي ضريبة مباشرة يتم اقتطاعها مباشرة من دخل الفرد ، سواء ثروته أو أمواله محل الضريبة وهي تفرض على الأشخاص الطبيعيين بصفة صريحة والزامية ونهائية وبأسلوب العدالة حيث لا تدفع بالتساوي بين المواطنين بل تتناسب مع مداخيلهم ونشاطاتهم الاقتصادية إضافة إلى الوضع العائلي والالتزامات الأخرى وهي ضريبة سنوية ووحيدة.

تعتبر IRG من الضرائب المحصلة لصالح الخزينة العمومية و هي ضريبة مباشرة ظهرت بموجب التعديل الجبائي الذي اصبح ساري المفعول في 1992/4/1.

يتكون الدخل الصافي حسب المادة (2) من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة من مجموع المداخيل الصناعية:

\_ الأرباح الصناعية و التجارية والحرفية.



ـ أرباح المهن غير التجارية.

ـ عائدات المزارع.

ـ الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية و<sup>1</sup> غير المبنية.

ـ المرتبات و الأجور و المعاشات و الربوع العمرية.

### ـ الفرع الثاني: الخصائص العامة للضريبة على الدخل الإجمالي: L'IRG

ـ تفرض على الأشخاص الطبيعيين بمعنى أن المكلف بالضريبة يكون شخص طبيعي وليس معنوي.

ـ مباشرة: تدخل ضمن الضرائب المباشرة في النظام الجزائري فمن مميزات وخصائص الضريبة الجزائرية أنها:  
ـ عادلة.

ـ تتميز بقاعدة اليقين.

ـ الملاءمة في الدفع.

ـ حقيقية: كونها محددة بصفة دقيقة وفعالية عند التصريح الجبائي أي عند la déclaration fiscale

ـ سنوية: كونها تفرض على مداخيل سنوية أي مرة واحدة في السنة.

ـ إجمالية: كونها تشمل كل مداخيل المتحصل عليها بمختلف أشكالها.

ـ صافية: لأنها تفرض على المداخيل الصافية أي بعد الاقتطاعات التي تطرأ على الدخل الإجمالي للأفراد الطبيعيين.

ـ وحيدة: لوجود وعاء وحيد يخضع للضريبة على الدخل الإجمالي وهي تفرض على مجموع المداخيل والأرباح التي للفرد الحصول عليها من مزاولته لعدة أو مختلف النشاطات.

(8 يطبق على المداخيل المحصل عليها في الجزائر.

### ـ الفرع الثالث: تحديد المداخيل الخاضعة للضريبة:

ـ تندرج المرتبات والتعويضات والأتعاب والأجور<sup>2</sup> والمنح العمرية في تكوين الدخل الإجمالي المعتمد أساسا لإقرار ضريبة الدخل.

ـ يندرج ضمن هذا الصنف من المداخيل الخاضعة للضريبة ما يلي:

\* المكافآت الرئيسية (مرتبات. أجور. منح)

<sup>1</sup> منتدى العلوم الاقتصادية و علوم التسيير

<sup>2</sup> منتدى المهندسين، المنتدى المغربي الأول لجميع المهندسين و التقنيين بالمغرب العربي الكبير .

\* المكافآت الملحقة (الإكراميات، الزيادة في السعر مقابل خدمات)

\* المداخيل المماثلة للأجور مثل:

\_ الإمتيازات العينية (النقدية، السكن، الألبسة.....)

\_ المكافآت المدفوعة إلى الشركاء ذوي الأغلبية في الشركات ذات المسؤولية المحدودة.

\_ التعويضات والتسديدات والتخصصات الجزافية لقاء مصاريفهم المدفوعة لمديري الشركات.

\_ مكافآت معاونين الملحقين بالجزائر والمجالات<sup>1</sup> السورية.

\_ المبالغ المقبوضة من قبل أشخاص يعملون في بيوتهم بصفة فردية لحساب الغير والمكافآت المدفوعة في

إطار الاستخلاف بصفة ملحقة.

## المطلب الثاني: الضريبة على ارباح الشركات IBS

### - الفرع الاول: مفهومها

الضريبة على أرباح الشركات هي ضريبة سنوية مباشرة، نسبية وتصريحية، تفرض على الأرباح التي يحققها الأشخاص المعنويون المشار إليهم في المادة 136 من "قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة". تم تأسيس هذه الضريبة بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991 م.

### - الفرع الثاني: مجال تطبيقها

أولاً: الشركات الخاضعة وجوبا للضريبة على أرباح الشركات:

أ- شركات الأموال وهي :

\_ شركات الأسهم SPA ؛

\_ شركات المسؤولية المحدودة SARL ؛

\_ مؤسسات الشخص الوحيد ذات المسؤولية المحدودة EURL ؛

\_ شركات التوصية بالأسهم .

<sup>1</sup> منتدى العلوم الاقتصادية و علوم التسيير

ب\_ المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

ج\_ الشركات المدنية المكونة على شكل شركة<sup>1</sup> أسهم.

ثانيا: الشركات الخاضعة اختياريا للضريبة على أرباح الشركات

بعض أنواع الشركات تخضع في الأصل لـ (تفرض على الشركاء)، إلا أن المشرع سمح لها أن تختار الخضوع وذلك بتقديم طلب إلى مفتشية الضرائب مع التصريح السنوي. إن هذا الاختيار نهائي لا رجعة فيه طوال حياة الشركة.

تتمثل هذه الشركات في :

-شركات التضامن SNC ؛

-شركات التوصية البسيطة؛

-جمعيات المساهمة؛

-الشركات المدنية التي لا تكون على شكل شركات أسهم.

أ\_ وعاء وكيفية تحديده

يتمثل وعاء IBS في الربح الصافي للشركة، وهو الفرق بين النواتج والأعباء. يتم تحديد الربح الخاضع للضريبة (النتيجة الجبائية) عن طريق إجراء تعديلات على النتيجة المحاسبية، وذلك بإجراء التخفيضات الممنوحة قانونا، وبإضافة المصاريف التي ترفض إدارة الضرائب اعتبارها أعباء على المؤسسة.

أي النتيجة الجبائية (الربح الخاضع للضريبة) = النتيجة المحاسبية + التصحيحات - التخفيضات

حتى يمكن خصم الأعباء المختلفة من إيرادات الشركة يجب أن تتوفر فيها شروط وهي:

\_ أن تكون هذه الأعباء مرتبطة أساسا بنشاط<sup>2</sup> المؤسسة.

\_ أن تكون مبررة ومرتبطة بنفس السنة.

\_ أن يكون خصمها مسموحا به قانونا.

تتمثل أهم أعباء المؤسسة في: مشتريات البضاعة والمواد الأولية، مصاريف المستخدمين، الأعباء الاجتماعية، الأتعاب، الضرائب والرسوم المهنية، الإيجارات، الصيانة، التأمين، الأعباء المالية، النقل، الإشهار والدعاية، الإهلاكات...

<sup>1</sup> ناصر مراد، اصلاح الضريبي في الجزائر.

<sup>2</sup> أيمن محمد إبراهيم هندي، دروس في قانون الأعمال جامعة التكوين المتواصل.

## ب- : معدلاتها

\* بالنسبة للأنشطة الإنتاجية، مؤسسات البناء والأشغال العمومية، وكذا الأنشطة السياحية 19%

\* بالنسبة للأنشطة التجارية و الخدمية 25%

## ملاحظة :

في حالة ممارسة الشركة لنشاط مختلط، لا يمكن تطبيق معدل 19 % إلا إذا كان رقم الأعمال المحقق من الأنشطة المذكورة في الفقرة الأولى يفوق 50 % من رقم الأعمال الإجمالي للشركة.

## ت- : دفع الضريبة على أرباح الشركات

تدفع إلى قابض الضرائب الذي يوجد في إقليم اختصاصه المقر الاجتماعي للشركة أو المؤسسة الرئيسية (في حالة وجود فروع).

تدفع بصفة تلقائية، أي أن المكلف (الشركة) تقوم بنفسها بحساب مبلغ وتسديدها دون إشعار مسبق من إدارة الضرائب.

يتم تسديد وفق "نظام التسيقات على الحساب" وذلك على ثلاث (03) تسيقات متبوعة بقسط التسوية الذي يعبر عن الرصيد الباقي من الضريبة الواجبة الدفع.

تدفع هذه الأقساط في السنة المعنية وفق الرزنامة التالية:

التسويق الأول: من 02/15 إلى 03/15 ن.

التسويق الثاني: من 05/15 إلى 06/15 ن.

التسويق الثالث: من 10/15 إلى 11/15 ن.

يقدر مبلغ كل تسويق بـ 30 % من مبلغ الضريبة المستحقة للدورة الأخيرة.

في حالة عدم دفع<sup>1</sup> التسويق في الأجل القانوني، تفرض على المكلف غرامة نسبتها 10 % من مبلغ التسويق.

يسدد القسط الرابع (قسط التسوية) قبل تاريخ 04/01 ن+1.

## ملاحظة:

بالنسبة للشركات الجديدة (عدم وجود دورة أخيرة) فإن مبلغ التسيقات يحسب<sup>2</sup> على أساس 05 % من رأس مال الشركة (مبلغ كل تسويق = 30 % X 5 % X) رأسمال الشركة.

<sup>1</sup> المادة 134 : معدلة بموجب المواد 12 من ق م لسنة 1990 و 5 من ق م لسنة 2000 و 38 من ق م لسنة 2001

<sup>2</sup> المادة 136 : معدلة بموجب 11 من ق م لسنة 1996.

## المطلب الثالث: الرسم على القيمة المضافة « TVA »

### - الفرع الأول: مفهومها

ضريبة على القيمة المضافة هي ضريبة مركبة تفرض على فارق سعر التكلفة وسعر المبيع للسلع، فهي ضريبة تفرض على تكلفة الإنتاج، ويمكن القول بالضريبة على القيمة المضافة هي ضريبة غير مباشرة ظهرت للمرة الأولى سنة 1954 في فرنسا بفضل موريس لوريه الذي وضع قواعدها الرئيسية سنة 1953، فكان معدل الضريبة العادي 20% مع زيادات لغاية 23% و 25% كما كانت تتضمن معدلات منخفضة بحدود 6 و 10% .

وكذا استبدال كل من (TUGP) و (TUGPS) ومعدلاها المختلفة ب (TVA)

نظرا للصعوبات التي كانت تتميز بها « TUGP » من كيفية التحصيل وتعدد النسب والإعفاءات كان لا بد من استبدال هذه الأخيرة بالرسم على القيمة المضافة « TVA » فمن الناحية النظرية فان هذا الرسم وحسب ما تدل عليه تسميته لا يجب أن يمس إلا مبلغ القيمة المضافة خلال كل طور من أطوار العمليات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية .

فإحداث هذا الرسم يحمل في طياته تحفيزات متعددة للنشاط الاقتصادي وتطوير الإيرادات الجبائية بحيث كان يعمل به في الجزائر بموجب<sup>1</sup> المادة 65 من القانون رقم 90-36 المتضمن قانون المالية من سنة 1991 حيث تعاقب الإصلاحات الاقتصادية ويهدف المشرع في ادخاله لهذه الضريبة الى :

- توسيع القاعدة الضريبية وجعلها تمس كل التطبيقات الجبائية .

- زيادة إيرادات الجباية العادية .

يخضع الرسم على القيمة المضافة العمليات التي تكتسي طابعا صناعيا او تجاريا او حرفيا والتي يقوم بها الاشخاص بصفة اعتيادية او عرضية.

**أولا : مميزات و خصائص t.v.a :**

(1): مميزاتا تتميز t.v.a بمايلي:

- حصيلة هذا الرسم تكون كبيرة جدا ، سيما في حالة الإنتعاش الإقتصادي ، وضعف نسبة البطالة، و إقبال المواطنين على الإستهلاك بشكل واسع.

- هو ضريبة غير مباشرة تفرض بمناسبة إنفاق الدخل أو رأس المال

<sup>1</sup> المادة 65 من القانون رقم 90-36 المتضمن قانون المالية من سنة 1991

- من مميزاتها كذلك ، أن تكون متضمنة في سعر السلعة ، أي أن المستهلك يدفع قيمة السلعة متضمنا فيها قيمة رسم t.v.a .
- يتحمل عبأها المستهلك في نهاية المطاف.
- هي ضريبة شاملة ، بمعنى أنها تفرض على السلع المنتجة محليا ، و كذلك السلع المستوردة. رسم على القيمة المضافة : 17 % و 7 % كنسبة مخفضة تطبق على الممتلكات، المواد و بعض العمليات الخاصة.

### المطلب الرابع: الرسم على النشاط المهني tap

#### - الفرع الاول: مفهوم الرسم على النشاط المهني

لقد أنشئ الرسم على القيمة المضافة ( tap ) في أول جانفي 1996 و قد عوض هذا الرسم النظام السابق الذي كان يحتوي الرسم على النشاط الصناعي و التجاري (taic) و الرسم على النشاط غير تجاري ( tanc ) حسب المادة 222 من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة يحدد معدل الرسم على النشاط المهني ب 2 %.

#### - الفرع الثاني: مجال تطبيق الرسم على النشاط المهني

يفرض الرسم على النشاط المهني على الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الذين يمارسون نشاط صناعي أو تجاري، و هو يحسب على أساس رقم الأعمال الذي يحققه هؤلاء الأشخاص، بغض النظر عن نتيجتهم المحققة.

#### يستحق الرسم بصدد:

الإيرادات الإجمالية التي يحققها المكلفون بالضريبة الذين لهم محلا مهنيا دائما و يمارسون نشاطا يخضع أرباحه للضريبة على الدخل الإجمالي، في صنف الارباح غير التجارية .

رقم الأعمال الذي يحققه في الجزائر المكلفون بالضريبة الذين يمارسون نشاطا و يخضع أرباحه للضريبة على الدخل الإجمالي، في صنف الارباح الصناعية أو التجارية أو الضريبة على أرباح الشركات. يقصد برقم الأعمال :الإيرادات المحققة على جميع عمليات البيع أو الخدمات أو غيرها التي تدخل في إطار النشاط المذكور غير انه نستثني العمليات التي تتجزأ وحدات من نفس المؤسسة فيما بينها .

#### - الفرع الثالث: تحديد وعاء الرسم على النشاط المهني

يؤسس الرسم على النشاط المهني على المبلغ الإجمالي للإيرادات المهنية الخام أو رقم الأعمال المحققة خلال السنة، خارج الرسم على القيمة المضافة عندما يتعلق الأمر بالخاضعين لهذا الرسم وعلى رقم الأعمال متضمن الرسم على القيمة المضافة عندما يتعلق الأمر بغير الخاضعين لهذا الرسم .

## - الفرع الرابع: حساب الرسم على النشاط المهني

يحدد الرسم على النشاط المهني بـ % 02 و هو يفرض على<sup>1</sup> رقم الأعمال المحقق، كما توزع حصيلته على الجماعات المحلية حسب الجدول التالي:

## حساب الرسم

المادة 222 : يحدد معدل الرسم على النشاط المهني كما يأتي :

الرسم على النشاط المهني	الحصة العادية للولاية	الحصة العادية للبلدية	الصندوق المشترك للجماعات المحلية	المجموع
المعدل العام	% 0,59	% 1,30	% 0,11	% 2

غير أن معدل الرسم على النشاط المهني يرفع إلى 3% فيما يخص<sup>2</sup> رقم الأعمال الناتج عن نشاط لنقل المحروقات عبر الأنابيب. يتم توزيع ناتج الرسم على النشاط المهني كما يأتي<sup>1</sup> :

<sup>1</sup> المادة 222: معدلة بموجب المادتين 6 من ق.م.ت لسنة 2001 من ق.م.ت لسنة 2008.

<sup>2</sup> المادة 222 مكرر : محدثة بموجب المادة 14 من ق.م. لسنة 2000 وملغاة بموجب المادة 12 من ق.م لسنة 2001 و معاد إحداثها بموجب المادة 7 من ق.م.ت. لسنة 1002

الحصة العائدة للولاية	الحصة العائدة للبلدية	الصندوق المشتركة	المجموع
0,88 %	1,96 %	0,16 %	3 %

المادة 222 مكرر : تدفع نسبة 05% من حصة الرسم على النشاط المهني العائدة للبلديات التي تشكل دوائر حضرية تابعة لولاية الجزائر إلى هذه الأخيرة

### المطلب الخامس: الضريبة الجزائرية الوحيدة I.F.U<sup>1</sup>

#### - الفرع الأول: مفهومها

تم استحداث الضريبة الجزائرية الوحيدة بموجب أحكام المادة الثانية من قانون المالية لسنة 2007 الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2006 تحت رقم 24/06. نصت هذه المادة على استحداث باب ثان ضمن الجزء الثاني من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة عنوانه "الضريبة الجزائرية الوحيدة"، يتضمن المواد من 282 مكرر إلى 282 مكرر 06.

\_ تعوض الضريبة الجزائرية الوحيدة كلا من "الضريبة على الدخل الإجمالي"، "الرسم على النشاط المهني" و"الرسم على القيمة المضافة" التي كانت تفرض على المكلفين التابعين للنظام الجزافي القديم.

#### أولاً: الأشخاص الخاضعين للضريبة الجزائرية الوحيدة

يخضع لنظام الضريبة الجزائرية الوحيدة :

الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون والشركات والتعاونيات التي تمارس نشاطاً صناعياً أو تجارياً أو حرفياً أو مهنة غير تجارية الذين لا يتجاوز رقم أعمالهم السنوي ثلاثين مليون دينار ( 30.000.000 دج).

المستثمرون الذين يمارسون أنشطة أو ينجزون مشاريع و المؤهلون للاستفادة من دعم "الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب" أو "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر" أو "الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة" الذين لا يتجاوز رقم أعمالهم السنوي ثلاثين مليون دينار ( 30.000.000 دج).

#### ثانياً: إجراء إعداد الضريبة الجزائرية الوحيدة :

#### أ\_ كفايات تحديد رقم الأعمال الخاضع للضريبة :

يُحدد رقم الأعمال الخاضع للضريبة الجزائرية الوحيدة حسب الإجراء التالي :

<sup>1</sup> المديرية العامة للضرائب



ترسل الإدارة الجبائية تبليغا إلى المكلف بالضريبة الخاضع لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام تبين فيه بالنسبة لكل سنة من فترة السنتين التقييم لتحديد الفترة الجزافية. تحدد أسس الخضوع للضريبة التي تم تبليغها حسب العناصر المحتواة في التصريح المودع (G12) والمعلومات التي تم جمعها من طرف المصلحة (محضر إثبات) وكذا المعطيات الأخرى التي تحوز عليها المصلحة. في هذه الحالة، يتوفر المعني بالأمر على أجل مدته ثلاثون (30) يوما، إعتبارا من تاريخ إستلام التبليغ، لإبداء إما موافقته أو تقديم ملاحظاته مع تبيان أرقام الأعمال التي يمكن قبولها. وفي حالة الموافقة أو عدم الرد في الأجل المحدد، تعتمد المبالغ الجزافية لرقم الأعمال التي تم تبليغها كأساس لفرض الضريبة.

وإذا رفض المعني بالأمر التقدير المبلغ له أو إذا رفضت الإدارة الجبائية الإقتراحات المضادة المقدمة لها من طرف المعني بالأمر، يمكن لهذا الأخير أن يطلب تخفيض الضريبة عن طريق شكوى نزاعية. وفي الأخير، تباشر مصلحة التسيير في إرسال الإشعار بالتبليغ (C9) المحدد للعناصر النهائية لفرض الضريبة المعتمدة فيما يخص رقم الأعمال والضريبة المستحقة.

#### ب\_ فترة التطبيق :

يحدد مبلغ الضريبة الجزافية الوحيدة في كل سنة مدنية لفترة سنتين (2) من طرف مصلحة الضرائب التي يتبع لها مكان ممارسة النشاط.

يمكن أن تتغير مبالغ الضريبة من سنة لأخرى خلال هذه الفترة.

فضلا عن هذا، يمكن لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة أن يؤدي، عند إنتهاء الفترة، إلى التجديد أو التوقيف.

#### ت\_ التوقيف:

يمكن توقيف التقييم الجزافي سواء من طرف المكلف بالضريبة قبل الفاتح من أفريل من السنة الثانية من فترة السنتين التي أبرمت فيها، أو من طرف الإدارة الجبائية خلال الثلاثة أشهر الأولى من نفس السنة التي كان يحق فيها للمكلف بالضريبة أن يختار وضع حد لعقد الضريبة الجزافية الوحيدة.

يمكن للإدارة الجبائية توقيف التقييم الجزافي على أساس المعلومات المؤسَّسة قانونا، عندما يتجاوز رقم الأعمال عتبة الـ 30.000.000 دج. في هذه الحالة، يُحوَّل المكلف بالضريبة المعني إلى النظام الحقيقي عند بداية السنة التي تلي سنة إثبات تجاوز العتبة.

#### ثالثا: معدلات الضريبة

يحدد معدل الضريبة الجزافية الوحيدة كما يلي:

- 5% بالنسبة لأنشطة الإنتاج و بيع السلع
- 12 % بالنسبة للأنشطة الأخرى

فيما يتعلق بمعدل الضريبة الوحيدة المطبق على النشاط المختلط، فإن هذا الأخير يحدد تناسيباً مع رقم الأعمال الموافق لكل نشاط.

### المبحث الثالث: الجباية العقارية

#### المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية و أنواعها

##### - الفرع الأول: مفهومها<sup>1</sup>

إن الجباية العقارية تمثل مجموعة من الضرائب التي تمس العقار سواء في حالة استقراره عند مالكه أو عند انتقال ملكيته.

إن اعتبارها أهم الموارد المالية للخرينة العامة إلى جانب الجباية البترولية و الجباية العادية.

كما يمكن أن تعرف على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ عن العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة وبصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوعاً لها.

ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويون والطبيعيون القائمون بالعمليات التالية :

**(1) عند بيع وشراء العقارات:** هذه العملية يخضع القائمون بها إلى ضريبة فائض القيمة التي تترتب عن عملية البيع وتخص البائع كما أن عملية البيع تتكون من طرفي العملية وهما البائع والمشتري وتخضع لضريبة حقوق التسجيل والحفظ وترسى على كل من البائع والمشتري.

**(2) عند إنشاء وتملك العقار:** عند إنشاء العقار ويقصد به بناء كاملاً وملكا لصاحبه أو العقار الذي آل إلى صاحبة بعوض أو بدون عوض ، يخضع للرسم العقاري ورسم التطهير بصفته مالكا للعقار .

**(3) تقديم حصص لإنشاء الشركات:** إن إنشاء الشركة يعني إنشاء رأسمال الشركة الذي يتكون من أصول جزء معتبر عبارة عن عقار ، ويتم هذا بموجب عقد يسجل ويخضع إلى حقوق التسجيل وفي هذا العقد يتم تحديد المالك الأصلي للعقار الذي قدمه في حصته وفق القانون الأساسي لهذه الشركة وبنفس الطريقة يتم تعديل العقد أو انقضاء الشركة .

إن عملية نقل الملكية تخضع للإشهار ، هذه العملية تقوم بها هيئة الحفظ العقاري و تحصل مقابلها رسم يدعي الرسم الإشهاري .

إن ممارسة نشاط تجاري في المجال العقار سواء الشراء من أجل البيع أو عملية البناء أو الترميم و الصيانة أو الخدمات ذات الطابع العمراني وكل نشاط يساهم في زيادة قيمة العقار يخضع إلى مجموعة من الضرائب التي تمس أي نشاط تجاري آخر مع بعض الاستثناءات تختلف من دولة إلى أخرى حسب وضعية الاقتصاد لتلك الدولة والسياسة المالية المنتهجة فيها .

##### - الفرع الثاني: أنواع الجباية العقارية

<sup>1</sup> قانون المالي الجزائري التكميلي لسنة 1996

تشمل الجباية العقارية أنواعا مختلفة من الضرائب وهي :

### أولاً: الرسم العقاري

يطبق هذا الرسم على الملكيات المبنية والغير المبنية ( سكنات -مصانع -أراضي معدة للبناء -أراضي مخصصة لأهداف تجارية - أرضي فلاحية... الخ ) الموجودة فوق التراب الوطني وهي مستقرة عند مالكيها ويفرض هذا الرسم على مالك العقار أو المستأجر في حالة الإيجار، وهناك رسم ملحق للرسم العقاري يدعى رسم التطهير والذي يفرض مقابل بعض الخدمات التي تقدمها البلدية مثل رمي النفايات وتصليح العطب الذي قد يحدث في قنوات صرف المياه القذرة .

ويعفى بصفة دائمة من هذين الرسمين الأملاك المبنية والغير المبنية التابعة للدولة والجماعات المحلية (الولاية -البلدية) والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وكذا المؤسسات العلمية والتعليمية والقطاع الصحي العمومي .

### ثانياً: الضرائب على فوائض القيمة<sup>1</sup>

الضريبة على فوائض القيمة تعتبر من الضرائب على الدخل وتخص فوائض القيمة المحققة فعلا إثر عملية البيع للعقارات أو أجزاء منها، مبنية أو غير مبنية، وترسى هذه الضريبة على الأشخاص الذين يقومون بهذه العملية بصفة فردية وغير اعتيادية.

أما إذا صدرت من شخص له صفة الاحتراف فهذا يعني أنه ينشط كتاجر في مجال العقار وفي هذه الحالة يخضع لمختلف الضرائب التي تقع على التاجر في نشاطه التجاري .

### ثالثاً: حقوق التسجيل

تتخذ هذه الضريبة رأس المال وعاء لها، وذلك عند انتقال الملكية من شخص لآخر، ويمكن أن يكون رأس المال عقارا أو منقولا طرأت عليه صفة التخصيص، وتعتبر الضريبة التي تمس العقار بمناسبة التصرف فيه أهم هذه الحقوق نظرا لفعاليتها وحصيلتها، وأهم هذه العمليات على سبيل المثال مايلي :

أ\_ عمليات انتقال الملكية بمقابل كالبيع .

ب\_ عمليات انتقال الملكية بدون مقابل كالهبات والتركات .

ت\_ عمليات إنشاء الشركات أو حل أو تعديل .

ج\_ عمليات القسمة أو المبادلة .

وهناك ضرائب أخرى يمكن أن تمس العقار وهو في حالة الاستقرار عند مالكيه أو عند تنقله مثل الضريبة التي تمس السكنات الشاغرة، ولقد اكتفينا بالضرائب المطبقة حاليا بالوطن .

<sup>1</sup> قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المادة : المادة 263.

كما تجدر الإشارة إلى أن هناك ضرائب تمس العقار بكل أنواعه عند الإنشاء وتخص الضرائب التي تقع على المؤسسات التي تتولى عملية الإنجاز والتهيئة لكل أنواع العقار، ومن ضمن الضرائب التي تدخل في قيمة العقار الرسم على القيمة المضافة الرسم على النشاط المهني وكذا الضرائب التي تمس الأرباح المنجزة من عملية الانجاز لهذا العقار .

### المطلب الثاني: الجباية العقارية بعد الاستقلال

يمكن دراسة هذه المرحلة عبر فترات متعددة يمكن تقسيمها إلى أربعة مراحل :

#### - الفرع الأول: المرحلة الأولى من الاستقلال ( 1968 - 1962 )

لم يكن النظام الجبائي سوى بقايا النظام الاستعماري نفسه، وذلك لضمان سير هياكل الدولة الجديدة من جهة ولتغطية النفقات المستعجلة من جهة أخرى إضافة إلى عدم إمكانية تغييره في المدى القصير، حيث صدر بشأنه قانون 1962/12/31 في انتظار تشريعات أخرى تتماشى والهياكل الجديدة للدولة الجزائرية المستقلة وقد عرفت هذه المرحلة الأولى من الاستقلال تدهورا كبيرا في حصيللة الضرائب وهذا ناتج عن سببين هما :

أولاً: الفراغ الإداري نتيجة خروج الإطارات الفرنسية سنة 1962، بحيث وجدت الإدارة المالية الجزائرية نفسها تعيش فراغا كبيرا جعل النشاطات الاقتصادية الوطنية تتوقف .

ثانياً: تقليص وعاء الضرائب الناتجة عن تعطل الجهاز الإنتاجي في الميدانين الزراعي والصناعي .

#### - الفرع الثاني: الفترة الممتدة بين 1969-1985 :<sup>1</sup>

ظهرت أول لجنة وزارية مكلفة بالإصلاحات الجبائية سنة 1969 تعمل على تقدير ما وصل إليه تاريخ الجباية الجزائرية و ضرورة ربطها بالسياسة الاقتصادية للدولة، مع تفادي أي قرار قد يؤدي إلى إلغاء أو تعديل التشريع الضريبي القائم آنذاك .

ومن أجل ذلك فقد عرفت قوانين المالية عدة إصلاحات منها :

\_ فبصدور قانون المالية لسنة 1969 تم دمج الأرباح الفلاحية و الرسم على النشاط الفلاحي في ضريبة واحدة هي الضريبة الجزائرية والمطبقة على قطاع التسيير الذاتي، حيث تم توسيع وعاءها ليشمل القطاع الخاص مع قانون المالية لسنة 1972 و الذي تم بموجبه إلغاء الرسم العقاري على الأملاك المبنية بغرض تخفيف العبء الضريبي على الفلاحين .

\_ كما نص قانون المالية لسنة 1983 على بعض الضرائب العقارية و هي:

الرسم الخاص على الإقامات الثانوية و الرسم العقاري على الملكيات المبنية، أما حقوق التسجيل فبقي مجال تطبيقها كما هو و إنما أحدث تغيير في نسب فرض الرسم .

<sup>1</sup> الأمر رقم 654-68 المؤرخ في 31/12/1968 المتضمن لقانون المالية لسنة 1969 الجريدة الرسمية رقم 34.

وكان الهدف من وراء فرض هذه الضرائب هو تمويل خزينة الدولة من جهة ومن جهة أخرى خلق دينامية للاقتصاد الوطني من خلال استعمال الضريبة كأداة للتوجيه الاقتصادي .

### - الفرع الثالث: الجباية العقارية عند بداية الأزمة البترولية 1986 :

لقد كان لإنخفاض أسعار البترول سنة 1986 أثر على إيرادات الدولة الآتية من الجباية البترولية، واتجهت الأنظار نحو الجباية العادية بما فيها الضرائب المفروضة على العقارات، و أصبح شعار تحسين المردود الجبائي للضرائب متداولاً بشكل كبير لتعويض التدهور في حصيلة النتائج.

وفي هذا الإطار اتخذ المشروع الجبائي عدة تعديلات جبائية والتي كالتالي:

\_ ما جاء به قانون المالية لسنة 1986 من فرض ضريبة جديدة على الأرباح المحققة من بيع العقارات المستعملة في السكن، وتفرض هذه الضريبة على الدخل الصافي المحقق.

\_ ما جاء به قانون المالية لسنة 1987 من إنشاء ضريبة جديدة " ICS " المفروضة على البناءات الفاخرة التي يفوق سعر تكلفتها 200 ألف دج، ويكون الحدث المنشئ للضريبة هو الاستعمال الفعلي للمالك أو المستأجر لهذه المنشآت

\_ ما جاء به قانون المالية لسنة 1990 ، إذ أحدثت ضريبة سنوية للتضامن على الأملاك العقارية المطبقة على الأملاك المبنية وغير المبنية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين .

\_ كما أحدثت في قانون المالية لسنة 1990 عدة تعديلات خاصة بالرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، حيث غير في نسب تطبيق هذا الرسم .

وبالنسبة للرسم العقاري على الملكيات غير المبنية فقد تغيرت القيمة التأجيرية الجبائية للأراضي في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير وكل متر مربع في الأربع مناطق وبقي الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية يشهد إجراءات تعديلية في كل سنة ضمن القوانين المالية السنوية، وهذا تماشياً مع الوضع المالي والاقتصادي للبلد.

\_ تغيرات ملحوظة في نسب رسم التسجيل وهذا لجعل جباية التسجيل أكثر مردودية وهو ما تتطلبه الأزمة، وبالتالي فإن قوانين المالية للسنوات المذكورة سابقاً قد أحدثت تعديلات معتبرة في قانون التسجيل .

### المطلب الثالث: الجباية العقارية خلال الإصلاحات 1992<sup>1</sup>

إن الإصلاحات الضريبية كباقي الإصلاحات الأخرى أتت كحتمية اقتصادية و اجتماعية و سياسية و مست النظام الجبائي بكامله و أحدثت نقلة نوعية في جميع الجوانب و قضت على معظم العيوب التي كانت في النظام الجبائي القديم، كما أنه جاء بعدة مزايا أهمها مرونة النظام الجبائي الجديد و الجباية العقارية جزء من

<sup>1</sup> Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparée par MM.E.A Couraf François Corformat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique.

هذا النظام الجبائي ، و باعتبار الجباية العادية تتصف نسبيا بالاستقرار في التحصيل خاصة منها الجباية العقارية .

### - الفرع الاول: الإطار العام للإصلاحات الجبائية

#### أولاً: عناصر إعادة تنظيم الاقتصاد

إن إعادة النظر في دور هيكل النظام الجبائي في الجزائر ما هو إلا جزء من الفكرة العامة، وهي إعادة تنظيم الاقتصاد، وهذا لسببين :

\_ الإصلاحات الجبائية هي أداة من أدوات الإصلاح الاقتصادي .

\_ الإصلاحات الجبائية لا تكون متماسكة ومرتبطة دون أن تتعمق أكثر في التسيير الاقتصادي.

وهاتان النقطتان تحتاجان أكثر إلى تمعن وتحليل ففي بداية الاستقلال، اعتمدت السياسة الاقتصادية على التخطيط المركزي الذي يشمل المراقبة لكل من الاستثمارات والاستيراد والأسعار وفي خضم هذه السياسة فإن النظام الجبائي استعمل جزئياً وتكميلياً للنظام المركزي في توزيع الموارد، خاصة للاستهلاك وفي بعض الأحيان في توزيع للمؤسسات بين المناطق من خلال منح بعض المزايا الجبائية للمؤسسات التي تنشط في المناطق المحرومة .

وفي سنة 1988، زادت السلطات الجزائرية في سرعة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية واتخذت عدة تدابير من شأنها تحسين فعالية استعمال الموارد وإعطاء حرية أكثر للمؤسسات العمومية لتحقيق أكثر فعالية وتحقيق الأرباح ومنها ترقية الاستثمارات الخارجية من خلال خلق شركات مختلطة .

و في هذا الصدد، فإن دور الجباية العقارية يحتاج إلى إعادة النظر بغية تقوية الفعالية الاقتصادية وتحقيق شفافية وحيادية أكثر للنظام الجبائي الجديد قصد التقليل من التوتر والتأثير على الاستثمارات و الإنتاج والاستهلاك، كما أن هذا النظام يهدف إلى مؤشرات واضحة في مجال ترقية الادخار والاستثمار حسب الغاية المرجوة من هذه الإصلاحات .

أما فيما يخص الإصلاحات اللازمة في مجال الضرائب المباشرة، فإن نوعاً من المرونة في مفهوم الدخل الصافي بعد الضريبة على مستوى المؤسسات وعلى مستوى الأشخاص ضروري جداً مما فرض على المشرع إدراج تقنية **l'avoir fiscale** للتخفيف من العبء الضريبي الذي يقع على نفس الأرباح التي تحققها الشركة ثم عند توزيعها للأرباح الصافية على الشركاء ويصبح دخلاً صافياً .

#### ثانياً: الأهداف الاقتصادية الكلية و الهيكلية

من ناحية الإصلاحات الجبائية حددت السلطات الجزائرية مجموعة من الأهداف الاقتصادية على المستوى الكلي والهيكلية يمكن إدراجها فيما يلي :

- أ\_ تنمية الاقتصاد من خلال ترقية الادخار وتوجيه للاستثمارات الإنتاجية وكذلك تخفيف العبء الجبائي الملقى على المؤسسات .
- ب\_ خلق شروط ملائمة للتوازن الخارجي من خلال تنويع الصادرات .
- ت\_ اهتمام مستمر لإعادة توزيع الموارد وخاصة حماية القوة الشرائية.
- ج- استمرار المجهودات المبذولة في إطار اللامركزية للسياسة الاقتصادية .
- د- تحسين شفافية النظام الجبائي .

### ثالثا: هيكلية وتطور العائدات الضريبية

في هذا المحور سوف نتطرق إلى توزيع العائدات الجبائية ومرونتها الإجمالية ثم ندرس العبء الضريبي عن طريق المقارنة مع الدول المجاورة ثم النتائج المنتظرة من الإصلاح الجبائي وخاصة الضرائب المحلية ومنها العقارية .

أ\_ **تطور مؤشر الموازنة**<sup>1</sup> : خلال الفترة الممتدة من سنة 1983 إلى سنة 1986 كانت إيرادات الدولة تغطي نفقاتها وعند الأزمة البترولية تدنت العائدات البترولية بشكل ملحوظ حيث بلغت إلى النصف عما كانت عليه سابقا، أما الجباية العادية فقد عرفت ارتفاعا محسوسا وخاصة الضرائب المحلية ومنها العقارية، كما أن العائدات الشبه ضريبية عرفت كذلك هي الأخرى ارتفاع محسوسا .

### ب\_ العائدات الضريبية من وجهة نظر هيكلها ومرونتها:

(1) **هيكل العائدات الضريبية** : إن العائدات البترولية في الفترة الممتدة 1980 إلى 1985 تمثل بين 45% إلى 61% من العائدات الجبائية الإجمالية ومنذ سنة 1986 لم تمثل إلا ب 22% إلى 24% من نفس المجموع، أما الضرائب على المداخل والأرباح فهي بصفة عامة في ارتفاع حيث بلغت من عائدات الضرائب غير البترولية، أما الرسوم على السلع والخدمات فهي الأخرى عرفت نفس التطور وكانت تمثل 30% من نفس المجموع كما أنها عرفت استقرار أكثر، أما الحقوق على الواردات فهي تمثل 06% من العائدات غير البترولية .

(2) **مرونة العائدات الجبائية**: إن المرونة الإجمالية للنظام الجبائي هو 0,4 خلال الفترة الممتدة بين سنة 1980 إلى سنة 1987، وهي ضعيفة بسبب تدني العائدات البترولية، وعكس ذلك بالنسبة للعائدات الجبائية غير البترولية التي عرفت ارتفاعا محسوسا حيث بلغت 1,2 خلال نفس الفترة، أما مرونة العائدات الجبائية الخاصة بالرسوم فهي 1.5.

### -الفرع الثاني : فرض الضريبة على المداخل<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfmat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique

<sup>2</sup> -المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 1992.

في هذا المطلب نقتصر فقط على الضريبة التي تمس المداخل العقارية ، والتي تأتي من التصرفات الفردية في الممتلكات العقارية سواء بالإيجار أو البيع .

إن عدالة أي نظام ضريبي للدخل تعني إدراج كل أنواع المداخل مهما يكن مصدرها في نفس الضريبة، وفي نفس الجدول الضريبي، وهذا من أجل تحقيق مبدأ العدالة الأفقية التي تلزم أن تغرم كل أنواع المداخل المختلفة المصدر بنفس الطريقة، ولكي تؤخذ قدرات المكلفين الحقيقية بعين الاعتبار، لا بد من أن يكون الجدول الضريبي تصاعدي حتى يضمن مبدأ العدالة العمودية .

### أولاً: فرض الضريبة على المداخل العقارية

إن الإصلاحات الجبائية قد ضمت المداخل الإيجابية إلى المداخل الأخرى وأخضعتها إلى الضريبة على المداخل الإجمالية لأن المداخل الإيجابية للعقارات لا تختلف عن المداخل الأخرى، ولهذا لا بد أن تغرم بنفس الطريقة وبنفس المنوال، ومن أجل تحقيق التوازن في النظام الجبائي، يرى خبراء صندوق النقد الدولي (F.M.I) أنه من الضروري التفرقة بين طريقة تغريم المداخل وطريقة تغريم رأس المال، فالرسم العقاري من طبيعته يعتبر من الضرائب المفروضة على رأس المال .

لأن العقار الذي هو ملك لشخص ما، إما أن يكون مستغل من طرف المالك أو يكون مؤجراً لشخص آخر، وفي كلتا الحالتين هناك طريقة تفرض بها الضريبة.

وتكون هذه الضريبة مهمة خاصة عندما يكون السوق العقاري حراً وهي تمس شريحة الأكثر يسراً. كما أن المالك له الحق في البيع وعند عملية البيع يفترض في معظم الحالات أنه يتحصل على قيمة زائدة عن قيمة الشراء وتعتبر هذه القيمة عبارة عن دخل كباقي المداخل الأخرى يخضع للضريبة على المداخل الإجمالية وتسمى بضريبة فائض القيمة الناتجة عن العقار المتنازل عنه.

أما الرسم الخاص بالتسجيل، فإن العقار تنتقل ملكيته سواء بعوض أو بدون عوض، كما أنه يخضع لعملية قسمة وفي كل هذه الحالات لا بد أن يسجل لدى المصالح المعنية وتشهر العملية التي طرأت عليه، ويخضع إلى رسم التسجيل والرسم الإشهاري وذلك بنسب مختلفة وحسب الحالات التي أدت إلى انتقال الملكية، ونشير هنا أن الرسم الإشهاري ليس له صفة الضريبة لأنه يعتبر مقابل خدمة تقدمها مصالح الحفظ العقاري ألا وهي إشهار العملية التي طرأت على هذا العقار .

### ثانياً: معدل الضريبة

تخضع إيرادات تأجير المباني المدنية للاستخدام السكني للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة 7 ٪ و تطبق على مبلغ الإيجار الخام من دون احتساب التخفيضات.

ويحدد هذا المعدل بنسبة 15 ٪ عند استئجار المباني لأغراض تجارية أو مهنية من دون احتساب التخفيضات



الدخل المتأتي من تأجير قاعات الحفلات، مدينة المعارض والسيرك في إطار مجموعة الموارد الدولية، يخضع لدفع فوري بنسبة 15 %.

\_ ما هي المداخل المعفية من الضريبة<sup>1</sup> ؟

تعتبر معفاة من هذه الضريبة :

الإيجارات لصالح الطلبة.

الإيرادات المتأتية من تأجير المساكن الجماعية التي لا تتجاوز مساحتها 80 متر مربع.

\_ كيف يتم تحديد دخل الخاضع للضريبة ؟

يساوي الدخل المحتسب كأساس للضريبة على المداخل العقارية المبلغ السنوي الخام للتأجير .

بالنسبة للمداخل المتأتية من عقود قرض الاستخدام تحتسب بالنسبة للقيمة الإيجارية للسوق المحلي أو وفقا للمعايير التي يحددها نص قانوني.

**مثال 1 : إيجار سكني**

أجر مواطن خلال عام 2009 ، شقته للاستخدام السكني مقابل مبلغ سنوي قدره 96000 دينار جزائري، أي 8000 دج في الشهر .

مبلغ الإيجار السنوي الخام = 96000 دينار جزائري.

مبلغ الضريبة الواجب دفعه =  $7\% \times 96000 = 6720$  دج.

**مثال 2 : إيجار تجاري**

أجر مواطن خلال محل تجاري أو مهني مقابل مبلغ سنوي خام قدره 144,000 دينار جزائري أي 12.000 دج في الشهر .

مبلغ الإيجار الإجمالي في السنة = 144,000 دينار جزائري.

مبلغ الضريبة الواجب دفعه =  $15\% \times 144000 = 21600$  دينار جزائري.

**ثالثا : هيكل نظام التفرغ**

إن الإصلاحات الجبائية أخذت بمبدأ المطبق في معظم الدول وهو مبدأ توسيع حقل تطبيق الضريبة من جهة، ومن جهة أخرى تخفيف معدل الضريبة وهذه الطريقة تهدف إلى تحقيق غرضين، الأول على المستوى الداخلي حيث يسهل عملية الاستثمار للمؤسسات الوطنية ويعطي لها الفرصة للمنافسة العالمية، والثاني على مستوى الخارجي، حيث أن معدل المخفض هو المعمول به في معظم دول العالم وهو ما يجذب المستثمرين الأجانب، مما سبق يمكن أن نتطرق إلى هيكل الجباية العقارية، حيث أنها تدرج ضمن هيكل النظام الجبائي الجديد الذي تم إعداده وفق الإطار العام للإصلاحات الجبائية

<sup>1</sup> كرية، الرسم العقاري، 2015/05/21، على الساعة 18:24، <https://www.lkeria.com>

## المطلب الرابع: تقييم النظام الجبائي العقاري

عملية تقييم النظام الجزائري للجباية العقارية تتطلب منا التعرض إلى توجيه نقد للنظام الحالي؛ ثم تحديد الرهانات المطروحة أمام أية محاولة لإصلاح الوضعية الحالية.

## - الفرع الأول: نقد النظام الجبائي العقاري

الدور الجديد المعترف به للدولة المعاصرة، يؤدي حتما إلى إعادة النظر في الدور المنوط بالجباية بصفة عامة والجباية العقارية بصفة خاصة، إذا أصبحت الضريبة أداة هدفها الأول والأخير تحقيق أهداف المجتمع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وعليه فالنظام الجبائي الأمثل هو ذلك النظام الذي صممت ضرائبه وفقا لمبدأ الضرائب الوظيفية **IMPOT-FONCTIONNEL** أي أن المحك الحقيقي لتقييم ضريبة يقاس بمدى جدوى تلك الضريبة في تحقيق أهداف المجتمع أو مدى ملاءمتها للمساهمة مستقبلا في تحقيق أهداف المجتمع هذا ونعرض فيما يلي إلى تحديد محدودية نظامنا الجبائي واقتراح التحول إلى نظام جديد.

أولا: محدودية النظام الجبائي الحالي:<sup>1</sup>

تقتصر على تباين محدودية نظام الرسم العقاري، حيث أن الرسم الوحيد المفروض على الملكية العقارية بصفة عامة، في حين أن باقي الرسوم تجد تطبيقها في حالات خاصة، وعليه فإن من الانتقادات التي يمكننا توجيهها للرسم العقاري نذكر ما يلي :

(1) ثقل آليات تحديد القيمة الإيجارية التي هي أساس حساب الرسم العقاري، فقد تمت أول عملية ميدانية من أجل تحديد القيمة الإيجارية في سنة 1941 على أن تتم مراجعتها بصفة دورية كل 5 أو 6 سنوات غير أن شيئا من ذلك لم يتم، وتمت عملية إدارية (داخلية) في سنة 1953 من أجل تعديل نسبة القيمة الإيجارية، ومنذ ذلك التاريخ لم تعرف الجزائر المستقلة أي مشروع لتحديد القيمة الإيجارية للقرارات في الميدان، أضف إلى ذلك أن العملية مرتبطة بمشروع مسح الأراضي العام الذي لم يكتمل إذ أن هذا الأخير يعد السند المادي لأية عملية تحقيق ميدانية من أجل التعرف على القطع التي يشملها التحقيق .

(2) عدم تجانس طرق تقييم القيمة الإيجارية، إذ يتم تقييم القيمة الإيجارية واستخراجها وفقا لإحدى الفرضيات الثلاث: إذا وجد عقد الإيجار فإنها تستخرج منه، إذ لم يوجد؛ فيعتمد المنتج الصافي للأرض إذا كانت ذات طبيعة فلاحية، و إلا فيعتمد بالقيمة التجارية للأرض مضروبة في نسبة محددة مسبقا، الأمر الذي يجعل الوصول إلى قيمة إيجارية مرجعية قريبا إلى الحظ أكثر منه إلى الموضوعية، الشيء الذي يعود سلبا على تسيير الضريبة من قبل السلطات الساهرة على جمعها عملا بمقولة: " الضريبة المسيرة بطريقة سيئة، هي ضريبة غير مقبوضة **Impôt mal géré , impôt mal reçu** " و هي الحالة الشائعة حاليا في الجزائر، الأمر

<sup>1</sup> اسماعين شمة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2002 ص 161.

الذي جعل وجوب إعادة النظر في النظام الجبائي برمته هدف الحكومات المتعاقبة منذ 1990، غير أننا لم نسجل أي مشروع جدي في هذا الخصوص .

### ثانياً:التحول إلى الرسم العقاري التصريحي السنوي

هو الرسم الذي يقرر على الأملاك العقارية (الأراضي باختلاف أنواعها) على أساس قيمتها التجارية، هذه القيمة التي يقوم المالك بالتصريح بها سنويا لدى مصالح الضرائب المباشرة، وقد شكك في قدرة المالك على تحديد القيمة التجارية لملكيته العقارية، و نحن نرى فيما يخصنا أن هذا التشكيك في غير محله، وحتى ولو افترضنا أن ذلك صحيح، فإنه يمكن للمالك أن يستعين بخبير عقاري الذي يقوم بتسليمه شهادة تثبت قيمة عقاره، هذا ويكون لمصالح الضرائب المباشرة التي هي على علم بالحدين (الأقصى والأدنى) للقيمة التجارية للعقارات، والتي تستخرجها من فهرس المعاملات العقارية، أن تطلب خبرة مضادة من أجل تحديد القيمة التجارية في حالة نقص التصريح .

هذا وللرسم المذكور مزايا عديدة، نذكر منها :

أ- توحيد أسس تحديد الضرائب العقارية باختلاف أنواعها، وهذا يجعلها كلها مؤسسة على القيمة التجارية للعقارات، وهذا عكس ما هو معتمد بالنسبة للرسم العقاري المؤسس على القيمة التجارية التي سبق لنا انتقادها، الأمر الذي يعود إيجابا بالتأكيد على توضيح النظام الجبائي العقاري من جهة، ومن الناحية المادية يسهل عمل مصالح الضرائب وكذا يقلل من نفقاتها .

ب- تفادي كل منازعة من قبل الملاك لدى طعنهم في تقييم مصالح الضرائب، إذ أنه أكثر من ذلك يعد التقييم الذي يصرح به المالك حجة عليهم، و يمكن للإدارة استغلال تصريحهم في حالة تقييم التعويض الواجب عند نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استعمال حق الشفعة .

ج- يمكن أن يكون التزام المالك بالتصريح بقيمة الأملاك العقارية وسيلة من أجل تنظيم السوق العقارية، وتفادي التهاب الأسعار، إذ أن المالك عادة ما يحاول أن يعطي في تصريحه الثمن الأقل من أجل تفادي أعباء أكبر، الأمر الذي يجعل التصريح كأداة بسيكولوجية تعمل من أجل الحد من المضاربة.

## خلاصة الفصل:

إن الإصلاحات الجبائية لسنة 1992 تلقت معضلات لتطبيقها في الميدان في عدة مجالات :

- \_ التحولات جيوسياسية آنذاك حيث عرفت السنوات الأولى ضعف السلطة و منها ضعف الإدارة و ضعف وسائل التنفيذ من حيث القدرة على التحرك في الواقع من أجل الحصول على المادة الخاضعة للضريبة .
- \_ و بالرغم من صدور هذه الإصلاحات الجبائية و النية الحسنة لدى الدولة لتنفيذ هذه الإصلاحات إلا أنها لم تكن من أولويات تلك المرحلة.
- \_ إن الجباية العقارية تتأثر و المحيط الاجتماعي من حيث العادات و التقاليد و الدين مما يقف عرقلة أمام الإدارة الجبائية للحصول على المادة و المعلومة الجبائية الصحيحة.
- \_ لقد دعمت الوزارة المالية مديرية الضرائب بالكم و النوع هام من الموظفين و أكثرهم من خريجي الجامعة إلا أن أصحاب القرار في هذه الإدارة همشوا هذه الفئة و لم يتم استغلالها بصفة عقلانية.
- \_ مهما يكن القانون و بطبيعته النظرية و مهما أخذت بعين الاعتبار محيط ظروف تنفيذ هذه القوانين فإن عراقيل لا محالة سوف تصادف تطبيقه.



مقدمة

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني.

كما أن التدابير المتعلقة بالتعمير يتجاوزها البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، والبعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على المستوى التراب المحلي.

وبالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية مما يضيف على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية.

والنزوح الريفي دون ما ننسى العشرية السود التي 1 إن النمو السكاني في الجزائر عاشتها الجزائر في التسعينات شكل ضغطا قويا ومستمر على المدن وأدى ذلك إلى انتشار البيوت الفوضوية وغير القانونية هذا مايجعلنا للتحرك والعمل على إعداد هذه المدن وتهيئتها قصد استقبال التزايد المهم للسكان خلال العقود القادمة، والقضاء على البيوت القصديرية وغير اللاتقة التي شوهدت العمران عبر مختلف ولايات الوطن خاصة في المدن الكبرى.

### المبحث الاول: ماهية البناء و التهيئة العمرانية

#### المطلب الاول:تعريف البناء و التهيئة العمرانية

يقصد بالبناء و التهيئة العمرانية مجموعة الاعمال المدروسة الرامية الى ارساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان والانشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات و التجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الارض .

- فهي بالتالي عمل ارادي يتم عن طريق السلط العمومية او باعانة منها وعلى مستويات مختلفة :  
على مستوى بلد الى مستوى مدينة فحي سكني او حتى المستوى المحلي الداخلي ( تهيئة مسكن او مصنع ..... ) .

## - الفرع الاول : تعريف البناء في التشريع الجزائري

يعد التشريع رقم 87/03 الصادر في 27/01/1987<sup>1</sup> أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق إستراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء ولتهيئة العمرانية بصفة عامة ، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه، وأخذت السوق العقارية تعرف إنتعاشا في المعاملات السكنية ، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة إقتصاد السوق الحر في المعاملات الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير و البناء بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الإقتصادي المنتهج من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن ، وتجلى هذا في صدور 1990/12/01 بتاريخ 90/29 رقم القانون<sup>2</sup> الذي أعطى للبناء استراتيجيا جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري.

غير أن هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الأساسية والأولية التي تقوم عليها أدوات التهيئة التعمير وهي عملية البناء، رغم انه وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و ، أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير.

ورغم ان التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا انه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون رقم /15 08: "البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز<sup>1</sup> أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>3</sup>.

يلاحظ من خلال هذه المادة ان التعريف للبناء ورد على انه كل بناية أي العقار المبنى<sup>2</sup> وليس عن عملية تشييد البناء لان البناء هو ما يبني<sup>4</sup> حسب التعريف الاصطلاحي، فهنا أخط المشرع بين اقامة البناء من خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة.

<sup>1</sup> القانون رقم /03، 87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية عدد 05 الذي حدد أدوات التهيئة والتعمير لأول مرة بالجزائر.

<sup>2</sup> Roger SAINT-ALARY et Corinne Saint-Alary-Houin , Op.Cit,p P1.

<sup>3</sup> قانون رقم /15 08 المؤرخ في /20 07 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واطمأن انجازها ، الجريدة الرسمية رقم 44 .

<sup>4</sup> علي بن هادية و بلحسن البليش، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، سنة 1991، ص157.

ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة 03 من القانون رقم /04: 11 "البناء كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"<sup>1</sup>.

فهنا المشرع الجزائري ضبط مصطلح البناء على أنه عملية تشييد بناية أو بنايات ، وهو ما ذهب اليه الفقيه السنهوري إلى اعتبار كل ما شيد على الأرض أو باطنها يعد بناء<sup>2</sup> .  
-كما يعرف البناء على أنه ما يتم بناؤه من أبنية عامة وخاصة<sup>3</sup>.

والمقصود بالبناء ايضا: " كل شيء متماسك من صنع الانسان أو اتصل بالأرض اتصال قرار وإنشاء المبنى هو استحدثه أو البدء في اقامته لأول مرة لذلك لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى من هذا المفهوم"<sup>4</sup>.

ولقد عرف البعض البناء بأنه هو : " كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها من خشب أو جبر أو جيس أو حديد أو كل هذا أو شيئاً غير هذا شيدتها يد الانسان لتتصل بالارض اتصال قرار"<sup>5</sup>.

وفي حين ذهب اتجاه آخر إلى أن البناء هو : " مجموعة من المواد قد تكون جبسا أو جبرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئاً غير هذا شيدته يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال قرار وثبات بالأرض و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن الانسان أو لإيداع أشياء فالحائظ المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية وبناء وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الارض بناء"<sup>6</sup>.

ومنه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من الطوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح ، والمواد المتماسكة الخاصة بالبناء تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد البناء من اسمنت ورمل وحصاء وماء وحديد بنسب معينة ، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو هياكل حديدية ، وكل هذه المواد قبل اقامة البناء بها ما هي إلا متقولات و لا تصبح من العقارات إلا اذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الارض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت .

<sup>1</sup> قانون رقم /04: 11 المؤرخ في /04 2011/، 17 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 14 .

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني ، المجلد الثاني ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، سنة 2000 ، ص 24 .

<sup>3</sup> نعيم مغيب ، عقود البناء والأشغال العامة والخاصة، الطبعة الثالثة ، دون دار نشر، سنة 2001 ، ص 1 .

<sup>4</sup> خالد عبد الفتاح ، التعليق على قانون المباني ، دار الكتب القانونية ، مصر ، سنة 2007 ، ص 3.

<sup>5</sup> الإدريسي الحسني، مفهوم البناء على ضوء قانون التعمير، مقال نشر بالموقع الالكتروني الوطن الان:زيارة بتاريخ 2014/01/30

<http://www.alwatan-press.info>

<sup>6</sup> ابراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، سنة 2011/2012 ، ص



ومن خلال ما سبق يمكن أن نعرف البناء بأنه<sup>1</sup>: "أحد أوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها."

### - الفرع الثاني: اشكال البناء وأنواعه في التشريع الجزائري

من خلال المادة 02 من قانون /08 15 والمادة 03 من قانون /11 04 يظهر بأن البناء له اشكال متعددة من حيث الغرض المخصص<sup>2</sup> له وعليه تتعدد أنواعه بين :

البناء المعد للسكن ، البناء المعد للنشاط التجاري أو الحرفي أو المهني ، والبناء المخصص للغرض الفلاحي.

#### أولاً:البناء المعد للسكن

هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أية مادة بناء كانت يتكون من طابق واحد وأكثر وله سقف يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي ، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع وأغالبية مشتملاته مثل المنازل .

أ- **العمارة** : هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى ، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية<sup>3</sup>.

ب- **الشقة** : هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مدخل واحد او اكثر يؤدي الى جميع مشتملاتها . والعمارات نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ 28 /05/ 1991 /المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء " : تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق، الإقامات الجامعية، المستشفيات، الملاجئ.....ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يلي:

\*غرف رئيسية مخصصة للاستراحة وللتسلية، ولإطعام مستعمليها والنشاط المنزلي المتواصل مثل غرف النوم والمطابخ.

\*غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل: المغاسل والمراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل و الأروقة الداخلية والخارجية و السلام.

\*ملاحق مثل: الدهاليز، العليات، مغاسل الثياب، المرائب ."

(1) **البناء المعد للنشاط التجاري و الصناعي والحرفي والمهني والفلاحي**: وهي البناءات المخصصة التي

<sup>1</sup>ابراهيم غربي ,مرجع سابق,ص11

<sup>2</sup> Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, droit de la constuction , 6 e édition , Op , Cit, p20

<sup>3</sup> Lamia KAMAL-CHAOUI et Marissa PLOUIN, Villes et Croissance Verte, Editions OCDE, Paris.2012.p73.

تكون معدة للقيام بالاعمال التجارية مثل المحلات أو الاعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية والمعامل والمصانع أو الاعمال الحرفية كالمحلات والمكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين وعيادات الطبية والمستشفيات وغيرها.

ونفس الامر ينطبق على البنايات المخصصة للنشاط الفلاحي كالمرباب المخصص لتربية الماشية والدواجن والسكنات الريفية وغيرها.

من خلال استقراء قوانين التهيئة والتعمير يتبين أن هناك نوعين من البناءات حسب مدى مطابقتها ومخالفتها للقانون وهي :

**\_ البناء القانوني أو الشرعي :** وهو البناء ا وألسكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على عقد الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة

**\_ البناء غير القانوني<sup>1</sup> :** أعتد هذا المصطلح على اعتبار القانون كمييار لتحديد طبيعة البناء، و يقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء و التعمير التي تفرض شروطا يجب مراعاتها أو الإجراءات التي يتحتم إتباعها بموجب القانون /29 90 المعدل والمتمم الذي نظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 52، 49 و 55 .

منه و في هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي /176 91 المؤرخ في /05 1991/ 28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها.

و البناء غير الشرعي<sup>2</sup> هو كل بناء اقليم دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية ويترتب عن عدم احترام أحكام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفا له "بناء غير قانوني"، وهو ما لوحظ على أرض الواقع بالعديد من التجاوزات في أعمال البناء وظهرت البناءات العشوائية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ولا تحترم أدوات ووسائل المراقبة القبلية المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، تجزئة والهدم) وعليه فلا يمكن الحصول على شهادة المطابقة.

### - الفرع الثالث: التهيئة العمرانية

للتهيئة العمرانية عدة مفاهيم نذكر منها:

<sup>1</sup> ابراهيم غربي ال ، مرجع السابق، ص 06 .

<sup>2</sup> محمد جبيري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، دون سنة نشر ، ص.34.

\*لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينات في الاتحاد السوفياتي ثم تطور بعد ذلك في الدول الرأسمالية مثل بريطانيا وفرنسا وباقي دول غرب أوروبا أين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية والأهداف لسياسية والاقتصادية و الاجتماعية التي دعت الى تبني هذه الدول للتهيئة العمرانية وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية.<sup>1</sup>

وكل العلوم الاجتماعية الأخرى فإن تعريف التهيئة العمرانية يختلف من بلدة الى آخر وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق في هذا ومستوى التقدم الاقتصادي والاجتماعي الذي يعرفه ، وكون هذه الأخيرة من بين العلوم الاجتماعية جعلها تهتم بدراسة الظواهر الاقتصادية والتقنية والاجتماعية والبشرية والجغرافية وكذا التاريخية التي تخل في تطوير وتكوين مساحة جغرافية معينة وعموما يمكن أن نعرف التهيئة العمرانية كما عرفها الدكتور "تجاني بشير" في كتابه الصادر سنة 2000 تحت عنوان التهيئة العمرانية في الجزائر<sup>2</sup> بأنها :

( هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى الإقليمي أو الوطني ).

وتعرف التهيئة العمرانية في مفهومها المعاصر حسب الدكتور تجاني البشير في آخر كتاباته حول تهيئة التراب الوطني بأنها:

(التهيئة العمرانية هي الإرادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية الجغرافية البشرية الاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان ، وتوفير الشغل والايواء والخدمات العمومية لهم من خلال إنجاز الهياكل المتطلبة واستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة المحافظة على التراث التاريخي في بيئة إيكولوجية نظيفة )<sup>3</sup>.

بصفة خاصة فإن موضوع التهيئة العمرانية هو <sup>4</sup>:

- خلق مساحات اقتصادية وشبه اقتصادية متناسقة .
- تخطيط التقدم الاقتصادي والاجتماعي وهذا بقدر الإمكان .
- تنظيم عملية إخراج المساحات من أزمته .
- تصحيح الأخطاء الاقتصادية وأخطاء المخططات.

<sup>1</sup> Paul boury , comprendre l'urbanisme , édition Monteur Paris 1977 P 8.

<sup>2</sup> التجاني بشير , التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر. دوان المطبوعات الجامعية, سنة 2000 ص 84.

<sup>3</sup> التجاني بشير , تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية. دار الغرب للنشر والتوزيع سنة 2004. ص 37.

<sup>4</sup> إبراهيم طالب إبراهيم . التخطيط والتهيئة العمرانية كمثل ولاية مستغانم . مذكرة نهاية تربص السنة الرابعة دفعة 19 المدرسة الوطنية للإدارة, ص 10 .

\* مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع ، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاما حيا موحدًا يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بانسجام وحركية على مستويات متلائمة و متوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية<sup>1</sup> .

\* التهيئة العمرانية تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولًا كبيرًا يظم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد و القديم بصفة منسجمة و حركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضاري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات،<sup>2</sup> الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الإتصال على إمتداد المجال.

### أولاً: أهدافها التهيئة العمرانية:

تسعى لتحقيق أهداف واضحة ومحددة متمثلة في:<sup>3</sup>

1- تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان من ناحية و التقليل من التباين التنموي بين الأقاليم و بين المناطق داخل الإقليم الواحد ، من خلال إيجاد مراكز نمو و جذب جديدة بما يتلاءم مع أهداف و سياسة التنمية على صعيدي الدولة و الإقليم .

2- رفع مستوى معيشة السكان في الأقاليم ، من خلال توفير فرص للنشاط و الحد من البطالة ( الهجرة الريفية ) .

3- الاستغلال الأمثل و العقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم و توجيه نوع التنمية بما يتلاءم و الطاقات المحلية من موارد بشرية و ثروات .

4- الحد من الفوارق الإقليمية من خلال ترسيخ و تجسيد مبدأ تكافؤ الفرص و عدالة توزيع التنمية .

5- تخفيف الضغط على المدن الكبرى و الناتجة أساسًا عن الهجرة الريفية و تخفيف الفوارق بين الريف و الحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة و توزيع الاستثمارات و الخدمات بشكل متوازن و عادل .

6- الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية ( السكن، النقل، التلوث، الخدمات.. الخ

7- إنشاء نظام إدارة لامركزي ، بحيث يصبح للإقليم دورًا رئيسيًا في توجيه وقيادة عملية التنمية المحلية .

<sup>1</sup> مدونة العمران في الجزائر يوم 2015/05/17 الساعة 05:21 digiurbs.blogspot.com

<sup>2</sup> منتدى عين افقه، التهيئة العمرانية، يوم 2015/05/17 الساعة 05:26 www.ainfekka.com

<sup>3</sup> مدونة العمران في الجزائر، مرجع سابق.

8-إشراك السكان في عمليات إعداد و تنفيذ و متابعة و خطط التنمية الإقليمية.

ثانيا: وسائل التهيئة العمرانية: وهذه الوسائل تتمثل في

أ- من يقوم بالتهيئة هو الدولة (DUC/O.P.G.i / S.I)

\*تسيير السكن الاجتماعي

بعد الاستقلال مباشرة ومع خروج الفرنسيين<sup>1</sup> من الجزائر ، تركوا آلاف من السكنات فارغة تسمى les

logements vacants والتي شغلها المواطن الجزائري ، وهي تعتبر النواة الأولى لأمالك الدولة وقد

تضمن التشريع الجزائري:

- إنشاء مؤسسات للقطاع العام./مؤسسات على شكل تعاونيات ./مؤسسات مختلفة.

- دواوين لتسيير السكن والهدف منها البناء وتسيير السكن ومن بين هذه المؤسسات : ديوان HLM .

- المؤسسة العقارية الجزائرية.

وفي سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن

خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي ولأجل فهم

وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كمايلي:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان ،

بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ:

- إنجاز السكنات والمحلات التجارية.

- التكفل بعائدات الإنجاز.

- يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات

التجارية ،وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل

التعليمات رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج

السكنية ، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في الحصول

على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به."

الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.

- خلال المرحلة ما بين ( 1976-1990 OPGI ) كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ، منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة ( اقتصاد السوق ) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، ويظهر سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية ، وحدد كيفية تنظيمها.

- حولت الطبيعة القانونية لـ OPGI إلى مؤسسات عمومية ذات<sup>1</sup> طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

\*تمويل السكن الاجتماعي: بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز .

- في سنة 1965 همة تمويل برنامج السكن الذي حدد في المخطط الثلاثي ( 1967-1969 ) تولت الخزينة الجزائرية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.

ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع الخاص أو للقطاع العام كما هو الشأن في ديوان الترقية والتسيير العقاري ( O.P.G.I ) .

### 1) ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI:

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تتمتع بالاستقلال المالي وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع بالتالي للقانون التجاري، وتعمل على ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لا سيما بالنسبة للفئة الاجتماعية غير القادرة على توفير السكن، وتتولى هذه المؤسسة عملية البناء في مجال العقار من أجل البيع أو الإيجار.

ففي سنة 1986 أخذت الدولة ميكانيزمات جديدة لتمويل المشاريع السكنية عن طريق المرقين وكانت نوعين من الترقية: الخاصة والترقية العمومية.

\*الترقية الخاصة:

قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لإنجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصصة للبيع أو الكراء وكونت عناصر تشجيعية تتمثل في:

\_ إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات

\_ الحصول على القرض يمكن أن يصل إلى 50% من عملية الإنجاز

\_ إنشاء ضريبة واحدة ملائمة

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

\_ رفع التعارض الخاص بالتعدد الأنشطة في مادة العقار أنظر المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري  
\* الترقية العمومية:

الترقية العمومية تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين: المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) والديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير البرامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو للكراء.

وبعد إلغاء هذا القانون (86-07) بسبب عدم قدرته لإستجابه الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992.

مما استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري.

هذا المرسوم التشريعي يحصر النشاط العقاري في السكن فقط كما في السابق بل هو أوسع من ذلك ويمكن أن يتضمن مجموعة من العمليات التي تخص إنشاء أو تجديد العقارات المخصصة للبيع أو الكراء أو الحاجيات الخاصة يمكن أن تكون محلات للاستعمال السكني أو التجاري أو الصناعي.

\* تحديد المفاهيم :

\_ الترقية العقارية:

يشتمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي<sup>1</sup> تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية الاستعمال السكني أو المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

\_ تعريف المرقى (المتعامل في الترقية العقارية):

هو شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري.

\_ السكن:

هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة، سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى.

<sup>1</sup> Pierre merlin, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, presse universitaires de France.

ويعرف السكن على أنه إسقاط ومرآة للمجتمع في الفضاء, فهو يعتبر مكان تبادل للمتوجات, الأفكار والأحاسيس.

### \_ السكن الترقوي<sup>1</sup>:

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكن ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو إلى البيع أو الإيجار.

### \_ المسكن:

محل أو مجموعة من المحلات تشكل موجه للسكان أو مجموعة من الساكنين الذين لديهم علاقات قرابة بينهم, الذين يشكلون أسرا. إذ توجد علاقة وطيدة بين المسكن والأسرة حيث إن أعضاء هذه الأسرة الذين يقتسمون المسكن لديهم دائما نشاطات مشتركة ويمكن للمسكن أن يأوي عائلة أو عدة عائلات تربط بينهم صلة القرابة.

### (2) الخدمات الاجتماعية S.I

ينظم هذه الهياكل بتاريخ 15/5/1982 حيث يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفيات تمويلها. أما التسيير فينظمه المرسوم رقم 303.82 بتاريخ 13/9/1982.

و تعتبر الخدمات الاجتماعية جميع الأعمال أو الإنجازات التي تساهم في تحسين و تطوير معيشة الموظفين والعمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة لأجر العمل تقدم في شكل خدمات في مجال الصحة والسكن وبعض ضروريات المعيشة والثقافة والتسلية وبصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف الحياة اليومية للموظف أو العامل وأسرته لتمكينه من تحسين إنتاجه أو مردوده الوظيفي.

### \*مجالات الخدمات الاجتماعية:

توجه الخدمات الاجتماعية التابعة للهيئة المستخدمة والمتكاملة لأعمال الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات

المتخصصة التي يتم التكفل بها.تطبيقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما , نحو المجالات التالية التي يمولها

الخدمات الاجتماعية.

المساعدة الاجتماعية.

الخدمات الصحية.

دور الأمومة ورياض الأطفال.



الرياضة الجماهيرية.

التسلية والأنشطة الثقافية.

الأنشطة الرامية إلى تنمية السياحة الشعبية.

مراكز الاستراحة العائلية.

مراكز الاستجمام.

مراكز الاصطياف

### (3) مديرية التعمير و البناء (DUC) :

تتمثل مهام مديرية التعمير و البناء (duc) فيما يلي:

- السهر على إيجاد وسائل التعمير ودراستها وتنفيذها ، بالتعاون مع مصالح الجماعات المحلية .
- إعطاء آراء تقنية لإعداد مختلف سندات التعمير والسهر على مراقبتها<sup>1</sup>.
- متابعة دراسات التهيئة والتعمير الرامية إلى التحكم في تطوير إقليم البلدية بالتعاون مع المصالح المعنية .
- دعم ومتابعة عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية .
- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما على تنفيذ إجراءات نظام التعمير واحترام الجودة المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية المميزة .
- اتخاذ كل الإجراءات قصد تحسين الإطار المبنى وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية والحيوانية والتهيئة العقارية .
- متابعة تطوير وسائل الدراسات والإنجاز في مجال التعمير الولائي والبحث عن طرق و وسائل استقرارها وتطويرها .
- القيام بجرد العناصر المكونة والمميزة للهندسة المحلية للحفاظ عليها وإدماجها .
- ترقية إجراءات إدماج البنايات التلقائية والتجمعات السكنية في مجال التعمير والهندسة المعمارية .
- كما تتكفل أيضا مصالح مديرية التعمير<sup>2</sup> والبناء والمكاتب المكونة لها بما يأتي;

#### \*مصلحة التعمير:

السهر ، بالتعاون مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد وسائل التعمير وتنفيذها.

<sup>1</sup>المصدر : وزارة السكن والعمران الجزائري

<sup>2</sup>هروس حنان، تقرير نهاية التريص لنيل شهادة تقني في الإعلام الآلي برمجات، مقر التريص مديرية التنظيم والشؤون العامة، جيجل، 2000

- الإدلاء بآراء تقنية لإعداد مختلف عقود التعمير .
- ضمان مراقبة مطابقة إجراءات التعمير .
- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما على تنفيذ إجراءات نظام التعمير واحترام الجودة المعمارية وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية المميزة.
- القيام بكل الإجراءات قصد تحسين الإطار المبنى وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية،.
- \_ مكتب التعمير ، يكلف بما يأتي :**
- متابعة دراسات التهيئة والتعمير الرامية إلى التحكم في تطوير الإقليم البلدي ، بالتعاون مع الهياكل المعنية.
- تنفيذ ومتابعة سير تعلم وإعداد وسائل التهيئة والتعمير بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- ضمان التشاور في إطار إعداد وسائل التعمير ، بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- السهر مع المصالح المؤهلة.
- تنظيم وتنشيط لقاءات ذات طابع إجرائي ومنهجي فيما يخص وسائل التعمير مع مكاتب الدراسات والبلديات.
- \_ مكتب التأطير والترقية العقارية والتهيئة ، يكلف بما يأتي:**
- البحث على عمليات التجديد الحضري ، ومتابعتها.
- المساعدة التقنية للمتعاملين المكلفين بتسيير عمليات التجديد الحضري والترقية العقارية.
- تأطير المتعاملين العقاريين للاستعمال العقلاني للأراضي .
- متابعة عمليات ترقية النشاطات<sup>1</sup> الهيكلية.
- \_ مكتب شهادات التعمير والمراقبة، يكلف بما يأتي:**
- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير.
- شهادات الإدلاء ، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، بالآراء التقنية و/أو المطابقة المتعلقة بتسليم شهادات التعمير ومراقبة تنفيذها.
- ضمان المحافظة وتسيير الوثائق المتعلقة بعقود التعمير .
- إعداد الإحصائيات في مجال التهيئة والتعمير .
- \_ مكتب الهندسة المعمارية، يكلف بما يأتي:**
- القيام ، بجرد العناصر المكونة للميزة للهندسة المعمارية المحلية قصد المحافظة عليها وإعادة إدماجها ، بالتعاون مع السلطات المحلية .
- ترقية إجراءات إدماج البنايات التلقائية والتجمعات السكنية في مجال التعمير والهندسة المعمارية.
- السهر على الدراسات الخاصة بالمشاريع الهيكلية والمعالم الحضرية.
- المشاركة في دراسة الملفات الخاصة برخص البناء والتحقق فيها.

<sup>1</sup> المصدر : وزارة السكن والعمران الجزائري

\*مصلحة البناء :

- متابعة تطور وسائل الدراسات والإنجاز في الولاية والبحث عن طرق و وسائل استقرارها وتطويرها .
- متابعة سير واتجاهات أسواق مواد البناء .
- المشاركة في إعداد وتطبيق التنظيم التقني في مجال البناء.
- ضمان جمع واستغلال مجمل المعطيات المتعلقة بالدراسات والإنجاز وتوفير البناء .
- تنفيذ السياسة التقنية في البناء.
- تطوير أنظمة البناء وقواعده .

-السهر على التحكم في تكنولوجيات البناء وكذا أسعاره والتي لها علاقة بالظرف الحالي.

\_ مكتب الدراسات ومقاييس البناء ، الذي يكلف بما يأتي

- متابعة تطور وسائل الدراسات والإنجاز في الولاية والبحث عن الطرق ووسائل استقرارها وتطويرها .
- ضمان جمع واستغلال مجمل المعطيات المتعلقة بالدراسات والإنجاز وتوفير البناء.
- تنفيذ في إطار الصلاحيات المخولة له ، المخطط السنوي للقطاع طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية
- القيام بمتابعة مستمرة للأعمال الجارية وتقييمها دوريا قصد إرسالها إلى السلطة الوصية

\_ مكتب التنظيم التقني ونوعية البناء ، يكلف بما يلي :

- المشاركة في تطوير التنظيم التقني في مجال البناء وتنفيذه .
- تنفيذ السياسة التقنية في البناء والتأكد من نشر القواعد التقنية وتطبيقها.
- ضمان الدعم التقني لمصلحة التعمير أثناء الدراسات المختلفة لملفات رخص البناء لاسيما بالنسبة للمشاريع الهيكلية .

-المشاركة في فحص البنايات والحالات المتدهورة .

\_ مكتب أنماط ومواد البناء ، يكلف بما يلي :

- متابعة سير واتجاهات سوق مواد البناء.
- المشاركة مع الإدارات والهيئات المعنية في دراسة وتطوير المنتج ، المواد والمكونات الجديدة أو التقليدية المستعملة في البناء ومراقبة استعمالها .
- ضمان النشر المحلي لمكونات وطرق البناء المعتمدة ومتابعة تنفيذها .

-ضمان جمع واستغلال كافة المعطيات المتعلقة بالإنتاج واستعمال المنتج والمواد والمكونات على المستوى المحلي .

\*مصلحة الإدارة والوسائل :

-تسيير طبقا للتنظيم والإجراءات المحددة ، الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعة تحت تصرف المديرية .

-تنفيذ الإجراءات الموجهة إلى ضمان تطبيق التنظيم العام ومعرفة ومتابعة تطبيق التنظيم وتقييم نتائجه دوريا بالتعاون مع الهياكل المعنية .

\_ مكتب تسيير المستخدمين ، يكلف بما يأتي :

-تسيير المستخدمين الإداريين والتقنيين طبقا للتنظيم المعمول به

-السهر على وضع الوسائل البشرية اللازمة لسير المصالح

\_ مكتب الميزانية والمحاسبة والوسائل العامة ، يكلف بما يأتي:

-تحضير التعاون مع المصالح الأخرى المعنية ، ميزانية التسيير وضمان تطبيقها حسب الكيفيات المحددة  
-ضمان تسيير وسائل المديرية .

-تطوير كل نشاط من شأنه ضمان وفرة الوسائل الضرورية للسير المنتظم لكل مصلحة

\_ مكتب الشؤون القانونية والمنازعات ، يكلف بما يأتي :

-تنفيذ الإجراءات الموجهة لضمان تطبيق التنظيم العام .

-معرفة و متابعة ومعالجة المنازعات العامة في إطار نشاطات القطاع بالتعاون مع الهياكل المعنية وتقييم النتائج دوريا .

**المطلب الثاني: أطراف البناء و التهيئة العمرانية**

- الفرع الاول: التعريف بصاحب المشروع(المصلحة المتعاقدة):

هو الشخص الطبيعي أو المعنوي المتصرف باسمه الخاص أو باسم الإدارة و لصالحها، و بهذه الصفة فهو مكلف بضمان نجاح المشروع و توفير وسائل التمويل الضرورية و تتحد مسؤوليته في:  
\_وضع آجال قياسية لانجاز المشروع.

\_ تجسيد المشروع، تمويله، شروط تسييره، و صيانتته .

كما أنه مسؤول عن رفع جميع العراقيل و الحواجز التي تعترض البناء (المراد إنجاز المشروع عليه) و الحصول على رخص البناء...

وينقسم إلى ثلاث أقسام هي:

**أولا:الأشخاص و الأفراد**

الذين لهم بناءات او تشييدات و تشمل كل بناء أو تشييد على الأرض ما دام مثبت

فيها، سواء كانت على سطح الأرض أو في باطنها ولو كانت مؤقتة البناء ، كالمساكن والمصانع والسدود وغيرها قصد الاحتفاظ بها أو بيعها.

**ثانيا:الإدارات و الهيئات المكلفة بانجاز المشاريع العامة**

### 1) الإدارة العمومية:

يقصد بالإدارة العامة Public administration جميع العمليات أو النشاطات الحكومية التي تهدف إلى تنفيذ السياسة العامة للدولة. فهي موضوع متخصص من الموضوع الأكثر شمولاً وهو «الإدارة»، والإدارة هي تنفيذ الأعمال باستخدام الجهود البشرية والوسائل المادية استخداماً يعتمد التخطيط والتنظيم والتوجيه، وفق منظومة موحدة تستخدم الرقابة والتغذية الراجعة في تصحيح مساراتها، وترمي إلى تحقيق الأهداف بكفاءة وفعالية عاليتين. وتفيد في ذلك من العلوم النظرية والتطبيقية.

فالإدارة العامة تشمل كل هيئة عامة، مركزية أو محلية أوكلت إليها السلطة السياسية وظيفية تلبية الحاجات العامة، على اختلاف صورها، وزودتها بالوسائل اللازمة لذلك، وتشمل أيضاً أسلوب عمل هذه الهيئات وطابع علاقاتها فيما بينها وعلاقاتها بالأفراد .

### 2) الولاية:

تعتبر الولاية هيئة إدارية تتربع على جزء من إقليم الدولة ، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ولها أن تتخذ القرارات الخاصة بتدبير شؤونها على مستوى امتدادها الجغرافي ويعتبر الوالي ممثل السلطة التنفيذية على مستوى الولاية وهو الممثل المباشر كذلك لكل وزارة إذ يقوم بتنفيذ القوانين في إطار الامتداد الإقليمي للولاية ، أما المجلس الشعبي الولائي فهو صورة من صور الديمقراطية على مستوى الولاية الذي يتم انتخابه من بين المواطنين وعلى هذا فهو يشركهم في تسيير المرافق العامة .

### 3) البلدية

تعد البلدية بمثابة القاعدة المسؤولة على المستوى المحلي ، و هي المرآة العاكسة للمركزية الإدارية في الدولة ، لما لها من مزايا عديدة تتمثل أساساً في التخفيف من أعباء المركزية الإدارية و التجاوب مع الأفكار الديمقراطية ، و ذلك بإشراك المواطنين في إدارة الشؤون العامة واتخاذ القرارات التي تهدف إلى المحافظة على إطار معيشتهم ، و لعل هذا الأسلوب الديمقراطي من شأنه أن يجسد كسب ثقة المواطنين اللذين رغبوا في انتخابهم بكل حرية و إرادة .

### ت) الهيئات الوطنية المستقلة:

ويقصد بالهيئات الوطنية المستقلة موضوع المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250 السلطات غير التنفيذية المستقلة كالبرلمان بغرفتيه ( المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة) والمجلس الدستوري والمحكمة العليا

ومجلس الدولة ومجلس المحاسبة والهيئات الاستشارية الوطنية كالمجلس الاقتصادي والاجتماعي. إذ قد تضطر هذه الهيئات جميعا إلى الدخول في علاقة عقدية بعنوان صفقة عمومية من أجل قيامها بنشاطها.

### - الفرع الثاني: المؤسسة المنجزة (المتعامل المتعاقد معه):

وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي المعروف بـ "البناء" أو "بائع" أو مؤسسة المقاول" أو "المورد" وهي مكلفة بانجاز المشاريع و الحرص على استكمالها في أحسن الظروف وفي أجالها المحددة وفق ما نص عليه العقد وتكون على الشكل التالي :

#### أولاً: البناء

\_ ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن تنفيذ الاعمال بحسب التصاميم والرسومات التفصيلية والمعايير القياسية والأصول الفنية والمواصفات ورخصة البنظ والقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها كما أن عليه ابلاغ المكتب المختص كتابيا بأي مخالفات قد تحدث اثنى التنفيذ او تركه لأعمال الإشراف لأي سبب من الأسباب وللمكتب وقف أعمال البنظ لحين التحقق من المخالفات او تعيين مشرف آخر على أن لا يتجاوز التوقيف مدة أقصاها أسبوعين.

- يستثنى من هذه المباني ذات الدورين ولا تتجاوز اربع شقق والمعدة للسكن الشخصي.

- كما يجب على البناء ان يتخذ احتياطات السلامة والأمان أثناء البنظ او الهدم لوقاية وسلامة الجيران وممتلكاتهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أثار وأنابيب وأسلاك وأجهزة وعمل سياج أو سور على حدود الأرض او المبنى وفقا للشروط والاحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية وعلى المرخص له إصلاح أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذ الأعمال المرخص لها تحت إشراف الجهة المختصة وفي حالة عدم قيامه بذلك فعلى المكتب المختص اصلاح أي ضرر او تلف قد يحدث بسبب تنفيذ الاعمال المرخص بها على نفقة المرخص له مع دفع غرامة (10%) من قيمة الضرر وتحصل قيمة المخالفة وفقا لاحكام قانون تحصيل الأموال العامة<sup>1</sup> كما يمكن اعتباره مقاول من الباطن، فالمقاول من الباطن هو: "المقاول من الباطن هو المقاول الثاني الذي يقوم ببعض أعمال المقاول الأصلي بالاتفاق معه، وهو الشخص الذي يتعاقد مع المقاول الأصلي أو الرئيسي بموجب عقد آخر ينشأ في ظل العقد المبرم بين المقاول الأصلي وصاحب العقار أو الشقة" ويلاحظ أن مسؤولية المقاول الأصلي عن أعمال المقاول من الباطن مسؤولية عقدية في المقام الأول أي مرتبطة بموجب عقد المقاوله الأصلي بين المقاول وصاحب العقار،

<sup>1</sup> المادة 15-16 من احكام قانون تحصيل الاموال العامة.

وتقوم هذه المسؤولية على أساس أن كل أعمال المقاول من الباطن أعمالا يقوم بها المقاول الأصلي ويكون مسئولا عنها أمام صاحب العقار.

### ثانيا: المقاول (المورد)

من يتعهد بالقيام بعمل معين مستكمل لشروط خاصة نظير مال معلوم ، كبناء بيت أو إصلاح طريق..... الخ - وكذلك يمكن ان نقول:

"الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين أو المؤسسة أو الشركة أو اتحاد الشركات الذين<sup>1</sup> قبل صاحب العمل عطاءهم ، ويشمل ذلك ممثلهم الشخصي والمفوضين بتمثيلهم نظاماً أو من يحل محلهم بموافقة صاحب العمل "

- وأيضا: يعتبر المقاول هو الجهاز التنفيذي لمشروع البناء أو لأي مشروع آخر<sup>2</sup>، لذا يتعين عليه أن يبذل كل الإمكانيات الفنية التي يملكها لإبراز تصاميم المهندس المعماري إلى حيز الوجود، وهو يتقيد في ذلك بمجموعة من الضوابط والمعطيات التقنية والقانونية التي تحكم عقود المقاولات بصورة عامة . من ذلك على الخصوص احترام بنود الصفة التي أبرمها مع رب العمل وأن يتقيد بالمواعيد والآجال التي يتعين عليه إنجاز الأشغال خلالها ، وكل تأخير في ذلك إلا ويعرضه لتحمل المسؤولية العقدية . كما أنه يظل مسئولا تجاه رب العمل حتى من أخطاء مقاوليه من الباطن والذين يمكن أن يتستعين بهم ما لم يشترط عليه في العقد عدم إسناد تنفيذ الأشغال كليا أو جزئيا إلى مقاول من الباطن ، شريطة أن يرجع المقاول الأصلي على المقاول من الباطن بالمصاريف والتعويضات التي نجمها تجاه رب العمل في إطار القواعد العامة للمسؤولية العقدية أو في إطار المسؤولية العشرية .

وباعتبار المقاول الأصلي رجل حرفة فيتوجب عليه احترام الأصول الفنية التي تملئها عليه طرق التنفيذ العصرية قصد إنجاز أشغال سليمة وصالحة للغرض الذي أعدت له بمقتضى العقد الذي يربطه برب العمل، لكي يتحقق كل ذلك يجب عليه أن يحرص على توفير عنصر السلامة داخل الورش الذي يزاوله فيه مهامه.

\_ وهنا يمكن أن نميز المقاول أنواع:

### (1) أنواع المقاول<sup>3</sup>:

\*المقاول الأصلي أو العادي :

<sup>1</sup> المادة 25-27 من احكام قانون تحصيل الاموال العامة.

<sup>2</sup> موقع العلوم القانونية MAROC DROIT.COM

<sup>3</sup> منتدى بيت, المقاول, في 2014/04/15, ساعة 15:21, 2000\_2014 .BAYT.COM.INC

وهو الذي يقوم بتنفيذ وإنجاز العمل أو المشروع بنفسه كاملاً، دون أن يشترك معه في إنجاز العمل أي مقاول آخر، ويتم ذلك من خلال الاتفاق بين المقاول وصاحب العمل أو المشروع عند إبرام العقد الموقع بينهما، كما أنه يأخذ تكلفة البناء كاملاً دون تقسيط.

### \*المقاول بالتقسيط:

هو المقاول الذي يقوم بإنجاز الأعمال المتعلقة بالبناء وتشطيب الوحدات السكنية عن طريق التقسيط أي يتم الاتفاق بينه وبين صاحب الوحدة عند إبرام عقد المقاولة على أن يأخذ مقدم من التكلفة قبل البدء في العمل، ثم يتم تقسيط باقي التكلفة خلال مدة معينة، ويكون صاحب الوحدة ملزماً بدفع باقي التكلفة خلال هذه الفترة المحددة.

ويتم ذلك من خلال ما يلي:

عند احتياج شخص ما إلى بناء وحدة سكنية ولكنه لا يملك التكلفة كاملة حينها يستطيع أن يلجأ إلى ما يسمى بالمقاول بالتقسيط وهو يقوم بدوره أولاً وهو بناء الوحدة دون أخذ التكلفة كاملة بل يتم تقسيطها على مدة معينة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

ومن ثم فإن الفرق بين المقاول العادي والمقاول بالتقسيط، أن المقاول العادي يأخذ تكلفة البناء كاملاً أما المقاول بالتقسيط فيأخذ دفعة من المقدم قبل بداية العمل، ويتم تقسيط باقي التكلفة على دفعات خلال فترة معينة.

### \*مقاول التشطيبات بالتقسيط :

وهو الذي يقوم بإنهاء العمل وتشطيب الوحدات السكنية والشقق على أكمل وجه، وهو يقوم بأعمال الديكور والتصميمات الخاصة بالعقار أو الشقة، بالإضافة إلى أعمال السباكة والصيانة والنجارة والكهرباء وأعمال الدهانات، وشراء وتركيب البلاط والسيراميك وغير ذلك من الأعمال من خلال توفير العديد من العمال الذين يقومون بهذه الأعمال تحت إشراف المقاول نفسه، ويتم الاتفاق بينه وبين صاحب العقار أو صاحب الشقة على أن يأخذ مقدم من التكلفة قبل العمل، ثم يتم تقسيط الباقي على دفعات وخلال فترة سداد الأقساط يكون صاحب العقار أو الشقة ملزماً بدفع باقي التكلفة المتفق عليها.

ويحدد مقاول التشطيبات أسعار الأدوات والسلع اللازمة لتشطيب الشقة أو العقار، والمدة التي يستغرقها لتشطيب الشقة وتسليمها لأصحابها.

### ثالثاً: البائع



نقصد به أي شخص يعمل في البيع (مندوب مبيعات، بائع... إلخ) وهو الذي يقوم بمادلة مال بمال بقصد التملك ، بما يدل عليه من صيغ قولية أو فعلية.

وللتزامات البائع وفقا لنصوص القانونية : نصت المادة 418 من القانون المدني على الآتي: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا مالية آخر في مقابل ثمن نقدي" .

كما انه يجب ان يكون للبائع شيء يربط بينه وبين المشتري ويبين طبيعة العمل وهو

**(1) عقد البيع :** عقد البيع بمقتضاه يقوم شخص معين وهو البائع بنقل حقه وهو ملكيته لشيء معين إلى

شخص آخر وهو المشتري وبالمقابل لذلك يلتزم المشتري بدفع قيمة الشيء الذي اشتراه بمبلغ من النقود. وعقد البيع من العقود الملزمة للجانبين حيث يتولد عن هذا العقد التزامات تقع على كل من الطرفين المتبايعين وهما البائع و المشتري.

**(2) الأعباء المفروضة على عاتق البائع :** يلتزم البائع<sup>1</sup> لأرض بدفع رسمين لفائدة الدولة:

- رسم خاص بمعدل تصاعدي على نقل ملكية العقارات أو الحقوق العقارية بعوض، تنص على الرسم المذكور المادتين 352 و 353 من قانون التسجيل وقد تم إلغاء مضمون المادة 352 صراحة بموجب المادة 55 من قانون المالية لسنة 1994، الأمر الذي جعل المادة المتبقية وهي 353 فارغة من محتواها، وعليه فالرسم أصبح ملغى ولا يلزم البائع بشيء.

-الضريبة الخاصة على فائض القيمة، تؤسس<sup>2</sup> الضريبة على فائض القيمة المحقق من قبل الأشخاص الذين يتنازلون، خارج إطار النشاط المهني عن الأراضي باختلاف أنواعها والحقوق العقارية المنصبة عليها، وتطبق الضريبة المذكورة إذا كان التنازل يخص أرضا فلاحية اكتسبت منذ تسع ( 09 ) سنوات أو أقل، أو أرضا مخصصة للبناء اكتسبت منذ خمس عشر ( 15 ) سنة أو أقل. هذا ما لم يثبت أن التنازل لم يتم بقصد المضاربة، كأن يثبت البائع أن التنازل قد تم:

\_ من أجل استخدام ثمن المبيع لاستثماره داخل نفس العقار.

\_ من أجل تصفية ملك موجود موروث على الشيوخ.

\_ لصالح جماعة عمومية إدارية.

\_من أجل تخصيص الثمن الكلي في حساب التوفير لأجل شراء مسكن أو لبناء مسكن فردي

<sup>1</sup> قانون المالية الجزائري 1994

<sup>2</sup> المادة 192 من قانون الضرائب المباشر المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1998 الصادر بموجب قانون رقم 20/97 المؤرخ في 23 ديسمبر 1997 رقم 54.

هذا و يحسب فائض القيمة الخاضع للضريبة على أساس الفرق الإيجابي بين سعر التنازل وسعر الشراء بتطبيق<sup>1</sup> أحد المعدلات التالية حسب مدة اكتساب العقار.

### - الفرع الثالث: هيئات الرقابة والمتابعة:

#### أولاً: تعريف الرقابة

في مدلولها أو معناها اللغوي يقصد بها أو إعادة النظر أو إعادة الإطلاع مرة أخرى أما معناها الاصطلاحي : فهي فحص السندات والحسابات و السجلات الخاصة بالمنشأة أو المؤسسة فحصاً دقيقاً حتى يتأكد المراقب المختص من أن الوثائق الخاصة بالصفقات أو التقارير المالية سليمة، وخاصة مع نهاية الوصاية المباشرة للدولة على المؤسسات العمومية ، الإقتصادية و أوجبت عليها الرقابة. هناك عدة هيئات او جهات خاصة بالمراقبة والمتابعة وهي عامة او خاصة:

أ- هيئات عامة: آليات الرقابة على الصفقات العمومية ( الإدارة او المصلحة المتعاقدة)

#### 1) الرقابة الادارية على الصفقات العمومية :

##### \* أشكال الرقابة على الصفقات العمومية:

ان الأهمية البالغة التي اكتسبها الصفقات العمومية من حيث الإعتمادات المالية المخصصة لها جعل المشرع يحدث عدة هيئات لرقابة الصفقات العمومية تكون تدخلاتها أثناء اعداد العقد و قبل تنفيذ الصفقة و بعدها و الهدف من كل هذه الرقابة هو حماية الأموال العمومية .

أشكال الرقابة على الصفقات العمومية : تخضع الصفقات التي تبرمها المصالح المتعاقدة للرقابة بشتى أشكالها داخلية و خارجية و رقابة الوصاية .

#### \_ الرقابة الداخلية:

هي رقابة تمارس من قبل الهيئات الإدارة و المتعاقد أي داخل المصلحة المتعاقدة ذاتها و هي ترمي الى مطابقة الصفقات العمومية للفواتير و التنظيمات المعمول بها و لهذا الغرض أنشأت لجنة لفتح الظروف ولجنة تقييم العروض للقيام بمهامها .

#### /لجنة فتح الضروف :

<sup>1</sup> المادة 193 من قانون الضرائب المباشرة سنة 1998 .

-و توجد في اطار الرقابة الداخلية لجنة لفتح الأظرفة لدى كل مصلحة متعاقدة ، و تتمثل مهمتها فيما يلي:  
تثبت صحة تسجيل العروض في دفتر خاص و تعد قائمة العروض حسب ترتيب و صولها مع بيان مبالغ المقترحات .

-تعد وصفا مختصرا للأوراق التي يتكون منها القرض ( التعهد ) .

-تحرر لجنة فتح الأظرف عند الاقتناء ، محضرا بعدم جدوى العملية يوقعه الأعضاء الحاضرون و يجب أن يحتوي المحضر على التحفظات التي قد بدلى بها أعضاء اللجنة .

-تجتمع لجنة فتح الأظرفة بناء على استدعاء المصلحة المتعاقدة في آخر يوم من الأجل المحدد لإيداع العروض و تجتمع هذه اللجنة في جلسة علنية بحضور المتعهدين الذين يتم اعلانهم مسبقا في دفتر الشروط.

#### / لجنة تقييم العروض :

تتشكل هذه اللجنة من أعضاء مؤهلين يختارون نظرا لكفائتهم و خبرتهم و كذا اختصاصهم و قدرتهم في تحليل العروض و تقديم البدائل للعروض اذا اقتضى الأمر ذلك الا أن لهذه اللجنة دور تقني أكثر منه إداري و يمكن اللجنة استشارة أي شخص من شأنه ان يساعد في اعمالها و مهمة لجنة تقييم العروض تكمن في :

-دراسة لجنة فتح الظروف

-تحليل و دراسة العروض المقبولة على أساس التي تشكل من طرف المصلحة المتعاقدة .

كما يقوم بإقصاء العروض غير المطابقة لموضوع الصفقة و لمحتوى دفتر الشروط .

-و تعمل على تحليل العروض الباقية في مرحلتين على أساس المعايير و المنهجية المنصوص عليها في دفتر الشروط .

**في المرحلة الأولى :** تقوم بالترتيب التقني للعروض مع إقصاء العروض التي لم تتحصل على العلامة الدنيا اللازمة المنصوص عليها دفتر الشروط.

**في المرحلة الثانية :** تتم دراسة العروض المالية للمتعهدين المؤهلين مؤقتا بعد فتح اضرفة العروض المالية طبقا لدفتر الشروط بانتقاء إما العرض الأقل ثمنا اذا تعلق الأمر بالخدمات العادية ، و إما احسن عرض اقتصاديا اذا تعلق الأمر بتقديم خدمات معقدة تقنيا.

**الرقابة الخارجية :** ترمي الرقابة الخارجية الى التحقق من مطابقة التزام المصلحة المتعاقدة للعمل المبرمج بكيفية نظامية و كذا التأكد من مطابقة الصفقات المعروضة على اللجنة بالتشريع و التنظيم المعمول بها و تمارس هذه الرقابة من طرف أجهزة الرقابة المسماة لجان الصفقات و تكون على عدة مستويات ( على مستوى الوزارة ، الولايات ، البلديات ، المؤسسات العمومية الإدارية ) و يمكن حصرها فيما يلي:

/اللجنة الوطنية للصفقات : و يختص دورها فيما يلي:

- تساهم في برمجة الطلبات العمومية و توجيهها طبقا للسياسة التي تحددها الحكومة .
- تساهم في إعداد تنظيم الصفقات العمومية .
- تراقب صحة إجراءات إبرام الصفقات ذات الأهمية الوطنية
- تتولى في مجال برمجة الطلبات العمومية و توجيهها اصدار أية توصية تسمح بإستعمال احسن للطاقت الوطنية في الإنتاج و الخدمات مستهدفة بذلك ترشيد الطلبات العمومية و توحيد انماطها في مجال التنظيم .
- تقترح أي إجراء من شأنه أن يحسن ظروف ابرام الصفقات و تشارك في تطبيق أي إجراء ضروري لتحسين ظروف ابرام الصفقات و تنفيذها .
- تفحص دفاتير الأعباء العامة و دفاتير الأحكام المشتركة و نماذج الصفقات النموذجية الخاصة بالأشغال واللوازم و الدراسات و الخدمات ، قبل المصادقة عليها.
- تدرس كل اطعون التي يرفعها المتعاقد قبل أي دعوة قضائية حول النزاعات المنجزة عن تنفيذ الصفقة .
- تشكيل اللجنة الوطنية للصفقات : تتكون هذه اللجنة برئاسة الوزير المكلف بالمالية أو ممثل بالإضافة الى ممثل لكل وزارة ، غير أن لكل من الوزير المكلف بالمالية ووزير الأشغال العمومية ممثلان إثنان و يتم تعيين هؤلاء من قبل الوزير المكلف بالمالية بقرار بناء على اقتراح الوزير أو السلطة التي ينتمون اليها .
- وتجدد اللجنة الوطنية للصفقات بنسبة 3/1 كل ثلاث سنوات و يحضر اجتماعات اللجنة بانتظام و بصوت استشارة ممثل المصلحة المتعاقدة و يكلف بتقديم جميع المعلومات الضرورية لإستعاب محتوى الصفقة التي يتولى تقديمها ، و تصادق على نظامها الداخلي الذي يوافق عليه الوزير المكلف بالمالية بقرار .
- تتولى اللجنة الوطنية للصفقات في مجال الرقابة البث في كل الصفقات الآتية :
  - الأشغال التي يفوق مائتي و خمسون مليون دينار ( 250.000.000 دج) بالإضافة الى كل ما يلحق بهذه الصفقة .
  - اللوازم التي يفوق مبلغها مائة مليون دينار ( 100.000.000 دج ) بالإضافة الى كل ملحق بهذه الصفقة .
  - الدراسات و الخدمات التي يفوق مبلغها ستمين مليون دينار ( 60.000.000 دج ) و كل ملحق بهذه الصفقات .
- / اللجنة الوزارية للصفقات : تختص بدراسة الصفقات المبرمة من الأشخاص من العموميين المذكورين في المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 250-02 في 24 يوليو 2002 و تتكون هذه اللجنة من:
  - الوزير المعني أو ممثله رئيسا.

-ممثل عن المصلحة المتعاقدة .

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة .

-ممثلين اثنين مختصين للوزير المكلف بالمالية من مصالح الميزانية و الخزينة .

/اللجنة الولائية للصفقات : تتكون هذه اللجنة من

-الوالي أو ممثل رئيسا

-ثلاثة ممثلين للمجلس الشعبي الولائي .

-مدير الأشغال العمومي للولاية .

-مدير الري بالولاية .

-مدير البناء و التعمير للولاية .

-مدير المصلحة التقنية المهنية بالخدمة للولاية .

\_ مدير المنافسة و الأسعار للولاية .

- أمين الخزينة الولائية .

-المراقب المالي .

-مدير التخطيط و تهيئة الإقليم .

و تختص اللجنة الولائية للصفقات بدراسة الصفقات التالية:

- الأشغال التي يقل مبلغها أو يساوي مائتين و خمسون مليون دينار (250.000.000 دج) بالإضافة الى

ملحق بهذه الصفقة .

- اللوازم التي يقل مبلغها عن مائة مليون دينار ( 100.000.000 دج) و كل ملحقة بهذه الصفقة .

الدراسات و الخدمات التي يقل مبلغها عن ستين مليون دينار ( 60.000.000 دج) وكل ملخص بهذه الصفقة.

/اللجنة البلدية للصفقات :تتكون هذه اللجنة من

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا

- ممثل عن المصلحة المتعاقدة

-ممثلين اثنين عن المجلس البلدي .-قابض الضرائب

- ممثل عن المصلحة التقنية المعنية بالخدمة

تختص اللجنة البلدية للصفقات بدراسة مشاريع الصفقات التي تبرمها البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري تحت الوصاية ، و التي يساوي مبلغها : خمسون مليون دينار ( 50.000.000 دج) أو يزيد عنه فيما يخص صفقات انجاز الأشغال و اقتناء اللوازم . و عشرين مليون دينار ( 20.000.000 دج) فيما يخص صفقات الدراسات و الخدمات.

فهي منظومة محكمة وقصور في التطبيق أسند التشريع صلاحيات القوة العمومية للبلديات، في ميدان تنظيم ومراقبة العمران، وفي معالجة حالات التدهور الحضري، بتمكينها من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة، لتدقيق قانوني صارم وردعي . حيث يتوجب على البلديات «التحقق من التزام تخصيص الأراضي وقواعد استعمالها، مع مراقبة دائمة لمطابقة عمليات البنى للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات، وكذا الحفاظ على التراث العمراني والمعماري، والطابع الجمالي، و حماية المواقع الأثرية والطبيعية ومراعاة الأراضي الزراعية ،والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في المساحات الخضراء مجال العمران ، بما يضمن تطبيق معايير ومواصفات وضوابط حيز كل استخدام، ومطابقة العمران مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير.

وتأسيسا على ذلك ، حصر القانون سلطة منح كل الرخص المرتبطة بالبنى والتجزئة ، والنقش والمطابقة والهدم، في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، باستثناء تلك المتعلقة بعمليات البنى التي تكون لصالح الدولة أو الولاية، والتي تعود لسلطة الوالي ، مع توسيع هذه السلطة إلى مراقبة ومتابعة عمليات البنى، حتى الإنجاز الكلي للمشروع وتشتراط رخصة البنى، لأجل «تشديد البنات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنات الموجودة ، ولتغيير البنى الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجبات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج»، كما يمنع الشروع في أشغال البنى بدون رخصة، أو إنجازها، دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البنى.

**رقابة الوصاية :** تتمثل غاية رقابة الوصاية التي تمارسها السلطة الوصية في التحقق من مطابقة

الصفقات التي تبرمها المصلحة المتعاقدة ، لأهداف الفعالية و الإقتصاد و التأكد من كون العملية التي هي موضوع الصفقة ، تدخل فعلا في إطار البرامج و الأسبقيات المرسومة للقطاع ،وعند التسليم النهائي للمشروع تعد المصلحة المتعاقدة تقريرا تقويميا يتضمن ظروف إنجاز المشروع المذكور و كلفته الإجمالية مقارنة بالهدف المسطر أصلا ، ويرسل هذا التقرير حسب نوعية النفقة الملتمزم بها الى الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الى هيئة الرقابة الخارجية المختلفة.

**(2) الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء CTC:**

\* نبذة تاريخية:<sup>1</sup>

في إطار إعادة هيكلة المؤسسات التي تمت سنتي 82- 86 ، غيرت هيئة المراقبة التقنية للبناء في شكل خمس هيئات رقابة (الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية (CTC) للوسط و شلف و الشرق و الغرب و الجنوب) ( إرجع للمرسوم رقم 86- 205 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث الهيئات الجهوية الخمسة للمراقبة التقنية للبناء). وتم إحداث هيئتين وطنيتين جديدتين للمراقبة التقنية، أحدهما لقطاع الأشغال العموميةCTTP و الأخرى لقطاع الري ( CTH ) في سياق ذلك، و من أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية، شرعت السلطات في إحداث اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية بصلاحيات ( الاستشارة ) و (التنسيق ) في ميداني الرقابة التقنية للبناء و التنظيم التقني ( المرسوم 86- 213 المؤرخ في 19 أوت 1986 )

\_ المهام:

تتمثل مهمة اللجنة التقنية الدائمة (CTP)الموضوعة تحت تأثير السلطة العمومية الممثلة من طرف الوزارة المكلفة بالبناء تطبيق توجيهات الحكومة فيما يخص :

-إعداد التنظيم التقني الجزائري للبناء.

-ترقية رقابة البناء التقنية.

/رقابة تقنية:

في مجال ممارسة الرقابة التقنية ، تقوم اللجنة التقنية الدائمة بشأن رقابة البناء التقنية بما يلي:

-إقتراح أي إجراء رقابة جديد للوصايات المعنية.

-السهر على تجانس إجراءات الرقابة.

-اقتراح إعداد قوائم المنشآت المراد مراقبتها و الخاصة بمختلف القطاعات و تحيينها .

-تقيم دوري لمدى تطبيق كفايات ممارسة الرقابة و كفايات تطبيق التنظيمات التقنية.

/تنظيم تقني:

في مجال إعداد التنظيم التقني ، تقوم اللجنة التقنية الدائمة من أجل المراقبة البناء التقنية بما يلي:

-اقتراح للوصايات المعنية أي إجراء من شأنه دفع أشغال إعداد التنظيمات التقنية أوتأطيرها أو ضبط هذه

الوثائق .

<sup>1</sup> وزارات السكن والعمران والمدنية

-السهر على القيمة العلمية للنصوص التنظيمية التي تم إعدادها.

-البحث في ترشح الأعضاء شركاء اللجنة.

-تعيين الهياكل أو الهيئات المشرفة المكلفة بإعداد مشاريع التنظيمات.

**ـ تكوين اللجنة التقنية الدائمة و تنظيمها:**

**/التكوين:**

تشمل اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء الأعضاء التالية:

تضم اللجنة التقنية الدائمة ممثلي مختلف المهن التي تدخل في صناعة البناء و متعاملين و كذا المختصين في

هذا المجال الذين ترى ضرورة مرافقتهم لهذه الأشغال، كما يلحق أعضاء مشاركين باللجنة التقنية الدائمة لرقابة

البناء CTP لحضور أشغالها لاجتماعات ظرفية أو لمدة أطول حسب برنامج العمل .

**/التنظيم :**

وضعت اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء CTP تحت رئاسة وزارة السكن و العمران (ممثلة

للوزير )ونياية رئاسة وزارة الأشغال العمومية و وزارة الموارد المائية.

تتولى وزارة السكن و العمران أمانة الأشغال.

يمكن أن يطلب أعضاء اللجنة التقنية الدائمة تسجيل كل مسألة تدرج ضمن اختصاصها بجدول الأعمال.

يمكن أن تتفرع عن اللجنة التقنية الدائمة لجان فرعية أو فرق خاصة بالقدر الذي تقتضيه الحاجة .

**ـ مسار إعداد التنظيم التقني للبناء:**

**/ إعداد مشاريع الوثائق التقنية التنظيمية DTR ( رابط نحو قائمة ):**

تعين السلطات المعنية مباشرة أو بعد استشارة اللجنة التقنية الدائمة أو إعلامها، الهيئات المشرفة المكلفة بإعداد

مشاريع تنظيمات ( مركز بحث أو هيئات تقنية مختصة ).

يتم إعداد في المرحلة الأولى ، هذه المشاريع على أساس دراسة أولية تتعلق أساسا ببيولوجرافية، تأخذ هذه الدراسة

في الحسبان مختلف الدعائم التنظيمية الموجودة في هذا المجال، ويتم إعداد المشروع بعد تفكير مطول وتقييم

لمختلف المعايير.

و بعد ذلك تتم دراسته من طرف فريق عمل مختص GTS لتعديله و إثرائه و اعتماده

**/ دور فريق العمل المختص GTS :**



يتم إقتراح فريق العمل المختص GTS من طرف الهيئة أو الهيكل المشرف، تعرض تشكيلته على اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء للمصادقة عليه، و يضم فريق العمل هذا، كل الهيئات المعنية مباشرة بموضوع المشروع. و من جهة أخرى يتم إشراك المختصين أو الخبراء الذين يمكن أن يقدموا مساعدتهم في هذا المجال. يتمثل الدور الأساسي لفريق العمل المختص GTS في دراسة مشروع التنظيم و إثرائه و كذا الموافقة على المشروع الذي يعرض على اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء (CTP) لمصادقة عليه. و بمجرد المصادقة على المشروع من طرف اللجنة التقنية الدائمة، تكون الوثائق التقنية التنظيمية ( رابط نحو القائمة) موضوع قرار مصادقة من طرف الوزير أو الوزراء المعنيين و الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

أما فيما يخص وزارة السكن و العمران، تكون أي طبعة جديدة لوثيقة تقنية تنظيمية موضوع نشر على مستوى كامل الهيئات الموضوعة تحت الوصاية، و ينظم تكوين خاص عن الوثائق التقنية التنظيمية من طرف الهيئات المشرفة التي قامت بإعداد مشروع الوثائق التقنية التنظيمية ( DTR ) رابط نحو موقع واب (بناء على طلب مختلف المستعملين ) صاحب المشروع ، مكاتب الدراسات ، هيئات الرقابة التقنية لمؤسسة الإنجاز، ... في ميدان البناء، تسند وزارة السكن و العمران إعداد مشروع الوثائق التقنية التنظيمية DTR لمركزي البحث الموضوعة تحت وصايتها:

-المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل(CGS)

-المركز الوطني للدراسات و الأبحاث المتكاملة في البناء (CNERIB)

ب- هيئات خاصة: كما يوجد هيئات عامة هناك ايضا هيئات خاصة وهي :

(1) المهندسون :

- \_ حفظ وثائق المشروع بملفات مع التصنيف والترتيب .
- \_ استلام نسختين من وثائق العقد ( العقد - الشروط العامة والخاصة - المواصفات - جداول الكميات ) ويتم حفظ نسخة في ملف خاص والنسخة الأخرى في موقع المشروع .
- \_ الاشتراك في لجنة تسليم الموقع للمقاول في الموعد المحدد وإعداد محضر على النموذج المعد لذلك.
- \_ معرفة جهاز المقاول الفني والتأكد من مؤهلاته العلمية وخبراته العملية ومن تمّ اعتماده .
- \_ متابعة إعداد البرنامج الزمني للتنفيذ من المقاول لدراسته وإبداء أية ملاحظات عليه (إن وجدت).
- \_ متابعة معدات المقاول المستخدمة في العمل واعتمادها بعد التحقق من كفاءتها.

- \_متابعة عمل الميزانية الشبكية وبحضور المهندس أو المساح قبل بدء العمل .
- \_متابعة اختبارات التربة .
- \_دراسة المخططات التنفيذية ( SHOP DRAWINGS ) والتفصيلية لأجزاء المشروع المختلفة وإبداء الملاحظات عليها ( إن وجدت ) واقتراح التعديلات المناسبة عليها واعتمادها .
- \_مراجعة ومطابقة المخططات المعمارية على جميع المخططات الأخرى ومراجعة الكميات الواردة بالعقد مع المخططات وتعديل ما يلزم .
- \_التخطيط والإشراف العام ووضع البرامج والسياسات لتفادي أي تأخير في إنجاز المشروع .
- \_الإشراف على تنفيذ المشروع في مراحل المختلفة طبقاً للشروط والمواصفات والمخططات التنفيذية .
- \_التنسيق بين المقاول وصاحب العمل .
- \_متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وتحديثه .
- \_إعطاء إذن الصب للأعمال الجاهزة بعد التأكد من مطابقتها للمواصفات .
- الرفع للجهة الإدارية بأية مخالفات أو مشاكل تحدث أثناء التنفيذ .
- إصدار الأمر للمقاول بإزالة أي أعمال مخالفة وإعادة تنفيذها طبقاً للمخططات والمواصفات.
- متابعة تقديم المقاول للعينات والكتالوجات قبل توريد المواد بفترة كافية تسمح بدراسة المناسب منها حسب العقد والمطابقة للشروط والمواصفات .
- اعتماد التقارير اليومية والمعدة بمعرفة المراقب ورفعها لمدير الإدارة وحفظ نسخة بملف المشروع.
- إعداد التقارير الدورية عن المشروع ورفعها لمدير الإدارة وحفظ نسخة منها بملف المشروع .
- إعداد دفتر أحوال الموقع وتسجيل الملاحظات اليومية به ، وإشعار المقاول خطياً عن أي ملاحظات .
- معاينة الإحضارات ( التوريدات ) والتأكد من مطابقتها للعينات المعتمدة وتخزينها في أماكن مناسبة وبطريقة صحيحة .
- الإشراف على برامج ضبط الجودة وإجراء التجارب على المواد والأعمال للتحقق من جودتها ومطابقتها للمواصفات .
- توجيه المقاول وإسداء النصح والمشورة الفنية التي تساعد على إنجاز المشروع بالمستوى المطلوب وفي الوقت المحدد متى تطلب العمل ذلك .

- توجيه المقاول بطريقة التنفيذ الصحيحة وتحذيره من الأخطاء قبل الوقوع فيها متى تطلب ذلك.
- مراقبة جهاز المقاول الفني و العمالة التابعة له والتحقق من كفاءتهم وكفايتهم لإنجاز الأعمال
- مراقبة معدات المقاول بالموقع ومقارنتها بالبيان المقدم منه والتحقق من كفاءتها لإنجاز الأعمال.
- مراقبة مقاولي الباطن والتحقق من كفاءتهم متى تطلب ذلك.
- توجيه فريق العمل المساعد ( مراقبين - مساحين ..... الخ ) وتحديد دور ومهام كل منهم .
- عقد اجتماعات أسبوعية مع جهاز المقاول لدراسة سير العمل وإيجاد الحلول المناسبة لأية مشاكل أو عوائق قد تظهر أثناء التنفيذ ( نموذج رقم 11 ) .
- مراجعة حصر الكميات المنفذة أولاً بأول .
- دراسة وتقييم احتياجات تغيير واستحداث بنود الأعمال وإعداد الأوامر الخاصة بذلك ، ومراجعة التعديلات المترتبة عليها في المواصفات والمخططات ، وتقييم أسعار المقاول وإبداء الرأي بشأنها تمهيداً لإ اعتمادها مع مراعاة تطبيق أساليب الهندسة القيمة .
- مراجعة وتدقيق الدفعات المستحقة للمقاول ( المستخلصات الجارية ) .
- إعداد محضر المعاينة عند انتهاء مدة التنفيذ وحصر الأعمال المستفاد منها ( إن وجدت ) .
- الإشراف على اختبارات التشغيل .
- الاشتراك في أعمال الاستلام الابتدائي .
- مراجعة حصر الكميات النهائية .
- مراجعة وتدقيق المخططات حسب التنفيذ ( AS BUILT DRAWINGS ) .
- إعداد المستخلص الختامي .
- الاشتراك في أعمال الاستلام النهائي .

## 2) المراقبون الفنيون :

- الاطلاع على وثائق المشروع ودراستها للعمل بموجبها .
- الإطلاع على جميع التعاميم الصادرة والتقييد بها .
- توجيه العاملين من قبل المقاول خلال مراحل التنفيذ المختلفة .
- مراقبة المواد والأعمال التي يجري تنفيذها في الموقع ، والتأكد من مطابقتها للمواصفات .
- حصر الإحضارات ( التوريدات ) اليومية للموقع .

- معاونة المهندس المشرف في تسليم موقع المشروع للمقاول .
- معاونة المهندس المشرف في مراقبة معدات المقاول .
- معاونة المهندس المشرف بفتح الملفات اللازمة لحفظ وثائق المشروع للمحافظة عليها وسهولة الرجوع إليها .
- التأكد من مطابقة المواد الموردة للموقع للعينات المعتمدة والتحقق من سلامة تخزينها .
- حصر الأعمال المنفذة يومياً .
- إعداد التقرير اليومي مع إيضاح جميع الملاحظات أو أية مخالفات أثناء التنفيذ .
- الاشتراك مع المقاول في أخذ العينات وإجراء الاختبارات عليها .
- الإشراف والتدقيق على الأعمال التي يجري تنفيذها بالموقع ، والتأكد من مطابقتها للمخططات والمواصفات .
- التعاون مع المهندس المشرف والتقيد بتعليماته وتوجيهاته خلال مراحل التنفيذ والتنسيق معه في كافة الأمور .
- إبلاغ المهندس المشرف بأي مخالفات أو عيوب يراها أثناء التنفيذ ، والتأكد من تلافي المقاول لجميع الملاحظات .
- التأكد من مطابقة نسب الخلطات للمواصفات .

### (3) المساحون :

- أعمال الرفع المساحي لمواقع المشاريع والمباني المختلفة والطرق والشوارع والتي يكلف بها من قبل المهندس .
- الاشتراك مع المهندس المشرف في تحديد وإعداد منسوب الصفر النسبي اللازم للمشروع .
- التدقيق على الميزانية الشبكية وإعداد الخرائط الكنتورية والقطاعات اللازمة
- التدقيق على الميزانية الطولية
- حساب كميات الحفر والردم للميزانيات المختلفة ( شبكية / طولية ) .
- تدقيق ومراجعة الأعمال المساحية التي يقوم بها المقاول طبقاً للمخططات

### المبحث الثاني: الصفقات العمومية

الصفقات العمومية هي عقود مكتوبة... و ذلك من أجل تنفيذ أشغال أو اكتساب مواد أو خدمات. (المادة 03 من المرسوم الرئاسي 250/02)<sup>1</sup>.

تبرم الصفقات العمومية و يتجدد نطاق تطبيقها على الإدارات العمومية، الهيئات الوطنية المستقلة، الولايات، البلديات، و الهيئات العمومية الإداري، و مراكز البحث و التنمية و المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي و كذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري. عندما تكلف هذه الأخيرة بإنجاز

<sup>1</sup> المادة 3 من المرسوم الرئاسي 250/2.

مشاريع استثمارات عمومية بمساهمة نهائية لميزانية الدولة. (و هذا طبقا للمادة (02) من المرسوم الرئاسي رقم: 250/02).

و تبرم الصفقات وجوبا إذا كانت قيمة الإنجازات أو التوريدات أكثر من 6.000.000.00 دينار، أو إذا كانت الخدمات أو الدراسات تفوق قيمتها: 4.000.000.00 دينار و هذا تطبيقا لأحكام المادة<sup>1</sup> (05) من المرسوم الرئاسي رقم: 301/03 المؤرخ في: 2003/09/11 (المعدل و المتمم للمرسوم الرئاسي رقم: 250/02).

### المطلب الاول:مجالات تطبيق الصفقات العمومية

#### - الفرع الاول: الإدارات العمومية

إنّ هذا الوصف يتسم بشيء من الشمولية والإطلاق. فتدخل تحت طائلته الدولة باعتبارها تتمتع بالشخصية القانونية والمعنوية طبقا للمادة<sup>2</sup> 49 و 50 من القانون المدني الجزائري. ويدخل تحت هذا الوصف الكبير الأشخاص المركزية الأخرى كرئاسة الجمهورية والوزارة الأولى أو رئاسة الحكومة والوزارات المختلفة والمصالح الخارجية للوزارات المتمثلة في المديرية التنفيذية على مستوى الولايات. وهذا أمر طبيعي طالما تمتعت كل هذه الهيئات بالطابع الإداري.

ويجدر التنبيه أن تعديل تنظيم الصفقات العمومية لسنة 2008 لم يخضع الصفقات المبرمة بين إدارتين عموميتين لأحكام المرسوم المنظم للصفقات العمومية. وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من المرسوم الرئاسي<sup>3</sup> 338/08. ولعل القصد من وراء هذا الاستثناء يكمن في تشجيع التعامل بين الإدارات العمومية.

#### - الفرع الثاني: الهيئات الوطنية المستقلة

لم يشر قانون الصفقات العمومية الأول لسنة 1967 لهذه الهيئات بصريح النص واقتصرت المادة الأولى كما رأينا على ذكر الدولة والعمالات والبلديات والمؤسسات والمكاتب العمومية. ثم جاء المرسوم 82-145 وذكرت المادة 5 منه عبارة جميع المؤسسات والهيئات العمومية، وتلي بالمرسوم<sup>4</sup> التنفيذي 91-434 والذي أوردت المادة 2 عبارة الهيئات الوطنية المستقلة وهو ذات الوصف المشار إليه في المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250. ويقصد بالهيئات الوطنية المستقلة موضوع المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250 السلطات غير التنفيذية المستقلة كالبرلمان بغرفتيه ( المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة) والمجلس الدستوري والمحكمة العليا

<sup>1</sup> المادة 5 من المرسوم الرئاسي المعدل و المتمم للمادة 250/2.

<sup>2</sup> المادة 49 و 50 من القانون المدني .

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم الرئاسي 338/8.

<sup>4</sup> المادة 2 من المرسوم الرئاسي 434/91.

ومجلس الدولة ومجلس المحاسبة والهيئات الاستشارية الوطنية كالمجلس الإقتصادي والاجتماعي. إذ قد تضطّر هذه الهيئات جميعا إلى الدخول في علاقة عقدية بعنوان صفقة عمومية من أجل قيامها بنشاطها. وما يميّز الهيئات الوطنية المستقلة عن الهيئات المحلية أنّ نشاط الأولى (الهيئات الوطنية) يمسّ ويشمل كامل إقليم الدولة كما هو الحال بالنسبة للهيئات المذكورة. فلا يتصور مثلا أنّ هيئة وطنية كالبرلمان يقتصر نشاطها على جزء من إقليم الدولة دون الجزء الآخر ومثل ذلك بالنسبة لباقي الهيئات.

### - الفرع الثالث:الولاية

تعتبر الولاية مجموعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي وحدة إدارية منفصلة عن الدولة من جهة انفصالا عضويا وقانونيا، ومنفصلة أيضا عن البلدية. ونظرا لأهميتها ذكرت الولاية كتنظيم إداري في كل الدساتير الجزائرية دستور 1963 في المادة 9 منه و دستور 1976 في المادة 36 و دستور 1989 في المادة 15 و دستور 1996 في المادة 15 منه.

فالولاية تشكل كيانا ذاتيا ولها وجود مستقل كرّسه القانون المدني في المادة 49 و50، وكرّسه أيضا قانون<sup>1</sup> الولاية الأول لسنة 69 في مادته الأولى والثانية وكذلك قانون الولاية لسنة 90 في مادته الأولى.

ولما كانت الولاية تتمتع بأهلية التعاقد الثابتة والمؤكدة في هذه النصوص، فإن وظيفتها داخل التنظيم الإداري للدولة وأعبائها المختلفة تفرض عليها الدخول في علاقات عقدية لتنفيذ مشاريع تنمية وخدمة الجمهور. لذا كان يجب الاعتراف لها من جهة بأهلية التعاقد، ومن جهة أخرى اعتبار عقودها كأصل عام من قبيل العقود الإدارية إذا توفرت فيها العناصر والشروط المذكورة في قانون الصفقات العمومية.

ومن أجل ذلك خصّ المشرّع الولاية بالذكر في كل قوانين الصفقات العمومية، فقد ورد ذكرها في المادة الأولى من الأمر 67-90 باسم العمالة (الولاية). وذكرت وصفا في المادة 4 من المرسوم 82-145 بعبارة جميع الإدارات. ثم عاد المشرّع وذكرها بالتحديد في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-434 بعبارة (الولايات) وهي ذات العبارة الواردة في المادة الثانية من المرسوم الرئاسي 02-250 .

ولقد أكد المشرّع على خضوع الولاية لتنظيم الصفقات العمومية في المادة 113 من قانون الولاية، لسنة 1990 والتي جاء فيها: " تبرم الصفقات الخاصة بالأشغال أو الخدمات أو التوريد للولاية ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري وفقا للتشريع المعمول به". ومنه تتضح الإحالة الصريحة والمعلنة من قانون الولاية لقانون الصفقات العمومية وهذا مسلك من جانب المشرّع نباركه.

<sup>1</sup> المادة 1 و 2 من قانون الولاية لسنة 1969 و 1990.

### - الفرع الرابع: البلدية

تعتبر البلدية البنية القاعدية في التنظيم الإداري الجزائري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وهي وحدة إدارية منفصلة انفصالا عضويا وقانونيا عن كل من الدولة والولاية. وقد تمّ ذكرها هي الأخرى في كل دساتير الدولة، دستور 1963 في المادة 9 ودستور 1976 في المادة 36، دستور 1989 في المادة 15، دستور 1996 في المادة 15.

فالبلدية تشكل كيانا مستقلا وذاتيا تثبته القانون المدني في المادة 49 و50 وكوّسه أيضا قانون البلدية لسنة 1990 في المادة الأولى منه<sup>1</sup>.

ولمّا كانت البلدية تتمتع بالشخصية المعنوية وبأهلية التعاقد فإنّ وظيفتها ضمن إطار التنظيم الإداري للدولة ومهامها المختلفة والمتنوعة تفرض عليها هي الأخرى الدخول في علاقات عقديّة من القانون العام بهدف النهوض بأعباء التنمية المحلية وخدمة الجمهور.

ولا شك أنّ البلدية حين استعمالها لوسيلة القانون العام فإنها تخضع حينئذ لتتنظيم الصفقات العمومية سواء عند إبرامها لعقود الأشغال أو الخدمات أو التوريد أو عقود الدراسات.

ولهذا السبب ورد ذكر البلدية في كل قوانين الصفقات العمومية وتمت الإشارة إليها بالوصف الدقيق وبعنوان البلديات في المادة الأولى من أمر 67-90. وورد ذكرها بالوصف المطلق في المادة 5 من المرسوم 82-145 بعبارة جميع الإدارات. ثمّ ذكرت بالتحديد في<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-434. وذات الأمر في المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250.

وإلى جانب قواعد قانون الصفقات العمومية، أفرد المشرّع في قانون البلدية لسنة 1990 أحكاما خاصة بصفقات البلدية ورد ذكرها في المواد من 117 إلى 120. وقد جاءت هذه المواد لا سيّما المادة 117 بالتحديد مؤكدة على خضوع صفقات البلدية المتعلقة بالأشغال والخدمات والتوريد لقانون الصفقات العمومية. بل حتى المؤسسات البلدية التي تحدثها البلدية والتي تتمتع بالطابع الإداري تخضع لقانون الصفقات العمومية.

### - الفرع الخامس: المؤسسات العمومية

لقد جاءت المادة الثانية من المرسوم الرئاسي 02-250 مفصّلة بشأن أنواع المؤسسات العمومية المعنية بالخضوع لقانون الصفقات العمومية. فذكرت المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وهذه الأخيرة شملتها

<sup>1</sup> المادة 1 من قانون البلدية لسنة 1990.

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02/250.

بالذكر والوصف مختلف قوانين الصفقات العمومية سواء أمر 67-90 في المادة الأولى. مرسوم 82-145 في المادة 5. المرسوم التنفيذي 91-434 بمنطوق المادة 2 منه .

غير أنّ الجديد الذي حمله المرسوم الرئاسي لسنة 2002 أنه فصل في ذكر المؤسسات العمومية فإلى جانب المؤسسات العمومية الإدارية ذكر مراكز البحث والتنمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي.<sup>1</sup> والمؤسسات العمومية ذات الطابع الثقافي والمؤسسات العمومية ذات الطابع المهني. بل إنّ مجال تطبيق قانون الصفقات العمومية امتد ليشمل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري عندما تكلف بإنجاز مشاريع استثمارية بمساهمة كاملة من ميزانية الدولة .

ومن الواضح أنّ المشرع أدمج بمناسبة هذا التعديل الذي أعلنت عنه المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250 أشخاصاً قانونية اختلفت من حيث طبيعتها ومن حيث مهامها ومن حيث القانون الذي تخضع له. وهو ما استقر عليه المرسوم الرئاسي 08/338 المذكور .

فالدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الإداري كلّها تمثل أشخاص القانون. العام فقرارات هذه الهيئات قرارات إدارية. ومن يعمل فيها يكتسب صفة الموظف العام طبقاً للقواعد المقررة في القانون الأساسي للوظيفة العامة.

بينما المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي لا يمكن اعتبار قراراتها بمثابة قرارات إدارية. ولا العاملين فيها بالموظفين العموميين الخاضعين لقانون الوظيفة العامة. ولا يمكن اعتبار منازعاتها من قبيل المنازعات الإدارية تطبيقاً للمفهوم العضوي للمنازعة الإدارية والمكرّس بمنطوق<sup>2</sup> المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية الأول لسنة 1966 والثابت والمؤكد بمقتضى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008.

إنّ هذه الشمولية لمجال تطبيق قانون الصفقات المكرّسة بموجب<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250 ستحدث إشكالات عملية على المستوى القضائي في غاية من التعقيد إذا كانت المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري طرفاً في الصفقة وكان يتعلّق باستثمار ممولّ من قبل ميزانية الدولة. فطبقاً للمادة 2 من

<sup>1</sup> أنظر المرسوم التنفيذي 99-256-المؤرخ في 16 نوفمبر 1999 يحدد كفاءات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وتنظيمها وسيرها (الجريدة الرسمية رقم 82-1999) والمرسوم التنفيذي رقم 99-257-المؤرخ في 16 نوفمبر 1999 يحدد كفاءات إنشاء وحدات البحث وتنظيمها وسيرها.

<sup>2</sup> المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1996  
<sup>3</sup> نفس المرجع السابق.



المرسوم 02-250 فإن هذا العقد يخضع لتنظيم الصفقات العمومية سواء من حيث طرق الإبرام أو الإجراءات أو الرقابة أو التنفيذ أو ممارسة السلطات (سلطات المصلحة المتعاقدة) .

فإذا حدث نزاع بخصوص هذه الصفة طرحت إشكالية الاختصاص القضائي فهل تعود المنازعة لاختصاص القاضي العادي أم اختصاص القاضي الإداري؟

إنّ الإجابة على هذا السؤال ليست على قدر من السهولة بالنظر لأثارها من الناحية القانونية. فلو سلّمنا أنّ الاختصاص سيعقد للقاضي العادي اعتبارا من أنّ المنازعة لا نجد أحد أطرافها شخص من الأشخاص المحددين حصرا في المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية القديم. وهي الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العامة ذات الطابع الإداري بل إنّ أحد أطرافها مؤسسة ذات الطابع تجاري أو صناعي. ومن ثم نقر الاختصاص للقاضي العادي.

غير أنّ هذا الحل وإن كان يكرّس المعيار العضوي المعمول به في ظل قانون الإجراءات المدنية الأول ، فإنّه يطرح إشكالية أنّ الصفقات العمومية تنطوي على أحكام على الغالب نجدها مقننة وثابتة في تنظيم خاص وهي في مجموعها قواعد تنطوي على الطابع الإداري المحض بما يجعلها تختلف اختلافا كبيرا عن العقود المدنية والتجارية. وما قد يضعف من درجة اعترافنا باختصاص القاضي العادي بالفصل في منازعة تتعلق بصفة عمومية. أن هذا الفصل قد ينجم عنه تأثير القاضي العادي بروح القانون الخاص وهو يحكم في النزاع المعروض عليه رغم ما للصفة العمومية من صلة وثيقة بمجال القانون العام لا الخاص.

ويثور الإشكال أيضا إذا ما نحن أسندنا الاختصاص للقاضي الإداري اعتبارا من أن المنازعة تدور حول صفة عمومية وهذه الأخيرة عقد إداري فوجب أن ينظر فيها القاضي الإداري. غير أن مثل هذا الحل من شأنه أن يهز المعيار العضوي المعتمد عليه في توزيع قواعد الاختصاص بين جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري وهي من النظام العام. فنكون أمام اختصاص للقاضي الإداري رغم أنّ أحد أطراف المنازعة مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري. لذلك ذهب أستاذنا الدكتور محمد الصغير بعلي إلى الحكم على هذا التعدّد المفرط للمؤسسات المشمول بالمادة 2 من المرسوم الرئاسي 02-250 بعدم الجدوى.<sup>1</sup>

ونحن نؤيّد فيما ذهب إليه وما سجله من ملاحظة. وندعو المشرّع إلى إخراج المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من مجال تطبيق قانون الصفقات العمومية. ذلك أنّه إن كانت الوحدة القانونية فيما يتعلّق

<sup>1</sup> أنظر للدكتور محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، عنابة الجزائر، دار العلوم، 2005، ص17.

بالعقود أو الصفقات مقبولة في مرحلة الاشتراكية أين وجدنا مرسوم 82-145 يطلق الوصف "جميع" و"كل" فإن هذه الوحدة تصبح عديمة الجدوى والفائدة في مرحلة تركزت فيها الازدواجية القانونية والازدواجية القضائية.

ولقد أحسن المشرع التونسي صنعا حين أخضع عقود المنشآت العمومية ومن بينها المؤسسات العمومية ذات الصبغة الصناعية والتجارية للقانون التجاري. وهو ما أكده الفصل الأول من قانون غرة فبراير 1989 المتعلق بالمنشآت والمساهمات العمومية. وتكون نزاعاتها راجعة بالنظر إلى المحاكم العدلية طبقا لأحكام الفصل الثاني من القانون عدد 38 لسنة 1999.<sup>1</sup>

### - الفرع السادس: الأشخاص الطبيعيين ( المشتري او الزبون )

وهم الأشخاص الذين يريدون الشراء المباني من أجل السكن او الاستعمال المهني.

### المطلب الثاني: تمييز الصفقة العمومية عن غيرها من العقود الأخرى

مما لا شك فيه أن الصفقات العمومية تختلف عن سائر العقود الأخرى مدنية وتجارية وعقد العمل اختلافا كبيرا. إذ أنّ ما يعدّ صالحا للأفراد قد لا يكون كذلك بالنسبة لجهة الإدارة. كما أنّ الصفقات العمومية تكلف خزينة الدولة أموالا كبيرة. لذا وجب أن تخضع لأحكام مميّزة تتعلق بإجراءات وطرق إبرامها تختلف عن تلك التي يخضع لها الأفراد والمقرّرة في القانون المدني خاصة.

وسنتولى فيما يلي التمييز بين الصفقات العمومية والعقود المدنية من جهة، وبين الصفقات العمومية والعقود التجارية من جهة ثانية، وبين الصفقات العمومية وعقد العمل من جهة ثالثة.

### - الفرع الأول: التمييز بين الصفقات العمومية والعقود المدنية.

تختلف الصفقات العمومية عن العقود المدنية من زوايا كثيرة أبرزها:

#### أولا: من حيث مراكز أطراف العلاقة العقدية

إن العقد المدني يحتل أطرافه مرتبة واحدة ولا امتياز لطرف على طرف. ولا يمكن للمشرع والأمر يتعلّق بمصلحة خاصة، أن يرحح مصلحة على مصلحة كأن يغلب مصلحة البائع على المشتري.<sup>2</sup> أو المؤجر على المستأجر أو الزّاهن على المرتهن. إن مثل هذا التمييز إذا ما تم سينسف نظرية العقد في مجال القانون الخاص

<sup>1</sup> أنظر الدكتور رضا جنح، المرجع السابق، ص 243.

<sup>2</sup> لتفصيل أكثر بشأن أحكام البيع راجع زهدي يكن، عقد البيع، صيدا، بيروت منشورات المكتبة العصرية، دون تاريخ، ص 85 وما بعدها.

عامة. بينما العقد الإداري وبالنظر لاحتوائه عضويا على إدارة عامة أو هيئة عمومية وجب الاعتراف لها بالتمتع بامتيازات السلطة العامة بما يمكنها من تحقيق الهدف من التعاقد.

### ثانيا: من حيث إجراءات إبرام العقد

تخضع الإدارة أو الهيئة العامة لطرق محددة عندما تبدي رغبتها في التعاقد. وتلزم كأصل عام بإعلام الجمهور ونشر إعلان مناقصة مثلا أو مزيدة. وتخضع لإجراءات طويلة وثقيلة، ولرقابة معقدة. إنّ الإدارة العامة في غالبية النظم القانونية ليست حرة في اختيار المتعاقد معها، بل هي مجبرة على التعاقد بكيفية وإجراءات محددة. وهذا بهدف ترشيد التّفات العامة مراعاة لما تكلفه الصفقات العمومية من أوجه كبيرة وضخمة للصرف. بل إنّ المشرع عمد إلى حماية قواعد تنظيم الصفقات العمومية بأدوات جزائية تطبق عند الإخلال بهذا التنظيم وهو ما أشارت إليه المادة 26 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته. بينما العقد المدني يحكمه مبدأ الحرية التامة في اختيار الطرف المتعاقد للطرف الآخر. كما يتم بسرعة كبيرة ولا يخضع لإجراءات الشهر كأصل عام.

### ثالثا: من حيث الهدف من العملية التعاقدية

إنّ الهدف من إبرام العقد المدني هو تحقيق المصلحة الخاصة لأطراف العقد. فعقد البيع مثلا يحقق مصلحة للبائع وللمشتري. فالبائع انتفع بالثمن والمشتري انتفع بمحل البيع. بينما الهدف من إبرام الصفقات العمومية هو تحقيق المصلحة العامة. فعقد الأشغال العامة مثلا إذا نصب على إنجاز طريق من نقطة إلى أخرى أو إنجاز جسر أو مجموعة سكنات، فإنّ المنتفع هو الجمهور. كما أن عقد تمويل إدارة الخدمات الجامعية بمادة معينة كاللحوم أو الخبز أو الخضر والفواكه إنّما تمّ بغرض إطعام الطلبة. وهكذا فكل صفقة عمومية إنّما يرجع عائدها وأثرها على دائرة المنتفعين.

### رابعا: من حيث الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع

يعقد الاختصاص بالنظر في الخصومات الناتجة عن تنفيذ العقود المدنية لجهة القضاء العادي. بينما يعقد الاختصاص بالنظر في منازعات الصفقات العمومية كأصل عام للقضاء الإداري أو لجهة محددة تشريعا. ولقد كرس القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله. والقانون 02/98 بنفس التاريخ والمتعلق بالمحاكم الإدارية. والقانون العضوي 03/98 بتاريخ 3 جوان 1998 المتعلق باختصاصات محكمة النزاع وتنظيمها وعملها الازدواجية القضائية من منظور هيكلي. وأخيرا كرس قانون الإجراءات المدنية والإدارية الازدواجية الإجرائية

### خامسا: من حيث سلطة القاضي الفاصل في النزاع

إن سلطة القاضي الإداري أوسع من سلطة القاضي المدني هذا الأخير الذي يسيره الخصوم. طبقا للمبدأ القائل بالخصومة ملك للخصوم، بينما القاضي الإداري يستطيع جبر الإدارة على تقديم قرار وهو ما أشارت إليه المادة الفقرة 2 من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

#### - الفرع الثاني: التمييز بين الصفقات العمومية والعقود التجارية.

تتميز الصفقة العمومية عن العقد التجاري من زوايا عدة أبرزها

#### أولا: من حيث قواعد الإثبات

لما كانت الحياة التجارية يسودها عنصر الائتمان ويحكمها مبدأ السرعة، وجب أن تساير أحكام العقود التجارية هذين المبدأين أو الميزتين. لذا وجدنا المشرع الجزائري وهو يسنّ قواعد إثبات العقد التجاري كان في غاية من المرونة. فذكر وسائل عدّة يثبت بها العقد التجاري فإلى جانب السندات الرسمية ذكر السندات العرفية والفواتير المقبولة والرسائل والدفاتر التجارية للطرفين والإثبات بالبينة وهو ما قرّره المادة 30 من القانون التجاري الجزائري.

بينما العقد الإداري لا يثبت إلا بالكتابة. ولقد سبقت الإشارة أنّ القضاء الإداري الجزائري ممثلا في مجلس الدولة تشدّد في تطبيقه لهذا الشرط فلم يقبل ادّعاء بوجود علاقة عقد بعنوان صفقة عمومية إذا لم يكن المدعي يحوز عقدا مكتوبا بين يديه. ثمّ إنّ عنصر الكتابة ورد في مختلف التعريفات التشريعية الجزائرية للصفقات العمومية وفق ما بيّنّا ذلك سابقا.

#### ثانيا: من حيث طرق الإبرام

تتميّز الصفقة العمومية عن العقد التجاري فيما يخصّ طرق الإبرام. فإذا كان من اليسير إبرام عقد تجاري تماشيا مع السرعة وحركة المجتمع التجاري، فإنّ الأمر لا يكون كذلك بالنسبة للصفقة العمومية التي يأخذ إبرامها مراحل طويلة ويمر بإجراءات معقدة كما سيتضح لنا من خلال طرق الإبرام. وأن كل مخالفة لتنظيم الصفقات ينجم عنها المسؤولية الجزائية المقررة في قانون الوقاية من الفساد ومكافحته.

#### ثالثا: من حيث الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع

يتميّز العقد التجاري عن الصفقة أيضا فيما تعلّق بقواعد الاختصاص القضائي في حالة نشوب نزاع أو خصومة. فإذا كان القضاء الإداري هو المختصّ بالنظر في منازعات الصفقات العمومية فإنّ القضاء العادي هو الجهة المختصة بالنظر في المنازعات التجارية.

ومن جملة الأحكام الجديدة فيما يخص تشكيلة المحكمة التجارية نصت المادة 533 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أن المحكمة التجارية تتشكل من قض رئيسا ومساعدين ممن لهم دراية بالمسائل التجارية ويكون لهما دور استشاري. بينما تتشكل المحكمة الإدارية فقط من قضاة.

### - الفرع الثالث: التمييز بين الصفقات العمومية وعقد العمل.

ليس المجتمع التجاري فقط والمدني هو من خصّه المشرّع بأحكام خاصة ، بل امتدت الخصوصية أيضا للمجتمع العمالي الذي يحكمه التشريع العمالي أو الاجتماعي.

وقد عرف الفقه عقد العمل على أنه " اتفاق يلزم بمقتضاه شخص بوضع نشاطه في خدمة شخص آخر وتحت إشرافه مقال أجر".<sup>1</sup>

ويتبين لنا من تعريف عقد العمل أنه قد يقترب من الصفة العمومية خاصة وأن هذه الأخيرة قد يكون موضوعها خدمة. وعقد العمل هو الآخر ينصب على خدمة يقدمها العامل لصاحب العمل. غير أنه مع ذلك تظل الصفة العمومية تتميز عن عقد العمل من جوانب كثيرة ومتنوعة أبرزها.

### أولاً: من حيث عنصر الشكل

من خلال تعريف عقد العمل وربطه بتعريف الصفقات العمومية نجد أن عقد العمل لا يشترط فيه عنصر الكتابة. وهو ما أشارت إليه صراحة المادة 8 من القانون 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990 .  
المتعلق بعلاقات العمل المعدل والمتمم بقولها: " تنشأ علاقة العمل بعقد مكتوب أو غير مكتوب وتقوم هذه العلاقة على أية حال بمجرد العمل لحساب مستخدم ما" بينما الصفة العمومية شرط الكتابة فيها لازم بل هو ركن من أركان العقد.

### ثانياً: من حيث طرق الإبرام وقواعد الرقابة

تختلف الصفة العمومية أيضا عن عقد العمل سواء من موضوعها أو طرق إبرامها أو قواعد رقابتها. وهو ما سنفصل فيه لاحقا. الأمر الذي يبعث بطننا في ظهور الصفة العمومية، بينما عقد العمل يبرم في مدة وجيزة ويخضع هو الآخر لأطر رقابية خاصة.

<sup>1</sup> أنظر أحميه سليمان، التنظيم القانوني لعلاقات العمل في التشريع الجزائري علاقة العمل الفردية الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 15.

وأيضاً : بشير هادي، الوجيز في شرح قانون العمل لعلاقات العمل الفردية والجماعية، الجزائر، دار رحمة، 2002، ص 50  
جلال مصطفى القريشي ، شرح قانون العمل الجزائري الجزء الأول علاقات العمل الفردية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1984، ص 77.

### ثالثاً: من حيث قواعد الاختصاص القضائي

تعرض منازعات العمل على مستوى المحكمة الابتدائية وهذا بعد المرور وجوبا بمرحلة الصلح الذي تتولاه مكاتب المصالحة وفقا للتشريع الجاري به العمل. وطبقا للمادة 502 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتشكل القسم الاجتماعي من قاض رئيسا ومساعدين. بينما تتشكل المحكمة الفاصلة في منازعات الصفقات العمومية فقط.

### المطلب الثالث: حالات النزاع بين الطرفين (المقاول - صاحب العمل)

#### - الفرع الأول: إيقاف العمل<sup>1</sup>

تكون وفقاً للمادة رقم (32) من عقد الأشغال العامة والتي تنص على :

( يجب على المقاول بناء على أمر خطي من صاحب العمل أن يوقف سير الأعمال أو أي جزء منها لمدة أو بطريقة يعتبرها صاحب العمل ضرورية لسلامة العمل ، وعلى المقاول أثناء فترة الإيقاف أن يقوم بحماية العمل وضمان سيره بالقدر الذي يراه المهندس ضرورياً .

ولا يتحمل صاحب العمل التكاليف الناجمة عن الإيقاف إذا جرى في إحدى الحالات الآتية:

\_ إذا كان منصوفاً عليه في العقد .

\_ إذا كان ضرورياً للقيام بالعمل بصورة أصولية، أو كان بسبب الأحوال الجوية، أو كان بسبب تقصير المقاول .

\_ إذا كان ضرورياً لسلامة الأعمال أو أي جزء منها ) .

#### - الفرع الثاني: إجراءات سحب العمل

\_ تقوم الجهة الفنية المختصة التابعة لصاحب العمل بإخطار المقاول خطياً وبالبريد المسجل بإخلاله بالتزاماته وضرورة تصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه ، وأن عليه خلال تلك المدة التجاوب خطياً بالإفصاح عن تجاوبه بإزالة المخالفة ، وتقديم جدول زمني معدل لإزالتها إن لزم الأمر .

\_ في حالة عدم تجاوب المقاول خلال خمسة عشر يوماً يخاطب المقاول برقياً إلحاقاً للخطاب السابق وإشارة إليه ، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى ، فإن لم يستجيب تقوم الجهة الفنية المختصة التابعة لصاحب العمل بعمل تقرير وافٍ عن المشروع والإجراءات التي اتخذتها حياله والأسباب التي دعت إلى سحب المشروع<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> المادة 32 من عقد الأشغال العامة.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق.

\_ يعرض الأمر على لجنة فحص العروض التي تصدر توصياتها حيال ما رفع من قبل الجهة الفنية ، ومن ثمَّ يعرض الأمر على صاحب الصلاحية لإصدار القرار النهائي .

\_ إذا وافق صاحب الصلاحية على سحب المشروع تصدر الجهة الإدارية قراراً بسحب المشروع ، ويخطر المقاول بذلك رسمياً ، وتزود بعض الجهات بصورة من قرار السحب مثل (وزارة المالية والاقتصاد الوطني - ديوان المراقبة العامة - مصلحة الزكاة والدخل- وكالة تصنيف المقاولين بوزارة الأشغال العامة والإسكان - وزارة الداخلية) .

\_ بعد توقيع قرار السحب تبلغ الجهة المشرفة بإيقاف المقاول عن العمل خطياً وإبلاغه بضرورة تسليم كافة الموجودات بالموقع من مواد بناء ومعدات ، ويحجز عليها وتحفظ بالموقع عدا المواد التي يخشى تلفها.

\_ بناء على قرار السحب يشكل صاحب العمل وفي أقرب وقت لجنة لحصر الأعمال المنجزة والأعمال المتبقية وكافة الموجودات بالموقع ، ويتم إخطار المقاول خطياً بموعد وقوف اللجنة على المشروع ويؤخذ توقيعه على المحضر .

\_ يكون إبلاغ المقاول قرار السحب خطياً بخطاب مسجل أو بقرينة تشتمل على إخطاره بالقرار وضرورة تواجد مندوبه في الوقت المحدد ليشهد الحصر للأعمال المنفذة والأعمال المتبقية والمواد والمعدات والتوقيع على محضر اللجنة .

\_ في حالة عدم حضور المقاول أو مندوباً عنه في الموعد المحدد يجري الحصر في غيابه ، ويخطر بنتيجته ويسقط حقه في الاعتراض أو التحفظ على ما يدون بالمحضر .

\_ لا يدون في المحضر من الأعمال المنجزة إلا ما سبق أن تمت الموافقة عليه من جهة الإشراف ومطابقاً للمواصفات بموجب تقرير استلام الأعمال المرهلي ، وتدون كافة المواد والمعدات بالموقع حصراً بالوصف والنوع والكمية ، ولا تكون الجهة المالكة ملزمة بأخذ المواد والمعدات الموجودة بالموقع إلا بالقدر اللازم لإكمال العمل ، وما زاد عن ذلك يكلف المقاول بنقله من الموقع .

\_ تقوم جهة الإشراف بحصر كميات الأعمال التي لم تتجز ، ويتم إعداد جداول كميات كاملة للأعمال المتبقية والأعمال المطلوب تنفيذها في حدود العقد الأصلي ، مع إضافة بنود الأعمال التي تحتاج لإزالة أو إصلاح ، ويراعى عند إجراء السحب ما يلي :

- عدم الإفراج عن الضمان النهائي ( ضمان حسن الأداء ) وحجزه حتى تتم المحاسبة النهائية معه .

- إكمال بقية الأعمال التي لم تتجز على حساب المقاول الأصلي طبقاً للنظام .

### - الفرع الثالث: دور الإدارة في التوفيق بينهما

واستناداً إلى أن الإدارة تملك<sup>1</sup> في هذا النوع من العقود (العقود الادارية) الحق في تعديل العقد من جانب واحد، فإنه يجب على المتعاقد تنفيذ التعليمات والطلبات المكتوبة أو الشفهية التي يمكن أن توجهها إليه الإدارة، على الرغم من عدم إدراجها في العقد.

ولكن يترتب على الإدارة في هذه الحالة التعويض على المتعاقد بمقدار قيمة الأعمال الإضافية المطلوبة زيادة عما هو متفق عليه في العقد الأساسي .

أما مؤيدات التزامات المتعهد المتعاقد مع الإدارة فهي مؤيدات مالية ومؤيدات غير مالية.

ـ والمؤيدات<sup>2</sup> المالية نوعان هما التعويض والغرامة التأخيرية. ويتمثل التعويض بمبلغ من المال يدفعه المقاول

للإدارة بهدف تعويض الأضرار التي لحقت بالإدارة من جراء إخلال المتعاقد بالتزاماته. وأما الغرامة التأخيرية فهي مبالغ نقدية تفرض على المقاول لتأخيره في تنفيذ الأشغال أو تقديم المواد في المدة المحددة المنصوص عليها بالعقد أو دفتن الشروط، ولو لم يلحق بالإدارة أي ضرر.

ـ وأما المؤيدات غير المالية فهي جزاءات تهدف إما إلى الضغط على المقاول لإرغامه على احترام التزاماته التعاقدية أو إلى إنهاء العلاقة التعاقدية (فسخ العقد) وتحميل المتعاقد ما يترتب على ذلك من آثار. وهذه الجزاءات تفرضها الإدارة مباشرة من دون حاجة إلى الرجوع إلى القاضي الإداري .

ـ والجزاءات الضاغطة (المؤقتة) هي أن تقوم الإدارة بإحلال نفسها أو غيرها مكان المتعهد الأصلي لتنفيذ العقد مؤقتاً ريثما يتم إصلاح الخطأ الحاصل (تقصير المتعهد أو عجزه) وفي هذه الحالة تصبح الإدارة (أو الشخص الذي وضعته) وكيلاً عن المتعاقد الأصلي

### المبحث الثالث : أهم الامتيازات الممنوحة من اجل تحسين نشاط البناء

#### المطلب الاول:الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب(ENSEJ):

ـ تم إنشاء الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب بموجب المرسوم<sup>3</sup> التنفيذي رقم 96-296 المؤرخ في 08 سبتمبر 1996، وهي هيئة وطنية ذات طابع خاص تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتسعى لتشجيع كل الصيغ المؤدية لإنعاش قطاع التشغيل الشبابي من خلال إنشاء المقاولات، بالإضافة إلى ترقية ونشر الفكر المقاولاتي، ومنتج إعانات مالية وامتيازات جبائية خلال كل مراحل المرافقة.

<sup>1</sup> منتديات ستار تايمز, النزاعات في الصفقات 2014/05/18 www.startiamse.com

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 96-296 المؤرخ في 8/9/1996



### - الفرع الاول: مهام الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ)

للوكالة عدة مهام نذكر منها:

- \_ تدعم وتقدم الاستشارة وترافق الشباب ذو المشاريع في إطار تطبيق مشاريعهم الاستثمارية.
- \_ تسيير وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما تخصيصات الصندوق الوطني لتشغيل الشباب.
- \_ تبليغ الشباب ذوي المشاريع الذين ترشح مشاريعهم للاستفادة من القروض بمختلف الإعانات.
- \_ تقوم بمتابعة الاستثمارات التي أنجزها الشباب مع الحرص على احترام بنود دفاتر الشروط.
- \_ تشجيع كل أشكال التدابير الأخرى الرامية إلى ترقية تشغيل الشباب.

### - الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ) كهيئة مرافقة

وتتم عملية المرافقة المقاولتية من طرف الوكالة على النحو التالي:

- \_ لكي يستفيد المقاول من المرافقة والمزايا الممنوحة من طرف الوكالة يجب أن يتراوح سنه بين 19 و 40 سنة (في حالة عمر الشاب بين 35 و 40 يجب ادخال شريك عمره أقل من 35 سنة)، أيضا يجب عدم انتمائه للنشاط الاجتماعي أن يكون ذو خبرة وكفاءة مهنية<sup>1</sup>.
- \_ عند التحاق الشاب بالوكالة يقوم بملى استمارة معلومات، ثم يحدد له موعد لحضور حصة جماعية لتكون لديه فكرة واضحة عن جهاز الوكالة والامتيازات المالية والجبائية التي تقدمها، ثم يتم الانتقال بالشاب إلى الحصة الفردي (قد تكون حصة أو عدة حصص) لإقامة علاقة بينه وبين المرفق يتم من خلالها دراسة المشروع من جميع جوانبه الاقتصادية والمالية وتحديد الاختيارات الرئيسية للمشروع.
- \_ بعد تحضير الملف الإداري (شهادات المؤهلات المهنية، شهادة عدم الاشتراك في الضمان الاجتماعي للأجراء والغير أجراء، شهادة عدم الخضوع للضريبة...)، والملف المالي (الفاتورة الشكلية للعتاد معفية من الرسوم، الفاتورة الشكلية للتأمينات متعددة الأخطار...)، يتم توجيهه وتقييمه تقنيا والموافقة عليه من طرف "لجنة انتقاء واعتماد وتمويل المشاريع" المكونة من مدير الوكالة رئيسا للجنة، أعضاء البنوك المحلية، ممثل عن والي الولاية، ممثل عن السجل التجاري، ممثلين عن مديرية التجارة والضرائب وغرفة الصناعات، ومديرية التخطيط ومديرية التشغيل".
- \_ بعد قبول اللجنة بتمويل المشروع يتم تبليغ الشاب وتسليمه شهادة التأهيل من طرف الوكالة، ويقوم الشاب المقاول بعدها بإتمام اجراءات السجل التجاري والبطاقة الجبائية وبدفع المساهمة الشخصية لتتم تمويله في حالة

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق

التمويل الثنائي، أما في حالة التمويل الثلاثي فيتم توجيه الملف الى البنك المستقبل ليتم قبولها من طرف لجنة البنك

\_ بعد قبول البنك تمويل المشروع يتم تسديد مبلغ ضمان أخطار القرض البنكي من طرف الشاب المقاول في الحساب المفتوح باسم الصندوق والتي نسبتها 1% من قيمة المشروع في حالة أقل من 500 مليون و 2 % في حالة أكثر من 500 مليون.

\_ يتجه المرافق مع الشاب المقاول في مرحلة التجهيز حيث يتحصل الشاب على امتيازات جبائية متمثلة في الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة لشراء العتاد، وتخفيض في الرسوم الجمركية (7.4% يتم تسديد فقط 5%)، وتخفيض نسبة الفوائد البنكية بين 80% و 95% حسب طبيعة المشروع.

\_ يتم معاينة العتاد من طرف الوكالة ثم البنك مع وجود محضر قضائي، ويستفاد الشاب لمدة سنة من التأمين من جميع الأخطار بالنسبة للعتاد المقتنى، ويبرهن العتاد عن طريق موثق من طرف البنك بالدرجة الأولى ثم الوكالة بالدرجة الثانية.

\_ يتم منح الشاب المقاول قرار الامتيازات مرحلة الاستغلال وتشمل هذه الامتيازات ما يلي:

\_ إعفاء تام لمدة 3 سنوات إلى 6 سنوات حسب موقع المشروع من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG، والضريبة على أرباح الشركات IBS، والرسم على النشاط المهني TAB، والرسم على القيمة المضافة TVA (على حسب صيغة المشروع) ، والإعفاء من حقوق التسجيل.

\_ الاستفادة من المعدل المخفض لـ 7 % لاشتراكات أصحاب العمل بالنسبة للمرتبات المدفوعة لأجراء المؤسسة.

\_ الإعفاء من رسوم نقل الملكية على الأصول العقارية المحازة للمشروع موضوع دعم الوكالة.

\_ تبقى المتابعة خلال فترة الاستغلال من طرف مرافقي الوكالة من خلال الزيارات الميدانية .

- الفرع الثالث: حصيلة الانجازات المقدمة من الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ)

في منتصف سنة 2011 قامت الوكالة بتمويل 151298 مشروع للشباب والتي خلقت 418923 منصب شغل، والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم(01): عدد المشاريع الممولة ومناصب الشغل في ANSEJ حتى 2011/06/30

قطاعات النشاط	عدد المشاريع الممولة	عدد مناصب الشغل	قيمة الاستثمار (دج)
الخدمات	47162	127523	109982400010
نقل المسافرين	13716	34050	28437428867
الصناعات التقليدية	23189	76839	49853599246
نقل البضائع	24588	48197	66998399161
الزراعة	15677	41141	38585765865
الصناعة	8106	28697	29363564744
البناء والأشغال العمومية	10581	38748	34665770385
الأعمال الحرة	3862	9463	5544311829
الصيانة	3399	9376	5872560687
الصيد	608	3182	3623209757
الري	410	1707	2423634960
المجموع	151298	418923	375350650511

المصدر: وثائق مقدمة من طرف الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب<sup>1</sup> ANSEJ

المطلب الثاني: الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة (CNAC):

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ANSEJ

\_ أنشأ سنة 1994 وله<sup>1</sup> علاقة بالفئات المسرحة من العمل لأسباب اقتصادية خاصة بالمؤسسة والسعي لإدماجهم مرة ثانية في العمل، وتحسين مستوى التحفيزات السارية في المجال الجبائي وشبه الجبائي وفي مجال تشجيع تنمية الاستثمارات، وتتمثل هذه التحفيزات على وجه الخصوص في تخفيف أعباء الضمان الاجتماعي، وتخفيض الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG)، والضريبة على أرباح الشركات (IBS).  
وللاستفادة من مزايا الصندوق يجب من أن تتوفر ما يلي:

\_ أن يتراوح سن المستفيد ما بين 35-50 سنة.

\_ عدم ممارسة نشاط خاص منذ سنه.

\_ عدم الاستفادة من نشاط آخر خاص بإحداث نشاط.

\_ امتلاك مهارات وتأهيلات لها علاقة بالنشاط المرغوب فيه.

وتتمثل أهم الامتيازات الممنوحة من الصندوق بالإضافة إلى الاستشارة ومراقبة خاصة في:<sup>2</sup>

\_ الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة للتجهيزات المقتنى.

\_ الاعفاء من حقوق التحويل.

\_ تخفيض الرسوم الجمركية إلى 5%.

أما صيغة التمويل فإنها موزعة إلى قرض من الوكالة بدون فوائد وقرض بنكي بفوائد مخفضة ومساهمة مالية شخصية من الشاب المقاول، وقد تم إدخال تعديلات على بعض المراسيم والأحكام المتعلقة بالصندوق الوطني للتامين عن البطالة في سنة 2010، حيث تم رفع مبلغ الاستثمار إلى 1 مليار سنتيم وحددت التعديلات الجديدة نسب الدعم وجعلتها تتراوح ما بين 5% إلى 25% حسب قيمة الاستثمار، وعليه فإنه تم تحديد الإعانة بنسبة 5% من القيمة الإجمالية للاستثمار عندما تكون أقل أو تعادل 5 ملايين دينار، وبنسبة 10% من القيمة عندما تفوق 5 ملايين دينار ونقل أو تعادل 10 ملايين دينار، وألزم المرسوم التنفيذي المؤسسات المالية بأجل أقصاه شهران من تاريخ إيداع الطلبات للفصل في الملفات بموجب المادة الجديدة 23 مكرر، كما نص المرسوم

<sup>1</sup> من خلال الدراسة الميدانية في الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب بولاية الوادي.

<sup>2</sup> مقال، تخفيض سن الاستفادة من دعم صندوق التأمين على البطالة ، <http://www.djazairss.com/elmassa/35656> ، تاريخ التصفح

2012/02/27.

التنفيذي على إجراء جديد لتسريع إطلاق المشاريع الاستثمارية من خلال إنشاء لجان انتقاء في فروع الصندوق الوطني للتأمين على البطالة لاعتماد وتمويل المشاريع.<sup>1</sup>

فيما بلغ عدد الملفات المعالجة سنة 2010 حوالي 35 ألف ملف تم قبول 87 % منها، ورصد لأجل تمويلها 16 مليار و 73 مليون دينار، وهو ضعف ما رصد لتمويل مشاريع سنة 2009.

### المطلب الثالث: الضريبة التي تمنح في أيطار التصدير و الاستيراد

#### - الفرع الاول: التصدير

- الإعفاء من الضرائب المباشرة.

- الإعفاء الدائم من الضريبة على الأرباح للمؤسسات و إلغاء شرط إعادة استثمار أرباحهم وعائداتهم، بالنسبة

لعمليات البيع والخدمات الموجهة للتصدير<sup>2</sup> ( المادة 138 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل بالمادة 06 من قانون المالية لسنة 2006).

-الإعفاء من القاعدة الضريبية حول الرسم على النشاط المهني على رقم الأعمال المحقق في التصدير : ولا

يدمج ضمن رقم الأعمال الذي يؤخذ كقاعدة لحساب الضريبة على النشاط المهني. ومبلغ عمليات البيع والنقل أو السمسرة المتعلقة بالمواد والسلع الموجهة للتصدير، بما في ذلك كافة عمليات المعالجة قصد إنتاج المواد البترولية الموجهة مباشرة للتصدير<sup>3</sup> (المادة 220 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة).

-إلغاء الدفع الجزافي<sup>4</sup> ( المادة 3- 209 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل بالمادة 13 من قانون المالية لسنة 2006).

- الإعفاء من الرسم على رقم الأعمال .

\_ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة بالنسبة لعمليات البيع والتي تتعلق بالسلع المصدرة، تحت بعض

الشروط<sup>5</sup> (المادة 13 من قانون الرسوم على قانون الأعمال)

<sup>1</sup> مقال، "كناك" يستقبل 1000 ملف يوميا لتمويل مشاريع الشباب، <http://www.djazairiess.com/elayem/104868>، تاريخ التصفح 2012/02/27.

<sup>2</sup> المادة 138 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة المعدل بالمادة 6 من قانون المالية لسنة 2006.

<sup>3</sup> المادة 220 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة.

<sup>4</sup> المادة 3- 209 من الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل بالمادة 13 من قانون المالية لسنة 2006.

<sup>5</sup> المواد 13 و 42-2 من قانون الرسوم على قانون الاعمال.

\_ الإعفاء من رسم على القيمة المضافة بالنسبة للمشتريات أو البضائع المستوردة والمحقة من طرف مصدر والمخصصة إما ، للتصدير أو إعادة تصديرها على حالها أو لإدخالها في صنع السلع المعدة للتصدير وتكوينها وتوضيها وتغليها وكذلك الخدمات المتعلقة مباشرة بعملية التصدير.(المادة 2- 42 من قانون الرسوم على رقم الأعمال)

\_ استرجاع الرسم على القيمة المضافة بالنسبة لعمليات التصدير، عمليات تسويق منتجات و سلع وخدمات معفاة صراحة من الرسم على القيمة المضافة، وعمليات تسليم بضائع وأشغال و سلع خدمات إلى قطاع معفى أو مستفيد من نظام الترخيص بالشراء مع الإعفاء من الرسم. وفقا للمادة<sup>1</sup> 42 من قانون الرسم على القيمة المضافة (المادة 50 من قانون الرسوم على رقم الأعمال)

\* ماهي الامتيازات الممنوحة من طرف النظام الجمركي المتعلق بالتصدير؟

تسمح النظم الاقتصادية الجمركية للمؤسسات التي تقوم بنحويل السلع أن تستفيد من تعليق الرسوم، من أجل ترقية الصادرات و حدد الشترع الجزائري ونظم الإجراءات السالفة الذكر ضمن القانون رقم 07- 97 المؤرخ في 21 جويلية 1979 المعدل والمتمم بالقانون رقم 10- 98 المؤرخ في 22 أوت 1998 المتعلق بقانون الجمارك، الفصل 07. وتتضمن تلك الإجراءات:

### أولاً: المستودع الجمركي

طبقاً<sup>2</sup> للمواد 129 إلى 164 من قانون الجمارك، (المستودع الجمركي هو النظام الجمركي الذي يمكّن من تخزين البضائع ، تحت المراقبة الجمركية، في المحلات المعتمدة من طرف إدارة الجمارك، وذلك مع وقف الحقوق والرسوم وتدابير الحظر ذات الطابع الاقتصادي)

أما بخصوص أشكال وشروط ممارسة المستودع العمومي والخاص، فهي محددة بقرارات المدير العام للجمارك في القرار رقم 05 و 06 المؤرخة في 03 فيفري 1999.

### ثانياً: القبول المؤقت

حددت<sup>3</sup> المواد 174 إلى 185 من قانون الجمارك وقرارات المدير العام للجمارك الجزائرية رقم 04 و 16 المؤرخة في 03 فيفري 1999 ، تدابير وشروط ممارسة القبول المؤقت من اجل التطوير الايجابي للصادرات.

### ثالثاً: إعادة التموين بالإعفاء

<sup>1</sup> المادة 50 من قانون الرسوم على رقم الأعمال.

<sup>2</sup> المواد 129 إلى 164 من قانون الجمارك

<sup>3</sup> المواد 174 إلى 185 من قانون الجمارك.

يقصد إعادة التموين بالإعفاء ، النظام الجمركي الذي يسمح بأن تستورد بالإعفاء من الحقوق والرسوم عند الاستيراد، بضائع متجانسة من حيث نوعيتها وجودتها وخصائصها التقنية مع البضائع التي أخذت في السوق الداخلية واستعملت للحصول على منتوجات سبق تصديرها بشكل نهائي<sup>1</sup> (المواد 187، 186، و 188 من قانون الجمارك والقرار التنفيذي للمدير العام للجمارك رقم 17 المؤرخ في 03 فيفري 1999)

#### رابعاً: التصدير المؤقت

يقصد بالتصدير المؤقت النظام المؤقت، النظام الجمركي الذي يسمح بالتصدير المؤقت للبضائع المعدة لإعادة استيرادها لهدف معين في اجل محدد، دون تطبيق تدابير الحظر ذات الطابع الاقتصادي: إما على حالتها دون أن يطرأ عليها تغيير، باستثناء النقص العادي نتيجة استعمالها. وإما بعد تعرضها لتحويل أو تصنيع أو تصليح في إطار تحسين الصنع. (المواد 193<sup>2</sup> إلى 196 من قانون الجمارك وقرار المدير العام للجمارك رقم 13 المؤرخ في 03 فيفري 1999 والمتعلق بالتصدير المؤقت)

\* ما هي الامتيازات الممنوحة من طرف التشريع البنكي:

منح التشريع البنكي امتيازات للمصدرين في مجال آجال إعادة مداخل التصدير:

#### خامساً: إعادة مداخل التصدير

قيمة بالعملة الصعبة محددة بـ 40 بالمائة، تخصم من قيمة مداخل التصدير خارج المحروقات والمواد المنجمية التي يتم فعلاً إعادتها ويحق تسجيلها في الحساب بالعملة الصعبة للشخصيات المعنوية، ويمكن أن تستعمل بكل حرية وبعلم المصدر وتحت مسؤوليته في إطار ترقية<sup>3</sup> صادراتها (التعليمية رقم 05-2011 المعدلة للتدابير المادة 2 مكرر من التعليمية رقم 94-22 المؤرخة في 12 أبريل 1994 المتممة والمعدلة) والتي تحدد نسبة مداخل التصدير خارج المحروقات والمواد المنجمية، والتي يسمح بتسجيلها في وفي الحساب بالعملة الصعبة للشخصيات المعنوية.

#### سادساً: آجال إعادة مداخل التصدير خارج المحروقات

الذي كان محددًا بـ 120 يوماً انتقل إلى 1480 يوماً. ويتحمل المصدر وحده مسؤولية إعادة مداخل التصدير خارج المحروقات، على أن يتم ذلك في ظرف لا يتجاوز 180 يوماً، ويمكن تمديد الفترة برخصة استثنائية وبشرط تقديم طلب مسبق ومبرر إلى بنك الجزائر.

#### سابعاً: تصدير المواد تحت نظام الائتمان

<sup>1</sup> المواد 187,186,188 من قانون الجمارك.

<sup>2</sup> المواد 193 إلى 196 من قانون الجمارك.

<sup>3</sup> التعليمية رقم 05-2011 المعدلة للتدابير المادة 2 مكرر من التعليمية رقم 94-22 المتممة و المعدلة.

ويتعلق الأمر بتصدير مواد يتم بيعها من طرف الوديع أو وكيل مقيم في الخارج وبسعر ثابت من طرف المصدر. ويسمى هذا الإجراء كذلك بـ "سعر مفروض" أو حسب مصالح المصدر، ويطلق عليها كذلك "الأفضل" وتطبق فقط على الخضرة والفواكه.

وبخصوص مراقبة سعر الصرف،<sup>1</sup> المادة 12 من قانون بنك الجزائر رقم 13-91 المؤرخ في 14 أوت 1991 المتعلقة بتوطين الصادرات خارج المحروقات، والذي يحدد تدابير انجاز مثل هذه العمليات.

ووفقا لتدابير هذا التنظيم، المصدر ملزم بتقديم سجل الحساب البنكي للمبيعات إلى بنك توطين العملية، مرفقة بفواتير نهائية يتم سحبها لدى المشترون الأجانب.

وفي هذه الحالة، من الضروري العمل على تسويق وبيع المنتج أو إعادة استيراده في آجال أقصاها سنة واحدة ابتداء من تاريخ إرساله.

وفي النظام العام، تحدد شروط تصدير عينات لا يجب أن تتجاوز قيمتها 30000 دج، طبقا للقرار ما بين الوزارات رقم 216 المؤرخ في 15 نوفمبر 1997.

وفي حالة ما إذا كانت العينات تتجاوز قيمتها 30.000 دج، ولا تكتسي طابع تجاري، يمكن تصديرها، لكن تحت ترخيص يسمى " ترخيص بالتصدير دون الدفع"، والتي يمنحها وزير التجارة، وبصفة تفويض هذا النوع من التصدير يعفى من إجراءات التوطين البنكي وإعادة مداخل التصدير.

<sup>1</sup> لمادة 12 من قانون بنك الجزائر رقم 13-91 المؤرخ في 14 أوت 1991.



## خلاصة الفصل

تبين الممارسة أن هناك ارتباط عضوي بين السياسة العقارية وسياسة التعمير، فلا يمكن التخطيط للتوسع العمراني دون التحكم في المسألة العقارية ولا بد من وجود سياسة عقارية تكون في خدمة التعمير.

تعمل السلطات العمومية ومنها البلدية على تحقيق مجموعة من الأهداف في المجال العقاري تتلخص أساسا في الحرص على توفير الأراضي بهدف الاستجابة لمتطلبات التوسع العمراني، ومراقبة السوق العقارية من أجل الحفاظ على التوازن بين العرض والطلب، فهناك أيضا انشغالات متعددة لدى السلطات المختصة بخصوص كيفية التحكم في الملكية العقارية التي تعرف استعمالات مكثفة بفعل ظاهرة التعمير.

وظلت الملكية العقارية تطرح أمام المخططين والمتدخلين عدة مشاكل وصعوبات وتعاني عدم الانسجام وتعدد المصادر وهذا راجع أساسا إلى طبيعة النظام العقاري أو مشكل ندرة الأراضي العمرانية أو كنتيجة للمضاربات العقارية التي يعتبرها بعض الباحثين في هذا المجال "مرض القرن".

وقد أدت عمليات التعمير المتنوعة وكذلك ارتفاع معدل النمو الديمغرافي بالمناطق الحضرية وارتفاع الضغط على الأراضي، الأمر الذي أفضى إلى تزايد اهتمام السلطات العمومية بالملكية العقارية، إذ أصبحت للأراضي الحضرية وظيفة اجتماعية تكمن في ضرورة تدخل الدولة للسهر على استعمالها وتوزيعها بين مختلف الفئات الاجتماعية.

والواقع أن السوق العقارية لا تعرف ندرة مطلقة للأراضي الحضرية لكن التدخلات العفوية والاستعمالات العشوائية سيما بالمناطق المحاذية للمدن تؤدي إلى تضارب التدخلات وإلى خلق وضعيات تظهر في الأحيط العشوائية والسكن غير اللائق، وعدم احترام قواعد التعمير والبنو يؤدي إلى تفكك النسيج الحضري وإلى صعوبة التحكم في استعمال الأراضي.

إذا هناك تعمير فوضوي عفوي يعرفل توجهات السياسة العمرانية نتيجة الضغط الكبير الذي تعرفه مختلف المناطق؛ فأصبحت بذلك المجتمعات كلها تواجه الصعوبات المتعددة في مجال التعمير أساسها المشكل العقاري.

فتنظيم المجال العمراني يرتبط بتنظيم استعمال الأراضي وإحداث المناطق وانجاز المرافق والتجهيزات الأساسية لكن نجد أن هذا التنظيم يصطدم إما بعرض محدود للأراضي أو بضعف الإمكانيات اللازمة لتجهيزها أو ببعض المعوقات المرتبطة بالوضعية القانونية للأرض أو بطبيعتها الجغرافية أو الجيولوجية.

ولمعالجة مثل هذه المشاكل وجب كما قلنا سابقا تدخل الدولة من خلال السلطات البلدية في الميدان للتحكم في المسألة العقارية، والتخطيط لتوسيع المناطق العمرانية بالاعتماد على أدوات منهجية ووثائق مرجعية تمكن من تنظيم استعمال الأراضي لفائدة الجماعة وتحقيق الانسجام بين مختلف المناطق حتى يتم القسط نهائيا على تجمعات عمرانية عشوائية التي أفلتت من مراقبة السلطات العمومية ولا بد أيضا من فتح حوار وطني يهدف إلى إشراك المواطنين وجعلهم يساهمون في المناقشة المفتوحة لتهيئة الميدان العمراني وإعداده وهذا بغية الحد من المشاكل التي يعانيها هذا الميدان من خلال الهيئة المنتخبة المتمثلة في البلدية لأن هذه السلطات تخلت عن مشاوره المواطن الذي يعتبر السبب الرئيسي في التخلي عن هذه المهمة كون أن المواطن يدير ظهره للمدينة وهذا انطلاقا من الحي الذي يعيش فيه.



## مقدمة:

سعيًا من لربط المؤسسة بالجامعة والوقوف على واقع المؤسسة الجزائرية بصفة عامة . والمؤسسة الاقتصادية بصفة خاصة . وإيمانًا منا بالدور الكبير الذي تقوم به مثل هذا النوع من المؤسسات في دفع عجلة التنمية . و النهوض بالاقتصاد الوطني . وكذا نظرا للحاجة الماسة للمعلومة في هذه المؤسسات خصوصا (المؤسسة الاقتصادية). من هذا المنطلق ارتأينا أن نسلط الضوء على واحدة من بين الكثير من المؤسسات المتواجدة في القطر الوطني . حيث اخترنا لدراستنا الميدانية مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري و الصندوق الوطني للسكن التي تعتبر من المؤسسات التي ظهرت حديثا على الساحة الاقتصادية. باعتبارها تأسست في 1991 . لذلك سوف نحاول في هذا الفصل الانتقال من المفهوم النظري الى المفهوم التطبيقي لهذا الأخير . وهو ما جعلنا نطرح جملة من الأسئلة تتمثل في الآتي:

هم مؤسسات عمومية المختصة بالتمويل وترقية السكن الاجتماعي هدفهم تحقيق احتياج المجتمع في مجال السكن لذوي الدخل المتوسط والضعيف.

## المبحث الأول: دراسة حالة لديوان الترقية والتسيير العقاري

### المطلب الأول: تعريف بديوان الترقية والتسيير العقاري

هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي مرت بعدة مراحل هي:

فترة الاستعمار حيث كانت تسمى بمصلحة ترقية السكن النموذجي ( وهي عبارة عن سكنات الشاغرة لديوان الترقية والتسيير العقاري و الذي أصبح كمصلحة للسكن بالولاية).

في سنة 1976 تم إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري على مستوى كل ولاية ذات طبيعة ادارية وذلك على انقاض .

في سنة 1984 تحولت كل هذه الأملاك الى ديوان الترقية و التسيير العقاري وخلال ذلك كلف الديوان بالانجاز السكن الاجتماعي و تسييره و تنظيمه و صيانتة .

في 1991 تغيرت الطبيعة القانونية وأصبح الديوان ذا طبيعة تجارية و صناعية .

### المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للديوان

يتكون ديوان الترقية والتسيير العقاري من مديرية عامة خمس دوائر يرؤسهم المدير العام للديوان وتتكون المديرية العامة من أمانة المدير وثلاثة (3) هياكل خاصة منظمة في شكل خلايا وهي:

1/الأمانة الداخلية للمؤسسة .

2/ الرقابة الداخلية للمؤسسة.

3/ التنظيم وأنماط الإعلام والاستقبال.

4/الدوائر وتنقسم إلى:

#### 1/دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة

الشركة في تحديد الأهداف والإستراتيجية العامة للديوان .

التنسيق والمتابعة والمراقبة للنشاطات ذات الطابع الإداري للديوان.

\_ ضمان التنسيق و المتابعة و المراقبة للنشاطات المتعلقة بتسيير الموارد البشرية و الوسائل العامة

\_ ضمان التنسيق الداخلي بين مصالح الديوان

\_ متابعة ومراقبة القضايا الخاصة بالمنازعات وكذا الاجراءات الخاصة بالأمن و وقاية وحماية ممتلكات الديوان

### 1.1/ مصلحة الموارد البشرية

\_ تسيير الحياة المهنية لمستخدمي الديوان

\_ تسيير مخطط التوظيف و التكوين لتحسين المستوى لرفع مستوى المستخدمين

\_ متابعة و مراقبة أجور العمال

\_ متابعة و تنسيق و مراقبة النشاطات المرتبطة بتسيير الموارد البشرية

### 2/1 مصلحة الوسائل العامة

\_ تسيير الوسائل المادية و كل المعدات والصهر على توفيرها بصفة دائمة

\_ مراقبة مشتريات الديون

\_ تسيير و مراقبة المخزونان

\_ مراقبة و تنسيق و صيانة حاضرة السيارات

\_ مراقبة و ضمان المخالصة على الفواتير مشتريات العتاد و التجهيزات الخاصة بالديون

### 3/1 مصلحة المنازعات

\_ التنسيق والمتابعة وتنشيط مختلف النشاطات التي لها علاقة بقضايا المنازعات الخاصة بالديون

\_ السهر على حماية مسؤولية الديوان و الحفاظ على مصالحه في علاقاته التعاقدية و القضائية مع الغير

\_ متابعة مختلف القضايا المطروحة أمام القضايا والتي الديوان طرفا فيها و الدفاع و الحفاظ على حقوقه

\_ متابعة تنفيذ الأحكام القضائية لصالح الديوان .

\_ تمثيل الديوان أمام الهيئات القضائية و التأسيس كطرف في مختلف القضايا

## 2/ دائرة المالية و المحاسبة

\_ مراقبة ومتابعة و تنسيق مختلف النشاطات المالية و المحاسبية للديوان

\_ مراقبة و متابعة كل عملية متعلقة بتحديد الوسائل المالية للميزانية و كذا الوسائل الأخرى المتعلقة لتنفيذه

\_ متابعة ومراقبة و تنسيق كل العمليات المتعلقة باعداد الميزانية و تنفيذها

\_ مراقبة كل النشاطات المتعلقة بمسك كل الحسابات الخاصة بللديوان

\_ مراقبة مداخيل و المصاريف للديوان

\_ مراقبة تسيير الايداعات المالية للديوان و تحركاتها

## 1/2 مصلحة المحاسبة

\_ مسك الدفاتر المحاسبية.

\_ مراقبة و مراجعة الوثائق المحاسبية و الصهر على مطابقتها للقانون الساري به العمل السهر.

\_ السهر على قيد الحسابات .

\_ اعداد الميزانية الختامية و ملحقاتها للسنة.

## 2/2 مصلحة الخزينة

\_ تحصيل المداخل و تسديد المصاريف .

\_ مسك و متابعة عمليات الحسابات البنكية .

\_ تسيير ومتابعة ومراقبة الإيداعات المالية للديوان.

## 3/ دائرة تسيير و صيانة الحضيرة

- \_ تسيير وادارة الحضيرة و الممتلكات العقارية من خلال عملية التأخير و الملكية المشتركة .
- \_ مسك و مراقبة ومتابعة بطاقية و وصولات الممتلكات .
- \_ السهر على حفظ و صيانة حضيرة الديوان.

### 1/3 مصلحة الاستغلال

- \_متابعة كل عمليات تأجير الممتلكات.
- \_ اعداد عقود الايجار والبيع للممتلكات.
- \_ تحديد قيمة الايجار والأعباء للممتلكات.
- \_ متابعة ومراقبة ومراجعة بيانات مداخيل الايجار.

### 2/3 مصلحة التنازل

- \_ متابعة كل عمليات تأجير الممتلكات.
- \_ اعداد عقود الايجار والبيع للممتلكات.
- \_ تحديد قيمة الايجار والأعباء للممتلكات.
- \_ متابعة و مراقبة ومراجعة بيانات مداخيل الايجار.

### 3/3 مصلحة الصيانة

- \_ متابعة ومراقبة بطاقية الممتلكات واعداد الدفاتر الصحية للعمارات.
- \_ برمجة و مراقبة تنفيذ أعمال الصيانة و النظافة والحراسة وترميم العمارات.

### 4/دائرة التحكم في المشاريع

- \_ضمان مراقبة ومتابعة تسيير مشاريع الدراسة و الانجاز الخاصة بالسكنات الاجتماعية.
- \_ متابعة و مراقبة أشغال انجاز المشاريع بالتنسيق مع مكاتب الدراسات.



\_ اعداد الاتفاقات و الصفقات الخاصة بدراسة وانجاز المشاريع السكنية ومراقبة تنفيذها وفقا للتشريع المعمول به.

#### 1/4 مصلحة الدراسة و الصفقات العمومية

\_ دراسة وبرمجة مشاريع انجاز المشاريع الاجتماعية.

\_ تقييم وتحليل وفحص عروض الخدمات.

\_ تسيير الصفقات العامة و الاتفاقات الخاصة بالدراسة و الانجاز المشاريع و متابعتها بعد المصادقة عليها .

\_ الصهر على حسن تسيير الغلافات المالية للمشاريع و على اعادة تقييمها في حالة نفاذها لتكملة المشاريع.

\_ متابعة تخليص وضعيات الأشغال .

\_ التنسيق مع مصلحة المحاسبة قصد غلق العمليات المالية للمشاريع.

#### 2/4 مصلحة انجاز برامج السكنات الاجتماعية

\_ متابعة الدائمة لعمليات الأشغال الخاصة بالانجاز .

\_ الصبر على احترام بنود الصفقات والاتفاقيات الخاصة بالانجاز .

\_ متابعة زمنية تنفيذ أشغال الانجاز .

\_ المصادقة على وضعيات الأشغال ورزمة الأشغال ومحاضر الاستلام المؤقت و النهائي وايداء التحفظات ان وجدت.

\_ الحرص على مراقبة المعايير التقنية الخاصة بالبناء و المطابقة الأشغال مع دفاتر الشروط وفقا للتشريع المعمول به.

#### 5/ دائرة الترقية العقارية و العقار

\_ انتقاء واختيار الأراضي قصد شرائها من اجل تكوين حافظة عقارية و انجاز مشاريع ترقية و تساهمية عليها.

\_ اجراء دراسات واقتصادية وتقنية خاصة بالترقية العقارية.

\_ تقييم احتياجات الترقية العقارية واعداد التركيبة المالية لها مع مختلف المتعاملين و الزبائن بتكوين صناديق متابعة بيع أو تسويق السكنات الترقية عن طريق استعمال و إعداد الايطار القانوني لها .

### المبحث الثاني: نتائج الضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة مباشرة

إن الإحصاءات الخاصة بالضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة مباشرة توحى بأن التغيرات التي تمس هذه الضرائب سواء من حيث المعدلات أو الأوعية أعطت نتائج و لكن نحتاج إلى إثراء أكثر و بطريقة عقلانية تسمح للعقار كسلعة للانسياب في مجراه الطبيعي و ترك آلية سوق العرض والطلب (تلعب دورها أكثر بغية زيادة حركة العقار كما ونوعا ما يؤدي حتما إلى زيادة حصيلة الضرائب العقارية بكل أنواعها وهو الهدف المنشود، ومن أجل دراسة هذا المبحث تم تقسيمه إلى مطلبين:

#### المطلب الأول: الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل على العقارات

إن الإحصاءات التي تحصلنا عليها تخص سبعة عشرة سنة الأخيرة وهي كذلك تشمل عدد الملفات والحقوق المترتبة على تغريم هذه الملفات وهي كما يلي:

## جدول رقم 05: جدول تطور عدد الملفات وحقوقها الخاصة بالضريبة على فائض القيمة:

السنوات	عدد الملفات	نسبة التطور	الحقوق دج
1992	122	-	1958930
1993	127	%104	2112789
1994	135	%110.65	2300612
1995	130	%106	2310400
1996	112	%91.80	2111231
1997	139	%113	2432700
1998	153	125%	2979312
1999	127	%104	2546352
2000	309	253%	7339033
2001	512	%427	9323566
2002	630	%516	9556695

المصدر : مديرية الضرائب لولاية بسكرة.

\_ ومن أجل إظهار تطور هذه الضريبة، أدرجنا حساب نسبة تطور عدد الملفات خلال هذه الفترة واعتبرنا سنة 1992 هي سنة الأساس.

\_ كما نلاحظ أن هناك تطورا طرديا بين عدد الملفات والحقوق المترتبة عن تغريم هذه الملفات، ومن أجل إظهار تطور الحقوق قمنا بحساب نسبة تطورها واعتبرنا سنة الأساس هي نفسها كما أجرينا تعديل على عدد الملفات وكذا الحقوق، الخاصة بالسنوات الأربعة الأخيرة وذلك باستبعاد التغريم المباشر الناتجة عن غياب المعنيين بها للأسباب جد مقنعة كعدم وصول الاستدعاء أو أسباب أخرى وحجج مقنعة.

### المطلب الثاني : حقوق التسجيل

إن المعلومات الإحصائية التي تحصلنا عليها من مديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة تخص 10 سنوات من الإصلاحات وهي عدد العقود البيعية التي حصلت خلال كل سنة طوال هذه المدة. على مستوى ولاية بسكرة وذلك حسب ما يظهره الجدول التالي:

## جدول رقم 06: جدول تطور عدد الملفات الخاصة بحقوق التسجيل:

السنوات	عدد العقود	فرق التغيير	مؤشر التطور	المعدل الاجمالي
1992	3.369	-	-	14%
1993	3.690	321+	109%	14%
1994	5.751	2061+	170%	8%
1995	4.887	894+	145%	8%
1996	4440	447+	131%	8%
1997	4780	340+	141%	8%
1998	4850	70+	143%	8%
1999	5220	370+	154%	5%
2000	5870	650+	170%	5%
2001	5901	31+	175%	5%

المصدر : مديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة

فرق التغيير :ويقصد به التغيير الذي يطرأ على عدد العقود من سنة إلى أخرى.  
مؤشر التطور :وهو أخذ سنة 1992 كسنة أساس تناسبا مع السنوات الأخرى.

## جدول رقم 07: جدول تطور العائدات الضريبية بالنسبة لتطور معدلات حقوق التسجيل

السنوات	العائدات الضريبية R-دج	المعدل T الإجمالي للضريبة	العائدات فروق (Δ R)	فروق المعدلات (Δ T)
1992	33360236	14%	-	0%
1993	36530807	14%	5189975	6%
1994	41690781	8%	945496	0%
1995	42636275	8%	519264	0%
1996	43155539	8%	1948651	0%
1997	45104190	8%	443110	0%
1998	45541300	8%	3250710	3%
1999	48059395	5%	8267385	0%
2000	57095395	5%	1020127	0%
2001	58072522	5%	12248812	0%

المصدر: مديرية الضرائب لولاية بسكرة.

## ملاحظة:

- 1إن الزيادة في العائدات إثر تخفيض معدلات حقوق التسجيل تكون آنية أو لاحقة.
  - 2هناك عوامل أخرى زيادة على الآلية الضريبية تؤثر على التغيرات التي تطرأ على العوائد الضريبية مثل الآلية المالية و الإجرائية ... الخ.
  - 3إن الإعفاء التام للعقار من الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل في قانون المالية لسنة 2009 أتت أكلها في نفس السنة و ذلك ما تبرره الزيادة في عدد العقود و حقوق التسجيل بالرغم من استقرار معدل حقوق التسجيل.
  - 4إن تخفيف الضريبة على الأملاك في سنة 2003 أعطت نتائج ملموسة على مستوى حقوق التسجيل.
  - 5إن استقرار معدل التسجيل خلال السنوات الأخيرة له أثر سلبي على زيادة حجم المعاملات في السوق العقاري و ذلك للأسباب الآتية:
- إن الترشيد الضريبي الذي عرفته حقوق التسجيل خلال العشريتين الأخيرتين) تخفيض معدل حقوق التسجيل ( أعطى نتائج معتبرة و المترجمة بالزيادات في العائدات الضريبية من جهة، و من جهة أخرى في حجم المعاملات

التي برزت في عدد العقود خلال هذه الفترة الأولى. إلا أن استقراره في المدة الأخيرة أثر ذلك سلبا. إن أثر تخفيض معدل ضريبة حقوق التسجيل لم يكن أني فقط بل مس كذلك السنوات التي لم يحدث فيها تخفيض. كما أن الزيادات في العوائد لم يأتي فقط من الترشيد الضريبي الخاص بحقوق التسجيل و إنما أتى من ترشيد الضرائب العقارية الأخرى و كذا من الآليات الأخرى.

-لقد عرف عدد العقود تطورا ملحوظا خلال المدة الممتدة بين سنة 1992 إلى 2008 ويعود السبب الرئيسي لهذا التطور إلى الانخفاض المعتبر الذي عرفه معدل التسجيل حيث انخفض ثلاث مرات طوال هذه المرحلة. ففي سنة 1994 بلغ عدد العقود 5751 عقدا ، وهو الذروة بالنسبة لكل السنوات الأخرى وبلغت الزيادة إلى 2352 عقد بالنسبة لسنة 1992 ، ومقارنة لهذه السنة فقد بلغت نسبة الزيادة إلى حوالي 71% وفي سنة 1995 كانت الزيادة كذلك معتبرة حيث بلغت % 45 بالنسبة لسنة 1992 ، ولكن بعد هذه السنة بدأت عدد العقود تتقهقر بشكل ملحوظ ويعود هذا إلى الإجراءات التي عرقلت عمليات تنازل المؤسسات العمومية مثل: ديوان الترقية العقارية وكل المؤسسات العمومية التي كانت تقوم في السابق بهذا التنازل تطبيقا للأمر رقم 04/92 الخاص بقانون المالية الإضافي لسنة 1992 الصادر بتاريخ 92/10/11 المادة 76 والذي يمنع المؤسسات العمومية من التنازل عن العقارات التي تم إنجازها بعد سنة 1992 وهذا أثر على العرض في السوق العقاري بشكل كبير، كما أن المباني التي هي في طور الإنجاز أخضع تسجيلها على مستوى الحفظ العقاري إلى إجراءات قانونية تتمثل في تقديم بطاقة تقنية تثبت نسبة الإنجاز ، حتى يتسنى للمحافظ العقاري معرفة مرحلة البناء لهذا العقار .

وفي سنة 1998 ، انخفض عدد العقود بشكل معتبر و أخذت هذه الملحوظة بعين الاعتبار في قانون المالية لسنة 1999 ، مما أدى إلى تخفيض معدل التسجيل مرة أخرى حيث بلغ إلى . 5% وتطبيق هذا المعدل يبين انتعاش السوق العقاري مرة أخرى، وذلك ما تظهره زيادة عدد العقود خلال الفترة الممتدة بين 1998 إلى 2008 و هذه لزيادة عدد العقود في الفترة الأخيرة فتعود إلى التسوية الإدارية لبعض العقارات ذات طابع الاجتماعي مثل السكن التساهمي أما الزيادة التي عرفتتها سنة 2009 فتعود أساسا إلى الإعفاء التام من الضريبة على فائض القيمة كما أشرنا سابقا، والرسم البياني يظهر أكثر مراحل تطور عدد العقود خلال الفترة الممتدة بين 1992 إلى 2009 .

## المثال الأول: المشروع للمقاول

الخطوة الأولى : مقررّة تسجيل العملية: التي تحتوي

- على رقم العملية
- الرقم الثابت
- القوانين مثل: (قانون البلدية, قانون الولاية, قانون تعيين ولاية بسكرة, قانون المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط)
- اسم العملية
- تقدير تكاليف العملية
- تفاصيل هيكله الكلفة
- نوع التمويل

#### الخطوة الثانية: دراسة المشروع

- تعيين مكتب الدراسات المكلف بدراسة واعداد مخططات المشروع

#### الخطوة الثالثة: اعداد دفتر الشروط

يتم اعداد دفتر الشروط ويتم المصادقة عليه من طرف لجنة الصفقات العمومية(البلدية, الولاية, قطاعات وطنية)

#### الخطوة الرابعة: الأعلان عن المناقصة لأنجاز المشروع

#### الخطوة الخامسة: تقييم العروض

الخطوة السادسة: المنح المؤقت في الجرائد الوطنية(يحدد فيه بصورة دقيقة اسم المقولة الفائزة بالمشروع والحصص المراد انجازه من طرف المقولة)

مثال:

#### الخطوة الأولى :

مقررة تسجيل العملية: NK.5.621.02.262.107.11.01

الرقم الثابت: 11.07.02.102

اسم العملية: متابعة وانجاز 6000 مقعد بداغوجي

تقدير تكاليف العملية: 2.310.000.000 (مليارين وثلاث مئة و عشرة ملايين دينار جزائري)

تفاصيل هيكله الكلفة: جدول يوضح فيه ( ابواب العملية , الهيكله السابقه, الهيكله الحاليه)

نوع التمويل: جدول يوضح فيه ( ميزانية الدولة , قروض الخزينة, غير ذلك, المبلغ السابع أو المبلغ الحالي للعملية)

### الخطوة الثانية: دراسة المشروع

يقوم مكتب الدراسات بوضع مخططات المشروع و الأجال و الدراسة و المتابعة

### الخطوة الثالثة: اعداد دفتر الشروط

يتم اعداد دفتر الشروط من طرف الجهة التقنية للمديرية صاحبة المشروع و الذي يحتوي على كلفة المشروع , (الحصص, الأجال.....)

### الخطوة الرابعة: الأعلان عن المناقصة لانجاز المشروع

ويكون عادة في جرائد محددة مثل الوطن, وهي جرائد يومية

### الخطوة الخامسة: تقييم العروض

بعد الاعلان عن المشروع في الجرائد اليومية يقوم المقاولين , أو مكاتب الدراسات, بالمشاركة في المشروع المعلن عليه في الجرائد , وذلك بوضع عروضهم لدى الإدارة المعنية, بعد ذلك تقوم لجنة تقييم العروض من داخل الإدارة بالقيام باجتماع مع المقاولين او مكاتب الدراسات بتقييم العروض , من الأجال حتى مبلغ المشروع و الخروج بعد ذلك بعرض متفق عليه من طرف اللجنة , و المتكونة غالبا من 07 اعضاء يرئسها رئيس المصلحة.

ملاحظة: هناك لجنة الصفقات العمومية وتكون في الولاية , و المتكونة من 14 عضوا او ممثلا.

### الخطوة السادسة: المنح المؤقت في الجرائد الوطنية



يكون الاعلان في الجرائد الوطنية دائما في جريدتي (BOMOB عربي , فرنسي) و جردتين مستقليتين.  
يوضح في هاته الجرائد المقابلة الحائزة على المشروع ,و الحصص و الاجال.....

### \*المقاول:

- يقوم المقاول باعداد عقد ,او صفقة وفقا لدقتر الشروط
- جلب كفالة حسن التنفيذ
- الوثائق الجبائية و الشبه جبائية

كما ان المقال تطبق عليه بعض الضرائب من طرف مصلحة الضرائب وهي :

❖ **G1** :هي تصريح بالارباح السنوية خاص IRG و متعلقة بالمكلف بالضريبة له ولزوجته اذا كانت صاحبة دخل , تستغل هذه الوثيقة من طرف هؤلاء الاشخاص من اجل تخفيض 10% من قيمة IRG,اي تجمل قيمة IRG للزوج و الزوجة و تخفض 10 % من قيمة IRG لكليهما.  
انظر الملحق رقم 01.

❖ **G50** خاصة بتصريحات اصحاب المداخيل التي يتجاوز رقم اعمالهم 300000000 دج , اي الذين يطبق عليهم النظام الحقيقي, وهو تصريح شهري.  
ويستغل ايضا من طرف الذين في ايطار ENSAJ/CNAC/ONJAM و الذين ام لم يتحصلو على هذه القروض ,حيث تكون تصريحاتهم من خلال هذه الوثيقة, ويكون التصريح غالبا لاشيء , و يكون اما شهري او ثلاثي.  
انظر الملحق رقم 02.

### ❖ **G12** : الضريبة الجزافية الوحيدة

**خطوة الاولى:**ارسال الوثيقة G12 للمكلف بالضريبة من اجل تصريح بمجموع مداخله السنوية , ويكون اخر اجال للتصريح هو 20 افريل.  
تحمل الوثيقة معدلين 05% , 12%  
12% تطبق على اصحاب تقديم الخدمات.

**خطوة الثانية:** بعد رد المكلف بالتصريح للوثيقة السابقة الذكر G12 لرقم اعماله السنوي تقوم مصلحة الضرائب باصدار وثيقة C8 و التي تحمل رقم الاعمال المصرح به من طرف المكلف .

وفي حالات يكون رقم اعمال مقترح من طرف مصلحة الضرائب اذا كان التصريح من طرف المكلف برقم اعماله غير منطقي في نظر رئيس المفتشية, وهو قابل للرفض من طرف المكلف في الاطار الخاص بالمكلف في هذه الوثيقة , واذا كان رده بالرفض ترفع الى لجنة التحكيم لمصلحة الضرائب , وهنا يكون رفض او قبول بالتعديل في رقم الاعمال المقترح من طرف رئيس المفتشية.

**خطوة الثالثة:** بعد قرار لجنة التحكيم تصدر وثيقة رقم C9 وهذه تحمل رقم الاعمال الاخير الذي سوف تحدد من خلاله الضريبة الجزافية الوحيدة IFU و الذي يقوم المكلف بتسديدها .

انظر الملحق رقم 03.

خلاصة الفصل:

بالرغم ان معدل الضغط الضريبي في هذا القطاع مازال مرتفعا و عليه فإن الاقتراح العام والأساسي الذي نوصي به هو الاستمرار في تخفيض معدلات الجباية إلى أكبر مستوى ممكن الذي نعتبره المعدل الأمثل للضغط الضريبي والذي يأتي من خلال تخفيض كل المعدلات الضريبية التي تمس البناء في كل وضعياته و التي تحقق أكبر زيادة للعائدات التي هي مرآة صادقة لزيادة حجم المعاملات ومنها زيادة رقم الأعمال.

## خاتمة

لقد أخذت أزمة البناء في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة ، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع البناء إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة ، الزراعة وغيرهما، وكنتيجة لذلك، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات.

. وعلى الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات واتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع البناء كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية و الاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية و ذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كديوان الترقية والتسيير العقاري و الصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تخبطت فيها الجزائر ، غير أنه مازال وإلى يومنا هذا ، مشكل البناء أو السكن قائماً بالرغم من الجهود والوسائل التي سخرتها الدولة.

. إن تفاقم أزمة البناء في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصاً عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن ، إذ أن تحرير أسعار المواد الغذائية وغيرها من المواد الأخرى في بداية التسعينات مع بقاء مستوى الدخل ثابتاً زاد من ضعف القدرة الشرائية لدى المواطن و من ثم امتصاص جزءاً كبيراً من الدخل المتاح في استهلاك المواد الأساسي.

. ولقد أدى ذلك أيضاً إلى ضعف معدلات الإدخار و عدم التمكن من الحصول على بناءات أو سكنات لائقة و ذلك نظراً للارتفاع المتزايد في ثمن السكنات الموجودة في السوق.

. ومما زاد في تفاقم الأوضاع لقطاع البناء هو عدم كفاية الموارد المالية وعجز هذا القطاع عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة ، التوقيت و التكلفة ، بالإضافة إلى التدهور في الطاقة الإنتاجية العاطلة و التي تتزايد سنوياً خاصة مع إعادة هيكلة مؤسسات القطاع العام وتطهيرها في بعض الأحيان بطريقة أو بأخرى ، والنتيجة هو تهميش الآلاف من العمال الذين اكتسبوا التجربة المطلوبة في هذا الميدان وفي مختلف التخصصات لتتحول هذه الطاقات المتدربة إلى قطاع خاص لم يبذل جهد في استغلالها والاستفادة منها.

. إن سياسة قطاع البناء في الجزائر التي كانت وما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع ، بل تعدى دور الدولة ، في بعض الأحيان ، إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية ، قد زاد من أزمة السكن تعقيداً.

هذه السياسة برهنت ، مع مرور الوقت ، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع ، فلقد تحولت كل المجهودات التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر" ، وازدادت هذه الأزمة تعقيدا يوماً بعد يوم ، سنة بعد سنة وقد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات ، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفتها العشرية الأخيرة ( التسعينات ) ضف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور ( اللامبالاة ، غياب التسيير ، المحاباة ، الرشوة ، البيروقراطية والإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعقار .... الخ ) ، وبالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن ، بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيداً عن كل المزايدات والمحاباة والبيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن.

#### اختبار صحة الفرضيات.

لم يحض قطاع البناء بأولوية في إنجاز برامجه ، يرجع السبب في ذلك إلى إعطاء السلطات أهمية لقاءات أخرى كقطاع الصناعة و الزراعة ضانة أن السكنات الشاغرة التي تركها الفرنسيين تفي بالغرض. لقد عرفت هاته السياسة في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنويع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع وغيرها من الإجراءات.

على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش هذا قطاع و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن.

#### نتائج البحث

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو:

أن مشكلة البناء في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط و لا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب و توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل البناء لا يزال قائماً.

### التوصيات

– ينبغي تطوير إدارة القطاع ورفع كفاءته الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن ومحاربة الآفات الاجتماعية والفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.

– دعم شركات المقاولات العامة و تحريرها من القيود واللوائح التي تعوق انطلاقتها للتصدي لمشكلة البناء. – تطوير وتشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع وذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق والسياسات ووسائل التمويل المختلفة من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.

### آفاق البحث

إن دراستنا لموضوع قطاع البناء في الجزائر لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة ، للبحث عن تطورات قطاع البناء في الجزائر ، من خلال توظيف واستخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة ، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع الواسعة النطاق ، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات ، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل، ونقترح كآفاق لمذكرتنا المواضيع التالية:

1. نظام تمويل قطاع البناء في الجزائر.
2. السياسة السكنية في الجزائر دراسة مقارنة مع بعض دول الخليج العربي.
3. عقود الشراكة الأجنبية مع الجزائر و انعكاساتها على قطاع البناء.
4. آفاق قطاع البناء في ظل الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة.

## قائمة المراجع

### قائمة الكتب

1. اعاد محمود القيسي ,المالية العامة و التشريع الضريبي ,دار وائل للنشر , عمان ,سنة1998.
2. ابي الحسن علي الموردي ,الإحكام السلطانية و الولايات الدينية ,دار الكتب الدينية ,بيروت,سنة 1980.
- أيمن محمد إبراهيم هندي ,دروس في قانون الأعمال جامعة التكوين المتواصل
3. اسما عين شمة النظام القانوني الجزائري لتوجهي العقاري ,دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2002.
4. الإدريسي الحسني، مفهوم البناء على ضوء قانون التعمير، مقال نشر بالموقع الالكتروني الوطن الان:زيارة بتاريخ 2014/01/30 <http://www.alwatan-press.info>
5. التجاني بشير , تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية. دار الغرب للنشر والتوزيع سنة2004..
6. إبراهيم طالب إبراهيم . التخطيط والتهيئة العمرانية كمثال ولاية مستغانم . مذكرة نهاية تربية السنة الرابعة دفعة 19 المدرسة الوطنية للإدارة
7. أمين السيد أحمد لطفي معايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين مصر الدار الجامعة للنشر، الطبعة الأولى، 2007.
8. بوزيدة حميد، النظام الضريبي و تحديات الإصلاح الاقتصادي في الفترة (1992-2004)، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2005/2006.
9. جهاد سعيد خصاونة، المالية العامة و التشريع الضريبي وتطبيقاتها العملية وفقا للتشريع الاردني، الطبعة الاولى، دار وائل للنشر، عمان، 2006
10. مراد ناصر، الإصلاح الجبائي و اثره في المؤسسة و الترخيص الاستثماري، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية ، سنة 92.
11. عادل عبد المهدي ,حسن الهدوني ,الموسوعة الاقتصادية ,دار ابن خلدون , بيروت ,سنة 1980,ص311
12. يونس أحمد البطريق، مقدمة في النظم الضريبية، المكتب المصري الحديث للطباعة والنشر الإسكندرية.
13. عبد المجيد قدي، النظام الضريبي في النظم الاقتصادية، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 1991.
14. سعيد عبد العزيز عثمان، شكري رجب لعشماوي، اقتصاديات الضرائب، الدار الجامعية، سنة2007 .
15. حامد عبد المجيد دراز و آخرون، النظم الضريبية، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 1989، التوزيع، سنة 2004.
16. سعد محي محمد: الإطار القانوني للعلاقة بين الممول و الإدارة الضريبية، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية، سنة2005.
17. عبد الكريم صادق بركات , النظم الضريبية بين النظرية والتطبيق، المكتب المصري، القاهرة، سنة 2002.
18. المرسي السيد حجازي , النظم الضريبية، الإسكندرية، سنة 1980.
19. صلاح زين الدين , الإصلاح الضريبي، دار النهضة العربية، سنة 2000.

20. دويدار محمد، نظرية الضريبة و النظام الضريبي، الدار الجامعية، الإسكندرية، سنة 1999.
21. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني ، المجلد الثاني ،
22. الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، سنة 2000.
23. نعيم مغرب ، عقود البناء والأشغال العامة والخاصة، الطبعة الثالثة ، دون دار نشر، سنة 2001.
24. خالد عبد الفتاح ، التعليق على قانون المباني ، دار الكتب القانونية ، مصر ، سنة 2007.
25. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، عنابة الجزائر، دار العلوم، 2005.

## قائمة المراجع باللغة الاجنبية

- 1\_ Maurice Lauré, Traite De La Politique Fiscale, P.U.F, Paris, 1956, p 14.
- 2\_ Pierre Beltrame, La fiscalité en France, Ed Hachette, France 1998.
- 3\_ Roger SAINT-ALARY et Corinne Saint-Alary-Houin , Op.Cit,p P1.
- 4\_ Lamia KAMAL-CHAOUI et Marissa PLOUIN, Villes et Croissance Verte, Editions OCDE, Paris.2012.p73.
- 5\_Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM. E.A Couraf François Corformat et Jean Paul Cornely lerAoût 1988. Département des finances publique.

## قائمة القوانين

1. القانون المدني.
2. قوانين المالية من سنة 1990 إلى غاية سنة 2009 .
3. قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة بكل تعديلاتها.
4. قانون الإجراءات الجبائية.
5. قانون التجاري الجزائري.
6. المرسوم الرئاسي.
7. قانون تحصيل الاموال العامة.
8. قانون الولاية
9. قانون البلدية.

## قائمة الجرائد و المجلات



1. وزارت السكن والعمران والمدينة.
2. وثائق مقدمة من طرف الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ENSEJ.
3. من خلال الدراسة الميدانية في الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب بولاية الوادي. الجريد الرسمية.

## قائمة المراجع للمواقع الالكترونية

1. منتدى المهندس،المنتدى المغاربي الأول لجميع المهندسين و التقنيين بالمغرب العربي الكبير .
2. منتديات ستار تايمز ,انواع المقاول,2014/05/15, www.bayt.com
3. وكبيديا الموسوعة الحرة,عقد البيع, 2014/05/15, www.wikipedia.org
4. مقال، تخفيض سن الاستفادة من دعم صندوق التأمين على البطالة تاريخ التصفح ,  
www.djazairess.com/elmassa/35656
5. مقال، "كناك" يستقبل 1000 ملف يوميا لتمويل مشاريع الشباب تاريخ التصفح 2012/02/27 ,  
http://www.djazairess.com/elayem
6. مقال، تخفيض سن الاستفادة من دعم صندوق التأمين على البطالة، تاريخ التصفح 2012/02/27،  
http://www.djazairess.com
7. منتديات ستار تايمز, النزاعات في الصفقات 2014/05/18 www.startiamse.com
8. منتدى بيت, المقاول, 2000\_2014 BAYT.COM.INC
9. منتدى عين افقه,التهيئة العمرانية,.,www.ainfekka.com
10. كرية ,الرسم العقاري,https://www.lkeria.com
11. فايسبوك, نقابة المحاسبين الفلسطينيين,معلومات سريعة,2015/4/28, www.facebook.com
12. ايبيسولين,الاتاوى ,2015/4/1, www.ibisoline.net
13. منتدى اشراقه الجزائر ,النظام الجبائي,2015 malina,yoo7.com



IV - تفصيل أصناف المداخيل الخاضعة للضريبة :

أ - مداخيل مقبوضة في الجزائر:

(1) مداخيل عقارية متأتية من إيجارات الملكيات الغير المنبثقة ؛  
( إيجارات الأماكن المؤثثة ينبغي التصريح بها في الفقرة 3 أدناه )  
عناوين الملكيات :

س .	د . ج	المبلغ الخام للإيجارات ..... (الإيجارات + الأعباء المقبوضة) للجسم :
-----	-------	--

هـ في حالة فرض الضريبة المشتركة، بين المداخيل المقبوضة من طرف الزوجة والأطفال تحت الكفالة :

(2) المداخيل الفلاحية المستخلصة من الإستثمار المباشر:  
عناوين المستثمرات :

مستثمرات أطفالكم المكفولين	مستثمرات زوجتكم هـ	مستثمراتكم
س ، د . ج	س د . ج	س د . ج

الدخل الجزافي للسنة المدنية

المجموع الواجب تسجيله في التلخيص

(هـ) في حالة فرض الضريبة المشتركة .

(3) أرباح المهن الصناعية والتجارية والحرفية أو الميائلة :  
( مداخيل المهن الصناعية والتجارية

عناوين المستثمرات

المهن الممارسة

أنتم :

الزوجة هـ :

الأطفال المكفولين :

الأطفال المكفولين	الزوجة هـ	أنتم
س د . ج	س د . ج	س د . ج

الربح الحقيقي للسنة المالية .....  
أو الربح الجزافي : .....  
المعجز :

المجموع الواجب تسجيله في التلخيص

رقم التعريف الإحصائي .....  
أذكر في الخانة المقابلة حرف ورقم مادة إخضاعك  
للضريبة المعد لسنة 200.....

الضريبة على الدخل الإجمالي  
سنة 200.....

ختم التاريخ  
للمفتش

التصريح بالمدخيل لسنة 200.....

تصريح ينبغي إرساله قبل  
1 أفريل إلى مفتش إقامتكم.

الأسماء: .....  
(بين الاسم الشائع)

الجنسية: .....

رقم بطاقة الإقامة (بالنسبة للأجانب): .....

الرمز البريدي: .....

الرمز البريدي: .....

إلى اجانفي 200 .....

إلى اجانفي 200 .....

(في حالة تغيير العنوان خلال السنة)

(1) بالنسبة للنساء المتزوجات يذكر لقب الأنسة.

الحالة العائلية (إلى اجانفي من سنة فرض الضريبة):

(ضع علامة X في الخانة الملائمة لخالتيك).

أعزب 1 متزوج 2 أرمل 3 مطلق 4

اللقب العائلي والاسم المعتاد للزوج: ..... تاريخ ومكان الزواج: .....

بالنسبة للزوجة أذكر لقب الأنسة:

تاريخ ومكان ميلاد الزوج: ..... تاريخ ومكان الطلاق: .....

عدد الأطفال الأحياء: ..... عدد الأطفال المكفولين: .....

طلب فرض الضريبة المشتركة بين الزوج والزوجة:

أنا الممضي أسفله: .....

وكذا زوجتي المولودة: .....

نطلب فرض الضريبة المشتركة من أجل حساب الضريبة على الدخل الإجمالي لسنة 200.....

في: 200.....

إمضاء الزوجين

ملحوظة: فرض الضريبة المشتركة يخول الحق في تخفيض 10% من الدخل الإجمالي للضريبة.

إطار خاص بالمكلف بالضريبة  
CADRE RESERVE AU CONTRIBUABLE

ACCEPTATION OU OBSERVATIONS EVENTUELLES

قبول أو ملاحظات :

MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA

وزارة المالية  
المديرية العامة للضرائب  
مديرية الضرائب لولاية

INSPECTION DES IMPOTS DE

مفتشية الضرائب

COMMUNE DE

بلدية

نظام الضريبة الجزافية الوحيدة  
REGIME DE L'IMPOT FORFAITAIRE  
UNIQUE

رقم التعريف الجبائي  
Numéro d'Identification Fiscale (NIF)

إخطار بالتقييم  
لرقم الأعمال

موصى عليه مع وصل استلام  
Envoi recommandé avec A.R

رقم المادة :  
N° d'Article

AVIS D'EVALUATION  
DU CHIFFRE D'AFFAIRES

رمز النشاط  
Code d'activité (NAA)

رقم ..... N°

--	--	--	--

فترة التقييم :  
السيد(ة) :  
النشاط :  
العنوان :  
Période d'évaluation .....  
M .....  
Activité .....  
Adresse .....

يشرفني أن أحيطكم علما بأنه في إطار الإجراءات المنصوص عليها في المادة 282 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والمادة 2 من قانون الإجراءات الجبائية ، و بخصوص الضريبة الجزافية الوحيدة ، أقترح اعتماد الأسس الضريبية المحددة كما يلي :

J'ai l'honneur de vous informer que dans le cadre de la procédure contradictoire prévue par l'article 282 quater du Code des Impôts Directs et Taxes Assimilées et l'article 2 du Code des Procédures Fiscales , je me propose de retenir pour l'impôt Forfaitaire Unique et pour la période citée ci-dessus, les bases d'imposition déterminées comme suit :

Votre chiffre d'affaires a été évalué sur la base :

تم تقييم رقم أعمالكم على أساس :

- des éléments contenus dans votre déclaration
- des éléments détenus par le service
- des conditions d'exercice de votre activité
- des constatations effectuées sur place

- العناصر الواردة في تصريحكم
- العناصر التي هي في حوزة المصلحة
- ظروف ممارسة نشاطكم
- المعاينات التي تمت في عين المكان

عناوين النشاطات

المهن الممارسة

أنتم : .....  
 الزوجة (\*) : .....  
 الأطفال المكفولين : .....

أطفالكم المكفولين	الزوجة (*)	أنتم
س د ج	س د ج	س د ج

ربح السنة (نظام التصريح المراقب أو الربح المحدد حسب التقدير الإداري) .....

العجز .....

(\*) في حالة فرض الضريبة المشتركة .

المجموع الواجب تسجيله في التلخيص

المبلغ الخام

س د ج

(5) مداخيل رؤوس الأموال المنقولة :

(1) مداخيل الديون والودائع والكفالات

\* بعد تطبيق تخفيض جزائي قدره 5000,00 دج .....

المجموع الصافي الواجب تسجيله في التلخيص

\* في حالة فرض الضريبة المشتركة، بين المداخيل المقبوضة من طرف الزوجة والأطفال تحت الكفالة .

(6) المرتبات والأجور والعلاوات والمداخيل والمكافآت المختلفة :

أسماء وعناوين المستخدمين

(المهن الممارسة)

أنتم : .....  
 الزوجة \* : .....  
 الأطفال المكفولين : .....

أطفالكم المكفولين	الزوجة *	أنتم
س د ج	س د ج	س د ج

المبالغ المقبوضة نقداً .....

- الإمتيازات العينية (قبل حسم إقتطاعات ض د إ) من المصدر .....

المجموع الصافي الواجب تسجيله في التلخيص ...

(\*) في حالة فرض الضريبة المشتركة .

(7) فوائض القيمة للتنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية والحقوق المتعلقة بها .

(العمليات المنجزة في إطار آخر غير المهني) .

س د ج

طبيعة وعناوين الأملاك المتنازل عنها : .....

مبلغ فوائض القيم الخاضعة للضريبة لسنة ... 200 المصريح به في التصريح (ات) الخاص (ة) (\*).

(\*) في حالة الخضوع للضريبة المشتركة بلغ المداخيل المنجزة من قبل الزوجة والأطفال المكفولين .

ب - مداخيل مقبوضة خارج الجزائر مباشرة أو بصفة غير مباشرة (\*)

(ألق كشفاً يبين مبلغ المداخيل حسب الفئة متبوعاً ترتيب الفقرات السابقة) .

س د ج

المجموع الواجب تسجيله في التلخيص .....

(\*) في حالة الخضوع للضريبة المشتركة بلغ المداخيل المنجزة من قبل الزوجة والأطفال المكفولين .









عود مخصص للمصلحة Colonne réservée au service	Renseignements relatifs au Chiffre d'affaires		معلومات متعلقة برقم الأعمال
	قيمة رقم الأعمال Montant du chiffre d'affaires	معدل الضريبة Taux de l'IFU correspondant	طبيعة العمليات (يتعلق الأمر بالنشاطات المنجزة داخل نفس المؤسسة) <b>Nature des opérations réalisées</b> (Il s'agit des activités réalisées au sein de la même entreprise)
		5%	(1) بالنسبة لنشاطات الإنتاج وبيع السلع (المادة 282 مكرر6). (1) pour les activités de production et de vente de biens (article 282 sexiès).
		12%	(2) نشاطات أخرى (المادة 282 مكرر6). (2) autres activités (article 282 sexiès).
	مجموع قيمة رقم الأعمال المصرح به <b>Montant total du chiffre d'affaires déclaré (1) + (2)</b>		

### جدول مفصل للأعباء Etat détaillé des dépenses et frais divers

تعيين	المبالغ Montants	تعيين
مبلغ مشتريات البضائع		مبلغ مشتريات البضائع
مبلغ مشتريات المواد الأولية		مبلغ مشتريات المواد الأولية
أجور المستخدمين		أجور المستخدمين
الأعباء الاجتماعية لرب العمل		الأعباء الاجتماعية لرب العمل
الإيجارات المهنية		الإيجارات المهنية
الضرائب و الرسوم المدفوعة		الضرائب و الرسوم المدفوعة
- رسم التطهير		- رسم التطهير
- ضرائب أخرى (تذكر بالتفصيل)		- ضرائب أخرى (تذكر بالتفصيل)
مصاريف أخرى عامة (تذكر بالتفصيل في ورقة منفصلة)		مصاريف أخرى عامة (تذكر بالتفصيل في ورقة منفصلة)
TOTAL		المجموع

Option pour un seul paiement annuel : OUI

NON

عند اختيار الخسوع لنظام الدفع السنوي للضريبة، فإن الدفع يكون وجوباً قبل 30 سبتمبر من السنة كآخر أجل دون سابق اشعار.  
En cas d'option pour le paiement annuel de l'impôt, celui-ci doit se faire au plus tard le 30 septembre de l'année sans avertissement préalable.

أشهد بأن المعلومات المسجلة على هذه المطبوعة مضبوطة وحقيقية  
J'atteste que les renseignements portés sur la présente déclaration sont réels et exacts.

ب Le في : A

الإمضاء Signature

- أ - عدد الأشخاص المستخدمين في : .....
- ب - قيمة الأجور و الأعباء الاجتماعية المسددة في : .....
- ج - القيمة السنوية للإيجارات الخاصة لسنة : .....
- د - السيارات المستعملة: .....

Tourisme سياحية

Utilitaire نفعية

Marque et puissance .....	.....	سنة الاكتساب
Année d'acquisition .....	.....	العلامة والقوة
Prix total payé .....	.....	مجموع الثمن المدفوع

## Partie à renseigner en cas de cession ou cessation d'activité :

قسم للإستعلام في حالة التنازل أو توقيف النشاط

Nom et prénoms du cessionnaire..... : إسم ولقب المتنازل له :

Adresse : ..... العنوان:

## Cession d'investissement:

التنازل عن الاستثمار:

Nature du bien cédé : ..... طبيعة الملك المتنازل عنه :

Date de cession : ..... تاريخ الاكتساب : ..... Date d'acquisition : ..... تاريخ التنازل:

Prix de réalisation du bien cédé : ..... سعر إنجاز الملك المتنازل عنه :

Prix de revient du bien cédé : ..... سعر تكلفة الملك المتنازل عنه :

Plus value de cession : ..... فائض القيمة عند التنازل:

الإمضاء  
Signature