

استمارة المشاركة في الملتقى الدولي المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم
السياسية
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
حول:
"النظام القانوني للمرفق العام الإلكتروني: واقع، تحديات، آفاق"
يومي: 16- 17 ديسمبر 2018

1- استمارة المعلومات:

الإسم: سراح Sarah
اللقب: حليتم HALITIM
التخصص: القانون المدني المعمق
الرتبة العلمية: دكتورة في الحقوق
المؤسسة: كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مستغانم
الهاتف: 00213553458910
البريد الإلكتروني: sarah.halitim@univ-mosta.dz
محور المداخلة/ المحور الرابع: الإدارة الإلكترونية للمرافق العامة في النظم
المقارنة (نماذج تجارب ناجحة للإدارة الإلكترونية).

عنوان المداخلة:

مصالح الشهر العقاري والتسجيل في ظل الجمهورية الرقمية الفرنسية
Les Services De La Publicité Foncière Et Enregistrement Sous La
République Numérique Française

الملخص:

ترتكز هذه الدراسة على أهم المستجدات القانونية التي انتهجها المشرع الفرنسي على
خلفية اعتماد تكنولوجيا المعلومات في الإدارة الفرنسية، بالخصوص مصالح الشهر العقاري
والتسجيل التي عرفت تطورا من خلال اعتمادها على مختلف الأنظمة المعلوماتية في سبيل
تحديث وعصرنة نشاطها سواء على المستوى الداخلي أو على مستوى علاقاتها بين مختلف
الهيئات المساهمة التي لها علاقة بنشاطها.

الكلمات الدالة: الإدارة العقارية، تكنولوجيا المعلومات، الحكومة الرقمية، القانون
الفرنسي.

Résumé :

Cette étude est basée sur les développements juridiques, ce qui a été adopté par le législateur
français dans le contexte de l'adoption des technologies de l'information en l'administration
française, en particulier les services de la publicité foncière et de l'enregistrement, qui s'est
développé par l'adoption de plusieurs systèmes d'information afin de moderniser ses activités,
tant au niveau interne ou externe avec les parties collaborateurs à ses activités.

Mots clés : l'administration foncière, Technologies de l'information, la république numérique,
le droit français.

•الوسائل المتطلبة لعرض المداخلة: جهاز عرض البيانات data show projector
•المداخلة كاملة:

مصالح الشهر العقاري والتسجيل في ظل الجمهورية الرقمية الفرنسية
Les Services De La Publicité Foncière Et Enregistrement Sous La
République Numérique Française

الدكتورة: حليتم سراح
جامعة مستغانم

سعت مختلف الدولة المتطورة وعلى رأسها المشرع فرنسا إلى تطوير سياسياتها التشريعية على نحو يتماشى والتطور التكنولوجي، وذلك بالاعتماد على مختلف الوسائل التي تجسد الاتصال الرقمي داخل الإدارات الحكومية، عبر مختلف الأنظمة المعلوماتية، لما تحققه من مزايا وسرعة في تنفيذ الإجراءات القانونية، وجاء ذلك على خلفية توجه فرنسا من خلال القانون رقم 1321-2016 المتعلق بالحكومة الرقمية، والتي بادرت من خلاله إلى تسهيل إبرام مختلف التصرفات والإجراءات القانونية من خلال انتهاج الوسائط المعلوماتية في إبرامها، لاسيما بعد تعميم إجراءات التوقيع الإلكتروني في مجال توثيق مختلف التصرفات القانونية، والتي من ضمنها العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية التي تخضع على إجراءات خاصة تتم أمام المصالح العقارية والتي تهدف إلى شهر الحقوق العقارية، فكانت لذلك أثرا بالغا على مصالح الشهر العقاري التي عرفت ظهور تقنيات جديدة وهذا بالإستعانة إلى تطبيقات معلوماتية تساهم في تنفيذ مهامها سواء على المستوى الداخلي أو بالاتصال مع باقي الهيئات التي لها علاقة بمهامها، وعليه فيما تتجلى مظاهر تجسيد الحكومة الرقمية بالمصالح العقارية الفرنسية؟

المحور الأول: بروز تكنولوجيا المعلومات في مهام مصالح الشهر العقاري والتسجيل

لقد عرفت الإدارة العقارية في التشريع الفرنسي تطورا أدى إلى التأثير على تسميتها، وهذا بحسب طبيعة التصرفات القانونية المقدمة للشهر، كما أنه كان للإدارة العقارية نصيبا في تجسيد تكنولوجيا المعلومات في مختلف مهامها.

أولا: دوافع اعتماد تكنولوجيا المعلومات في مصالح الشهر العقاري والتسجيل

لقد كان المشرع الفرنسي سابقا في اعتماد تكنولوجيا المعلومات في مختلف مهام المصالح العقارية، وهذا في تبنيتها نظام السجل العيني المطور بالإعلام الآلي (le fichier immobilier) من خلال المرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955 والذي أحدث قاعدة معلومات للملفات العقارية التي تتضمن بطاقات شخصية وطاقات عقارية،⁽¹⁾ كما اعتمد على نظام البطاقات العقارية المعلوماتية بموجب المرسوم رقم 98-516 الصادر بتاريخ 23 جوان 1998،⁽²⁾ المعدل للمرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955، قد تم النص على إنشاء البطاقات العقارية المعلوماتية بفرنسا،⁽³⁾ وبموجب المرسوم رقم 98-553 المؤرخ في 03 جويلية 1998،⁽⁴⁾ استحدثت بالمرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 فصلا ثالثا، معنون بـ: "الأحكام المطبقة في المكاتب التي تشتمل على البطاقات العقارية المعلوماتية (Chapitre III : Dispositions applicables dans les bureaux dotés d'un fichier immobilier informatisé) وهذا في المادة 1-53 والذي من خلالها حدد الإجراءات القانونية الواجب اتباعها في عمليات إيداع المال لحقوقهم العينية، ودفع مستخرجات الحقوق المشهورة، كما نظم إجراءات حفظها وترتيبها في الأرشيف.⁽⁵⁾

وهذا قبل أن يتم تطوير إجراءات الشهر العقاري للعقود المحررة إلكترونيا، لجعلها هي الأخرى تتماشى مع نظام المعلوماتية، ومن أجل تنفيذ إجراءات الشهر، فقد استحدث المشرع الفرنسي تطبيق إلكتروني يدعى "Télé@ctes" والذي من خلاله يتم تحويل البيانات المعلوماتية بين الموثقين ومصالح الشهر العقاري،⁽⁶⁾ إلى جانب عدة تطبيقات أخرى مساهمة في تسيير مختلف مهام المصالح العقارية، لاسيما في إجراء الشهر العقاري، فقد شهد المشرع الفرنسي مؤخرا قفزة نوعية من خلال جملة من الإصلاحات التشريعية التي عرفها، بالخصوص في مجال الشهر العقاري، أين اعترف المشرع الفرنسي لأول مرة وبنص صريح بإمكانية إبرام البيع العقاري إلكترونيا لضمان تسهيل وتيسير إجراءات نقل الملكية العقارية وهذا في المادة 1033/1-3

(0) - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة. دار هومة، ط2، 2015. ص 88.

² (1) - Décret n° 98-516 du 23 juin 1998, modifiant le décret no 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF n°145 du 25 juin 1998 page 9673.

³ (2) - Art 8-1/03. Décret n° 55-22, crée par art 4. Décret n° 98-516, JORF n°145 du 25 juin 1998 page 9673 : « 3. Un arrêté du secrétaire d'Etat au budget fixe la liste des bureaux des hypothèques dont le registre des dépôts est informatisé ».

⁴ (3) - Décret n° 98-553 du 3 juillet 1998 modifiant le décret no 55-1350 du 14 octobre 1955, JORF n°153 du 4 juillet 1998 page 10231.

⁵ (4) - Stéphane PIEDELIEVRE, Traité de droit civil. La publicité foncière. LG.D.J., Delta, Paris.2000.. P41.

⁶ (5) - Rachel ALBRECHT et Pierre ARCUSET et Lorena CROCHEMAR. Rachel ALBRECHT et Pierre ARCUSET et Lorena CROCHEMAR, Technique Notariales. Edition FOUCHER, 2013. France.. P44.

من القانون رقم 2016-1321 المؤرخ في 07 أكتوبر 2016، المتعلق بالجمهورية الرقمية،⁽⁷⁾ كما أجاز اعتماد التوقيع الإلكتروني على هذه العقود أو على الرسائل الإلكترونية المرسله بها،⁽⁸⁾ فقد كان ذلك ممهدا لاعتماد نظام المعلوماتية في مختلف نشاطات المصالح العقارية.

ثانيا: التطور المعلوماتي لمهام مصالح الشهر العقاري والتسجيل

فقد كانت أول تسمية لها هي "محافظة الرهون conservation des hypothèques" وبقيت هذه التسمية سارية لغاية صدور الأمر رقم 2010-638 المؤرخ في 10 جوان 2010، والذي بموجبه تم إلغاء نظام محافظات الرهون،⁽⁹⁾ وتم استبدال التسمية بـ "مصالح الشهر العقاري-services chargés de la publicité foncière"⁽¹⁰⁾ وقد بقيت هذه التسمية سارية حتى شهر ماي 2017، أين صدر القرار المؤرخ في 31 ماي 2017 المعدل للقرار الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2001 والمنظم لتسيير لمصالح الشهر العقاري،⁽¹¹⁾ وعُدل من تسمية مصالح الشهر العقاري لتصبح "مصالح الشهر العقاري والتسجيل les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement" وذلك في التصرفات الخاضعة لإلزامية التسجيل والشهر معا، وقد نص في المادة الأولى:

Art 1 d'Arrêté du 28 décembre 2001 Modifié par Arrêté du 31 mai 2017:

« La gestion de la documentation juridique sur les immeubles, ainsi que la gestion des actes et déclarations, détenus par les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement ».⁽¹²⁾

وقد عدل المشرع الفرنسي مؤخرا تنظيم المهام المحاسبية للجهات المستقلة عن المصالح المالية، أين أشار في المرسوم رقم 2017-214 المؤرخ في 20 فيفري 2017 المنظم للمهام المتعلقة بالشهر العقاري، والمهام المرتبطة بالتسجيل، إلى الخروج عن القاعدة العامة التي تقتضي تحويل المهام الجبائية للمصالح المالية، وأجاز أن تتم أمام جهات مختلفة عن تلك المحددة في القوانين الجبائية.⁽¹³⁾

وفعلا تم تطبيق ذلك بموجب الأمر المؤرخ في 17 أفريل 2017،⁽¹⁴⁾ أين استحدثت في المادة الأولى منه هيئات تتحدد مهامها بالنسبة للعقود التي أخضعها المشرع للتسجيل والشهر معا كالمبيع العقاري، وقد أطلق على هذه الهيئة تسمية "مصالح الشهر العقاري والتسجيل".⁽¹⁵⁾

• الأنظمة المعلوماتية المساهمة في تطوير نشاط مصالح الشهر العقاري والتسجيل

استحدث المشرع الفرنسي تطبيقات معلوماتية تتولى تسيير مختلف الأنشطة والمهام التي تقوم بها الإدارة العقارية، فإجراءات الشهر العقاري الإلكتروني لا تقتصر على عمليات إرسال السندات المقدمة للشهر عبر الخوادم الإلكترونية، بل إنها تعتمد على تطبيقات

⁷ 0 -Article 103 de loi n° 2016-1321 pour république numérique de 07octobre 2016, JORF ,n°0235 ,du 8 octobre 2016, texte n°1. :«I- Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi afin de favoriser la dématérialisation par le développement de l'envoi de documents par voie électronique, de l'usage de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique dans les relations entre :... 3° Les vendeurs et les acquéreurs pour les actes sous seing privé constatant des transactions portant sur des immeubles,.... ».

⁸⁰-les principales mesures de la loi pour une république numérique. Issu de flash defrénois, 24/10/2016, n°42p01.

⁹ 0 -Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, JORF n°0133 du 11 juin2010, page 10757, texte n° 23.

¹⁰ 0 - Art 14/V de Ord. N° 2010-638 : «V. — Le décret du 4 janvier 1955 susvisé est ainsi modifié :... 2°- A l'article 1er, les mots: «conservateurs des hypothèques » sont remplacés par les mots : « services chargés de la publicité foncière » ».

¹¹ 0 - Arrêté du 31 mai 2017 modifiant l'arrêté du 28 décembre 2001 relatif à la gestion automatisée de la documentation civile des services de publicité foncière, JORF n°0141 du 17 juin 2017, texte n° 29.

¹² 0- Article 1, Arrêté du 28 décembre 2001, relatif à la gestion automatisée de la documentation civile, des actes et des déclarations déposés dans les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement, JORF n°6 du 8 janvier 2002, page 472, texte n° 12. (avant de la modification) :«La gestion de la documentation juridique sur les immeubles, détenue par les conservateurs des hypothèques...»

¹³ 0 -Décret n° 2017-214 du 20 février 2017 relatif aux services chargés de la publicité foncière et aux services chargés de l'enregistrement Décret n° 2017-214 du 20 février 2017 relatif aux services chargés de la publicité foncière et aux services chargés de l'enregistrement, JORF n°0046 du 23 février 2017. texte n° 18.

¹⁴ 0 -Arrêté du 14 avril 2017 portant réorganisation de postes comptables des services déconcentrés de la direction générale des finances publiques, JORF n°0097 du 25 avril 2017. texte n° 11.

¹⁵ 0 -Article 1. Arrêté du 14 avril 2017 : « Les services de la publicité foncière dont la liste figure en annexe reçoivent, pour l'ensemble du département dans lequel ils sont implantés, les actes soumis à l'enregistrement et les déclarations déposées pour la liquidation des droits d'enregistrement. Ces postes comptables sont dénommés « services de la publicité foncière et de l'enregistrement ».

إلكترونية، تركز على نظام المعلوماتية للبيانات والمعلومات، وهذا بإنشاء قاعدة معلوماتية تشكل محورا أساسيا في جميع عمليات الشهر العقاري، وقد اعتمد النظام الفرنسي في هذا الشأن نظام معلوماتية يسمى: (Format D'inter-Echange De Données Juridiques et Immobilières)، أطلقت عليه باختصار تسمية (FIDI)،⁽¹⁶⁾ وهذا بالإضافة إلى التطبيقات التي أشار إليها القرار المؤرخ في 11 أفريل 2005،⁽¹⁷⁾ والتي تعنى بتخزين وحفظ البيانات المعلوماتية، المتعلقة بالأموال العقارية، التي تكون هي الأخرى متاحة للهيئات المتدخلة في عمليات الشهر العقاري، ومن هذا القبيل النظام المعمول به في فرنسا والذي يدعى (**Base Nationale Des Données Patrimoniales**)، - يرمز له باختصار (BNDP)، إضافة إلى التطبيقات المتعلقة بالاتصال التقني بين مصالح الشهر العقاري، ومصالح مسح الأراضي (**Mise À Jour d'Informations Cadastres**) (MAJIC).⁽¹⁸⁾

المحور الثاني: العلاقة المعلوماتية بين مصالح الشهر العقاري والتسجيل وباقي الهيئات المرتبطة بها

تنوع التطبيقات المعلوماتية المسيرة لمهام مصالح الشهر العقاري والتسجيل والتي تربطها بالهيئات الأخرى التي تدخل في نشاطها، وهذا بالنظر إلى الجهات والوسائل المتدخلة في عملية الشهر، فهي عبارة عن تطبيقات معلوماتية تابع لمصالح الشهر العقاري والتسجيل، تتجسد كنافذة إلكترونية تربط بين هذه الأخيرة ومختلف المصالح والهيئات المتعاملة معها، عبر شبكة معلوماتية داخلية (انترانت intranet)، والتي تهدف إلى التغيير من الطابع المادي للعقود والطلبات، وإرسالها عن بعد، عبر الخوادم الإلكترونية المتاحة للإرسال.

أولا: العلاقة المعلوماتية بين مصالح الشهر العقاري والتسجيل بمكاتب التوثيق

قامت فرنسا مؤخرا بإنشاء تطبيق معلوماتي للموثقين من أجل التواصل مباشرة مع البطاقات العقارية وهذا بموجب القرار الصادر بتاريخ 27 جوان 2017،⁽¹⁹⁾ يدعى (Accès des notaires au fichier immobilier)، والذي يرمز له باختصار بكلمة (ANF) يختص بدخول الموثقين إلى البطاقة العقارية، والذي يتيح للموثقين بالحصول على جميع المعلومات الواردة في البطاقات التي تمت رقمتها، استنادا إلى تطبيق (FIDI)،⁽²⁰⁾ وقد وضع المشرع هذه التطبيق بصفة تجريبية لدى مصالح المالية العامة،⁽²¹⁾ وقد اعتمد النظام الفرنسي في هذا الشأن تطبيقا إلكترونيا يسمى برنامج **Télé@ctes**، والذي وضعته مصالح الشهر العقاري من أجل الربط بينها وبين مختلف المصالح كجهات التوثيق، وتحديد البيانات المعالجة من قبلها المرسله من الموثقين، والتي تضمنها العقد، وفق لما نصت عليه المادة 02 من القرار المؤرخ في 02 جوان 2017 والمتعلقة بتحديد نطاق التزام الموثق بإيداع الوثائق إلكترونيا أمام مصالح الشهر العقاري.⁽²²⁾

Article 2 : « L'application informatique mentionnée à l'article 73-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 est l'application « Télé@ctes » ».

وقد حددت المادة 73-1 المشار إليها في هذه المادة إلى إلزام الموثق بإيداع الوثائق أمام المصالح العقارية إلكترونيا، فقد استحدث المرسوم رقم 770-2017 المؤرخ في 04 ماي

¹⁶ 0 - Stéphane PIEDELIEVRE, Op.cit.P83.

¹⁷ 0 - Arrêté du 11 avril 2005 relatif à la mise en service par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé " Base nationale des données patrimoniales ", JORF n°104 du 5 mai 2005 page 7852, texte n° 41.

¹⁸ 0 - Article 2 . arrêté du 11 avril 2005, Modifié par Arrêté du 15 février 2017, JORF n°0053 du 3 mars 2017, texte n° 14. : «Le traitement permet aux agents habilités de la direction générale des finances publiques, aux agents habilités de la direction générale des douanes et droits indirects et aux agents habilités de la cellule de renseignement financier nationale, dénommée TRACFIN d'accéder, via un intranet sécurisé, aux informations patrimoniales contenues dans les documents déposés par les redevables ou leur représentant dans les services des impôts des entreprises, les services de publicité foncière, les services de publicité foncière et d'enregistrement ou les services départementaux d'enregistrement, Il permet également d'assurer de manière automatisée l'alimentation de l'application de mises à jour des informations cadastrales (MAJIC 3). »

¹⁹ 0 - Arrêté du 27 juin 2017 portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé Accès des notaires au fichier immobilier, JORF n°0163 du 13 juillet 2017.texte n° 27.

²⁰ 0 - Arrêté 27 juin 2017 : «Il permet le traitement automatisé des demandes de renseignements des offices notariaux et des états-réponses qui leur sont retournés, et en cas d'état-réponse incomplet, la consultation par le notaire des fiches hypothécaires numérisées du fichier immobilier pour le dossier concerné. »

²¹ 0 - Art 01. Arrêté 27 juin 2017: «Un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé Accès des notaires au fichier immobilier est mis en œuvre, à titre expérimental, dans les services de la direction générale des finances publiques.

²² 0 - Arrêté du 2 juin 2017 définissant le champ d'application de l'obligation faite aux notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière , JORF, n°0137 du 13 juin 2017, texte n° 14.

2017 والمتعلق بالزام الموثقين بإيداع الوثائق إلكترونياً أمام مصالح الشهر العقاري،⁽²³⁾ المادة 1-73 بالمرسوم 55-1350 المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 المعدل للمرسوم 55-22 المتعلق بالشهر العقاري،⁽²⁴⁾ والذي أكد من خلالها بوجوب إيداع الوثائق والمحركات أمام مصالح الشهر العقاري والتسجيل، بالطريق الإلكتروني تحت طائلة رفض الإيداع،⁽²⁵⁾ وذلك بخصوص العقود التي يتم إبرامها ابتداءً من تاريخ 01 جانفي 2018،⁽²⁶⁾ ومن أجل تحديد نطاق الالتزام الذي نصت عليه المادة 1-73، صدر القرار المؤرخ في 02 جوان 2017،⁽²⁷⁾ والذي حدد في المادة الأولى منه نطاق الوثائق التي يتضمنها هذا الالتزام وذكر منها عقود البيع التي تخضع إلى رسوم التسجيل والشهر العقاري و/أو العقود المتضمنة التصريح بفائق القيمة العقارية،⁽²⁸⁾ فيستقبل تطبيق (FI) (DJI)،⁽²⁹⁾ المحررات الرسمية المرسلة من قبل الموثقين عبر تطبيق (Télé@ctes)، ويتولى تطبيق (ID) تسجيلها، وتسيير ومعالجة البطاقات العقارية،⁽³⁰⁾ وتحدد مهام المعالجة الرقمية على نوعين من البيانات بيانات التأكد من شكلية الإيداع، وبيانات التأكد من دفع الحقوق الجبائية، أما بخصوص شكلية الإيداع التي تتحدد على شقين، شق متعلق بشكلية الشهر العقاري، (من خلال تحديد هوية الأطراف المتعاقدة، التي تختلف بيانات تحديدهم باختلاف طبيعتهم القانونية، وتاريخ الإيداع، ثم التأكد من الحق في الملكية، والتأكد من مخططات مسح الأراضي وهذا بالتنسيق مع تطبيق (MAJIC)، وتحديد القيمة العقارية وطبيعة الرسوم).⁽³¹⁾

أما الشق الثاني ومتعلق بشكلية التسجيل فهو يتضمن العمل على تحديد هوية الأطراف وتحديد القيمة الخاضعة للرسوم والضرائب، والحقوق الواجبة التحصيل،⁽³²⁾ ثم تأتي مرحلة التأكد من جميع البيانات المتضمنة التحويل المصرفي للحقوق الجبائية، التي تم دفعها من قبل الموثقين، عبر وسائل الدفع الإلكترونية.⁽³³⁾

بعد الإنتهاء من المعالجة التقنية للبيانات التي يتضمنها العقد الإلكتروني وتسجيلها، وبعد التأكد من توافر الشروط القانونية للإيداع، والتأكد من صحة البيانات، تتولى قاعدة البيانات (FIDI) بالقيام بإجراءات الشهر العقاري، ويتم إرسال كل التنبيهات الواردة على العقد سواء، بإجراء شهره أو برفض الإيداع، وهذا عبر تطبيق **Télé@ctes**،⁽³⁴⁾ بعد أن تتم إحالة هذه البيانات إلى تطبيق (BNDP)، والمرتبطة بمصالح الشهر العقاري والتسجيل.⁽³⁵⁾

ثانياً: علاقة مصالح الشهر العقاري والتسجيل بالمصالح الجبائية

من ضمن الهيئات الأخرى المنسقة مع تطبيقات التواصل بمصالح الشهر، المصالح الجبائية وهذا بموجب القرار الصادر بتاريخ 22 ماي 2006 المتضمن إتاحة خدمات المصالح المالية ضمن المعالجة المعلوماتية للبيانات الشخصية،⁽³⁶⁾ كما جاء في نص المادة الأولى منه:

²³ 0 - Décret n°2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière JOR n°0107 du 6 mai 2017 .texte n°23 .

²⁴ 0 - Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

²⁵ 0 - Article 73-1 Créé par Décret n°2017-770 du 4 mai 2017 - art. 1 : « Sous peine du refus du dépôt, les documents établis par acte notarié ou qui requièrent l'intervention d'un notaire dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget sont déposés par les notaires, auprès des services chargés de la publicité foncière dotés d'un fichier immobilier informatisé, par voie électronique au moyen d'une application informatique dédiée ». (Version consolidée au 01 janvier 2018)

²⁶ 0 - Art 3. Décret n° 2017-770 : «Le présent décret s'applique aux documents signés à compter du 1er janvier 2018 ».

²⁷ 0 - Arrêté du 2 juin 2017 définissant le champ d'application de l'obligation faite aux notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière. Op. Cit.

²⁸ 0 - Article 1 « Les dispositions de l'article 73-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 s'appliquent aux documents suivants : 1° Les actes de vente, y compris ceux accompagnés d'une déclaration de plus-value immobilière et/ou des taxes prévues aux articles 1529 et 1605 nonies du code général des impôts et/ou d'un ou plusieurs documents d'arpentage, à l'exception des actes de vente donnant lieu au dépôt d'une déclaration de taxe sur la valeur ajoutée. ».

²⁹ 0 - FIDJI : Format D'inter-Echange De Données Juridiques et Immobilières.

³⁰ 0 - Art 2. Arrêté du 28 décembre 2001 relatif à la gestion automatisée de la documentation civile, des actes et des déclarations déposés dans les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement, Modifié par Arrêté du 31 mai 2017 - art. 1 : « Le traitement Fidji a pour finalité : – la gestion du fichier immobilier; – l'enregistrement des actes et des déclarations de toute nature qui sont déposés dans les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement par les particuliers et les professionnels ».

³¹ 0 - Art 03./⁰¹. Arrêté du 28 décembre 2001, modifié par Arrêté du 31 mai 2017.Op cit.

³² 0 - Art 3./⁰¹ Bis, Op cit

³³ 0 -Art 03./⁰² , Op cit.

³⁴ 0 -Art 04./⁰³ . Op. cit.

³⁵ 0 -Art 04./⁰² ,Op. cit.

³⁶ 0 - Arrêté du 22 mai 2006 relatif à la mise en service par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé de données personnelles dénommé « Télé@ctes ». JORF n°131 du 8 juin 2006, texte n° 22

Art01:«La direction générale des finances publiques met en oeuvre dans les conservations des hypothèques un traitement automatisé de données à caractère personnel, dénommé Tél@ctes».⁽³⁷⁾

فقد كان لتاريخ العلاقة بين المصالح الجبائية ومصالح الشهر دور وظيفي في ضمان تحصيل مختلف الرسوم الجبائية الناتجة عن توثيق المعاملات العقارية المبرمة في الفضاء الرقمي، وذلك بعد استحداث تطبيق (Tél@ctes)، والذي تم إنشائه بموجب اتفاقية الشراكة بين المجلس الأعلى للموثقين الفرنسيين ومركز صندوق الإيداع والمديرية العامة للمالية العامة، وهو تطبيق يتوفر على قاعدة بيانات موحدة بينهما، تمكن من الاستفسار عن العقود التي يتم شهرها، والتي تم إحالتها إلى هذا البرنامج من قبل الموثقين فوراً بعد الانتهاء من إبرام العقد الإلكتروني وتوقيعه، ولا يقتصر ذلك على إحالة العقود فقط، وإنما يشمل كذلك التدفقات المالية، الخاضعة لإلزامية الدفع غير المادي، بفضل الدعم المقدم من صندوق الإيداع ما يؤدي إلى تحسين خدمات التوثيق الإلكتروني مع إمكانية الرقابة القبلية للعقود وفقاً للبرامج التقنية المعدة لذلك،⁽³⁸⁾ فالجهة المختصة بالتسجيل تختلف باختلاف نوع إجراءات التسجيل للتصرفات الخاضعة له، فهي بذلك تتخذ شكلين، إما شكلاً أحادياً وهو الطريقة السائدة بالنسبة لجميع التصرفات، والتي تخضع لإجراءات التسجيل الجبائي سواء كان بصفة اختيارية أو إجبارية، كما قد يتخذ شكلاً مزدوجاً ويكون ذلك بالخصوص في العقود الواردة على المعاملات العقارية، والذي تفرض فيه إضافة إلى إلزامية خضوعه لإجراءات التسجيل، وجوبية تقديمه أمام مصالح الشهر العقاري، ففي هذه الحالة يمكن أن يتم دفع الرسوم مزدوجة بالنسبة للتسجيل والشهر معاً أمام مصالح الشهر العقاري والتسجيل الواقع في دائرة اختصاصها موطن العقار،⁽³⁹⁾ فقد منح المشرع الفرنسي للموثق صلاحيات تخوله بالسعي نحو تحصيل الرسوم الجبائية قبل إبرام العقد، يتم إيداعها بمصلحة صندوق الودائع، وهذا من خلال شبكة معلوماتية تربط هذه الأخيرة بالموثق، والتي تضمن السير الحسن لعملية الإيداع، وقد سعت الجهات المتدخلة في عملية الإيداع إلى إبرام اتفاقات تعاون حول تطوير الخدمات المصرفية، والتي جمعت بين: المجلد الأعلى للموثقين الفرنسيين، صندوق الإيداع والمديرية العامة للمالية العامة، وقد كان آخرها بتاريخ 25 أبريل 2012.⁽⁴⁰⁾

وقد تم تنظيم إجراءات الإيداع بموجب المرسوم رقم 1156-2000 المؤرخ في 30 نوفمبر 2000 المعدل للمرسوم 45-1117 المنظم لمهنة التوثيق، والذي أوجب على الموثق الاحتفاظ بالمبالغ المودعة من قبله في حساب الودائع المفتوح على مستوى صندوق الإيداع لمدة 3 أشهر ولا يمكن للموثق التخلي عن هذه الأموال إلا وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً،⁽⁴¹⁾ وتتولى المديرية العامة للمالية التنسيق مع مهام التوثيق لتسهيل عمليات التسجيل، والتحصيل الجبائي والديون، وحفظ الملفات العقارية في السجل الرسمي للملكيات العقارية والمرتبطة بها، والمشاركة في التقييم وتقدير المملوكات، كما تتولى إدارة خزانة الدولة مهام تقديم الخدمات المصرفية إلى المودعين بالخزينة.⁽⁴²⁾

فالتحصيل أمام المصالح الجبائية ليس بالأمر المطلق، فقد يتم دفع رسوم التسجيل أمام مصالح الشهر العقاري والتسجيل، ففي هذه الحالة يمكن أن يتم دفع الرسوم مزدوجة بالنسبة للتسجيل والشهر معاً أمام مصالح الشهر العقاري الواقع في دائرة اختصاصها موطن العقار،⁽⁴³⁾ فالعلاقة بين المصالح الجبائية ومصالح الشهر العقاري، ناشئة منذ القدم على مبدأ التعاون في تحصيل حقوق الخزينة العمومية، وذلك راجع إلى ازدواجية المهام الموكلة إلى مصالح الشهر العقاري والمخولة لها من قبل المديرية العامة للضرائب العمومية، والتي تتنوع من مهام مدنية،

³⁷ 0 – modifié par Arrêté du 16 juin 2008, JORF n°0161 du 11 juillet 2008. Page 11169 texte n° 59.

³⁸ 0 - La direction générale des finances publiques au service des notaires brochure de la direction générale des finances publiques, république française. Mai 2016. Op. cit. P09.

³⁹ 0 -Jean-Pierre CASIMIR et Martial CHADEFAX, Droit Fiscal. 2015/2016. Groupe Revue Fiduciaire Et Nathan. 2015, France. PP 508, 509.

⁴⁰ 0 -La direction générale des finances publiques au service des notaires, brochure Op,cit., P04.

⁴¹ 0 -Décret n° 2000-1156 du 30 novembre 2000 modifiant le décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 relatif au statut du notariat , JORF n°278 du 1 décembre 2000, page 19103, texte n° 1.

⁴² 0 -Décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques, JORF n°0080 du 4 avril 2008 texte n° 92, Modifié par Décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016, relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'Etat , JORF n°0220 du 21 septembre 2016, texte n° 13.

⁴³ 0 -Jean-Pierre CASIMIR et Martial CHADEFAX. Droit Fiscal. 2015/2016. Groupe Revue Fiduciaire Et Nathan. 2015, France. PP 508, 509.

ومهام جبائية، فأما المهام المدنية فتتمثل في القيام بتسجيل الوثائق المودعة في السجل العقاري وفقا للمادة 2453 من القانون المدني الفرنسي،⁽⁴⁴⁾ فضلا عن القيام بتحليل العقود وشهرها بالبطاقات العقارية، كما أنه يقوم بتقديم كل المعلومات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات، إلى كل من يحتاج لها من خلال تقديم لطلب بذلك، أما المهام جبائية فتتمثل في تحصيل رسوم التسجيل ورسوم الشهر وحقوق الأرباح العقارية الناجمة عن إيداع الوثائق المقدمة للشهر.⁽⁴⁵⁾

ومع التطور التكنولوجي الذي مس العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية، والذي أصبح بالإمكان الاعتماد على جهات التوثيق الإلكتروني، فقد أصبحت الإدارة الجبائية تلعب دورا هاما في تجسيد الرقمية بخصوص العقود المتضمنة التصرفات العقارية، من خلال تدخلها اللامادي في العلاقة التي تربط بين جهات التوثيق الإلكتروني ومصالح الشهر العقاري، وقد أكد على ذلك المشرع الفرنسي، حين نص في ديباجة المرسوم رقم 770-2017 المؤرخ في 04 ماي 2017، والذي أكد على ضرورة التزام الموثقين بالإيداع الإلكتروني للوثائق أمام المحافظة العقارية، والتي جاء فيها:

« Notice : l'administration fiscale développe depuis quinze ans, en partenariat avec la profession notariale, la dématérialisation des échanges entre les offices notariaux et les services chargés de la publicité foncière. Le décret institue, à la charge des notaires, une obligation de dépôt par voie électronique des documents dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget ».⁽⁴⁶⁾

الخاتمة:

لقد كان لتكنولوجيا المعلومات أثرا بارزا في تسير نشاط المصالح العقارية، وكان ذلك تجسيدا لتحقيق المفهوم الكامل لفرنسا حكومة رقمية، فقد دأبت الدولة الفرنسية إلى إصدار جملة من التشريعات القانونية للانتقال من التدوين المادي إلى التسيير المعلوماتي لمختلف الوثائق والملفات الإدارية وتسهيل الإجراءات القانونية، فتطوير مصالح الشهر العقاري والتسجيل وإنشاء التطبيقات المعلوماتية يعد محفزا للولوج إلى العالم الرقمي من أجل إبرام مختلف التصرفات القانونية، فأصبحت إجراءات الشهر العقاري والتسجيل يتم وفق تقنيات مبسطة ومؤمنة تعتمد على قاعدة بيانات معلوماتية تحوي مختلف البطاقات العقارية التي لها نوافذ رقمية لمختلف الهيئات المساهمة في إجراء الشهر العقاري، وإتاحة حق الاستفسار عن الوضعية القانونية للعقارات بمختلف أنواعها.

قائمة المراجع:

• المرجع باللغة العربية:

- 1) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة. دار هومة، ط2، 2015.
- ### • المراجع باللغة الفرنسية:

I. Ouvrages et documents en français:

- 1) Jean-Pierre CASIMIR et Martial CHADEFaux, Droit Fiscal. 2015/2016. Groupe Revue Fiduciaire Et Nathan. 2015, France..
- 2) Rachel ALBRECHT et Pierre ARCUSET et Lorena CROCHEMAR . Rachel ALBRECHT et Pierre ARCUSET et Lorena CROCHEMAR, Technique Notariales. Edition FOUCHER, 2013. France
- 3) Stéphane PIEDELIEVRE, Traité de droit civil. La publicité foncière. LG.D.J , Delta , Paris.2000.
- 4) Les principales mesures de la loi pour une république numérique. Issu de flash defrénois,24/10/2016, n°42

⁴⁴ 0 - Art 2453 c.civ.fr : «Les services chargés de la publicité foncière seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité ».

⁴⁵ 0 - La direction générale des finances publiques au service des notaires, brochure. Op.cit Mai 2016.P09.

⁴⁶ 0 -Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière, Op.cit.

- 5) La direction générale des finances publiques au service des notaires, brochure de la direction générale des finances publiques, république française. Mai 2016.

II. Textes réglementaires en français:

- Loi :

- 1) Loi n° 2016-1321 pour république numérique de 07 octobre 2016, JORF ,n°0235 ,du 8 octobre 2016,

- Ordonnance :

- 2) Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, JORF n°0133 du 11 juin 2010, page 10757, texte n° 23

- Décrets

- 1) Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière .
- 2) Décret n° 98-516 du 23 juin 1998, modifiant le décret no 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF n°145 du 25 juin 1998 page 9673
- 3) Décret n° 98-553 du 3 juillet 1998 modifiant le décret no 55-1350 du 14 octobre 1955, JORF n°153 du 4 juillet 1998 page 10231.
- 4) Décret n° 2000-1156 du 30 novembre 2000 modifiant le décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 relatif au statut du notariat , JORF n°278 du 1 décembre 2000, page 19103, texte n° 1
- 5) Décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques, JORF n°0080 du 4 avril 2008 texte n° 92, Modifié par Décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016, relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'Etat , JORF n°0220 du 21 septembre 2016, texte n° 13.
- 6) Décret n° 2017-214 du 20 février 2017 relatif aux services chargés de la publicité foncière et aux services chargés de l'enregistrement Décret n° 2017-214 du 20 février 2017 relatif aux services chargés de la publicité foncière et aux services chargés de l'enregistrement, JORF n°0046 du 23 février 2017.texte n° 18.
- 7) Décret n°2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière JOR n°0107 du 6 mai 2017 .texte n°23 .

- Arrêtés:

- 1) Arrêté du 11 avril 2005 relatif à la mise en service par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé " Base nationale des données patrimoniales ", JORF n°104 du 5 mai 2005 page 7852, texte n° 41,
- 2) Arrêté du 28 décembre 2001, relatif à la gestion automatisée de la documentation civile, des actes et des déclarations déposés dans les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement, JORF n°6 du 8 janvier 2002, page 472, texte n° 12
- 3) Arrêté du 22 mai 2006 relatif à la mise en service par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé de données personnelles dénommé « Tél@ctes ». JORF n°131 du 8 juin 2006, texte n° 22.
- 4) Arrêté du 31 mai 2017 modifiant l'arrêté du 28 décembre 2001 relatif à la gestion automatisée de la documentation civile des services de publicité foncière, JORF n°0141 du 17 juin 2017, texte n° 29.
- 5) Arrêté du 14 avril 2017 portant réorganisation de postes comptables des services déconcentrés de la direction générale des finances publiques, JORF n°0097 du 25 avril 2017.texte n° 11.
- 6) Arrêté du 2 juin 2017 définissant le champ d'application de l'obligation faite aux notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière , JORF, n°0137 du 13 juin 2017, texte n° 14.

7) Arrêté du 27 juin 2017 portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé Accès des notaires au fichier immobilier, JORF n°0163 du 13 juillet 2017.texte n° 27.