جامعة العربي التبسي – تبسة– الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الرقمنة ودورها في تنظيم المعاملات العقارية

إعداد الطالبة:

– أميمة مكاحلية

إشراف الأستاذة:

– د. بن طيبة صونية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر "ب"	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ تعليم عالي	مشرفا و مقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية:

2024 – 2023

جامعة العربي التبسي – تبسة– الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الرقمنة ودورها في تنظيم المعاملات العقارية

إعداد الطالبة:

– أميمة مكاحلية

إشراف الأستاذة:

– د. بن طيبة صونية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر "ب"	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ تعليم عالي	مشرفا و مقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية:

2024 – 2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما

يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسمِ اللّـه الرَّحمـٰنِ الرَّحيمِ

{ يا أَيُّها الّذين آمنُوا كُونُوا قَوَّامين لله
شُهَدَاء بالْقسْط ولا يجرِمنَّكم شَنَآنُ قَوْم علَى أَلَّا تَعْدلُوا اعْدلُوا
هُوَ أَقْرَبُ للتَّقْوى واتَّقُوا اللَّه إِنَّ اللَّه خَبِير بِما تَعْملُون }

[سورة المائدة : الآية 08]

شكر وعرفان

الحمد لله الذي ما تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضله وما تخطى العبد من عقبات وصعوبات إلا بتوفيقه ومعونته.

لحظة لطالما انتظرتها وحلمت بها في حكاية اكتملت فصولها، وخيوط انتهى التألق من غزلها.

ولأنه من لم يشكر الناس لن يشكر الله، فانا اليوم أريد أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان ل:

الأستاذة المشرفة على إعداد هذه المذكرة الدكتورة "**بن طيبة صونية**" التي لم تبخل علي بإرشاداتها وتوجيهاتها القيمة طيلة فترة إعداد مذكرتي.

أعضاء لجنة المناقشة الذين تكبدوا عناء مناقشة هذه الأطروحة لإثرائها.

السادة الأفاضل:

- موظفي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري السيدة "**كعبي شادلية**" والسيدة "**بلغيث ياسمينة**"، إضافة إلى السيد "**عطاء الله عبد الرزاق**".

- موظفي المحافظة العقارية السيد "**معجور موسى**" والسيد "هشام فتوحي".

إلى كل من علمني ومن أزال غيمة جهل مررت بها برياح العلم الطيبة، ولكل من أعاد رسم ملامحي وتصحيح عثراتي ابعث لكم تحية شكر واحترام.

أميمة مكاطية

إهداء

إلى من أورثني حب المعرفة وشغف الاطلاع، إلى ذلك الذي احمل اسمه اليوم بكل فخر واعتزاز، إلى من لا املك سوى نجاحي هذا الذي كابدت وتعبت من اجله لأهديه إياه في قبره، إلى أبي الغالي "**نور الدين**" رحمه الله ، كم ارجوا أن تكون فخورا بابنتك مدللتك الصغيرة هنا اليوم يا أبي.

إلى تلك التي لولاها لما كنت هنا اليوم، إلى من كان دعاؤها رفيق درب يلازمني في أوقاتي الصعبة، تلك المرأة الفاضلة صاحبة القلب المعطاء التي يستحيل أن أوفيها حقها، أمي الغالية نجاحي اليوم يا غاليتي ما هو إلا لك وبفضلك.

إلى من يدفأ قلبي بسماع ضحكاتهم، إلى من تشاجرت معهم مرات عديدة على أشياء لا تساوي رمش الواحد منا ثم تصالحنا كان شيئا لم يكن، إلى الأبطال الذين ورغم صغر سنهم إلا انه كان لهم فضل كبير لا يمكن إنكاره في نجاحي هذا أختي "**سلسبيل**" واخوي "**هيثم**" و "**عبد المجيد**".

إلى من أتقدم لهم بفائق الشكر والاحترام والتقدير جدي "**محمد الشريف**" و جدتي "**برنية**" حفظهما الله وأطال عمرهما.

إلى اصدقاء المواقف لاسنين المعرفة، إلى كل من شاركني لحظاتي السعيدة وهون علي تعب الايام.

لكم جميعا اهدي جهدي سهري وتعبي هذا.

أميمة مكاحلية

قائمة المختصرات :

1- المختصرات باللغة العربية

المختصر	معناه
ج ر	جريدة رسمية
د ب ن	دون بلد نشر
د ت ن	دون تاريخ نشر
د د ن	دون دار نشر
د س ن	دون سنة نشر
ط	طبعة
ص	صفحة
ق ت ا	قانون التجارة الالكترونية

2-المختصرات باللغة الفرنسية

Abbrévarion	**Le sensé**
CNL	Caisse nationale du lodement
GC	Gestion de courier
GIC	Gestion de l'information cadastrale
JORF	Jornal officiel de la République Française
MACF	Moderisation des activites du conservation foncier
N°	Numéro
NIF	Numéro D'identification fiscal
NIM	Numéro d'indentifcation nationale
P	Page

3- المختصرات باللغة الانجليزية

Abbrevation	**Meaning**
EA	Electronic Algeria
EC	Electronic commerce
GIS	Geographic information system
IRC	Internet play chat
ITU	Intrnational technology update
OCR	Optical character recognition
UNCTRAL	United nations commission international trade law
USB	Universal serial bus
WWW	World Wide Web

مقدمة

مقــدمة :

لكل حقبة زمنية سماتها المميزة التي تنفرد بها عن غيرها من الحقب الزمنية الأخرى، ويعد القرن الحادي والعشرين الذي نعيشه الآن شاهدا على حقبة استثنائية بكل المقاييس، حيث شهد ثورة تكنولوجية هائلة عرفت باسم ثورة الرقمنة، والتي شكلت قفزة نوعية على مستوى مختلف جوانب حياتنا اليومية، فقد عرف العالم مطلع القرن الواحد والعشرين مجموعة من التطورات التكنولوجية التي كان لها دور كبير في العديد من المجالات، ومع استخدام شبكة الانترنت والتطور التقني في مجال الحاسبات الآلية، ظهر لدينا ما يعرف بالرقمنة الالكترونية كرد فعل واقعي على هذه التطورات التكنولوجية الحاصلة، فقد أدى ظهور الانترنت والحاسبات الآلية إلى حدوث تغييرات جذرية وتطورات تقنية على مستوى مختلف الأصعدة، من خلال نقل العديد من الأنشطة الإنسانية من الميدان التقليدي الملموس، إلى فضاء رقمي الكتروني حديث يزخر بالإمكانيات المتنوعة، الأمر الذي ساهم في تسهيل ممارسة هذه الأنشطة والاستفادة منها بشكل ملحوظ.

وقد باتت الرقمنة تشكل حقيقة وواقعا يفرض نفسه على مختلف المجالات بما في ذلك الإدارة العمومية، حيث سعت الجزائر كغيرها من الدول إلى مواكبة هذا التطور من خلال تحديث مؤسساتها العمومية، وعصرنة مختلف مصالحها وإداراتها، بهدف استبدال العمل الإداري التقليدي بآخر رقمي الكتروني حديث، إذ شملت هذه العملية مختلف القطاعات بما في ذلك القطاع العقاري، الذي يعد احد أهم المستفيدين من هذه التحولات التكنولوجية الحديثة، كونه يشكل الركن الأساسي الذي يعتمد عليه تطور الدولة وازدهارها، فقد شكل الإصلاح الشامل للإدارة العمومية في الجزائر خيارا فعالا لضمان استقرار المجال العقاري وتوفير مرفق إداري فعال لخدمة المواطن.

وحرصا على تحقيق ذلك قام المشرع الجزائري بدمج مختلف المصالح المكلفة بتقديم الخدمات العقارية ضمن منظومة الإدارة الرقمية، وتأتي هذه الخطوة الهامة في إطار الجهود المبذولة لتحديث وتطوير منظومة الخدمات العقارية في الجزائر، بهدف تسهيل ولوج المواطنين إلى هذه الخدمات وضمان حقوق وملكيات الأفراد.

ويعد موضوع الرقمنة ودورها في تنظيم المعاملات العقارية من بين عديد المواضيع التي تكتسي **أهمية** ودورا كبيرين على الصعيدين العلمي والعملي، فعلى المستوى **العلمي** يشكل هذا الموضوع دراسة حديثة لم تنل حظها الكافي من البحث والتمحيص بالرغم من أهميته الكبيرة في ميدان القانون العقاري، إضافة إلى الدور الكبير الذي تلعبه الرقمنة العقارية في عصرنة وتطوير الإدارات العقارية، من خلال إسهامها في ضبط وتنظيم المعاملات العقارية.

أما بالنسبة لأهمية هذا الموضوع على المستوى **العملي** فتكمن في كون هذه الدراسة تساهم بشكل كبير في الرفع من مستوى قدرات الموظفين العاملين بالإدارات العقارية، إضافة إلى تقريب الإدارة من المواطنين الأمر الذي سيؤدي بالضرورة إلى تحسين جودة الخدمات المقدمة للأفراد في المجال العقاري، مما يضمن سرعة انجاز المعاملات العقارية وتوثيقها بدقة وكفاءة عاليتين.

وقد وقع اختيار هذا الموضوع انطلاقا من مجموعة من **الأسباب والدوافع** المتمثلة في رغبتنا في تسليط الضوء على العلاقة الموجودة بين التطورات التكنولوجية الحديثة والإدارات العقارية، وكيفية إسهام الرقمنة في ضبط وتنظيم مختلف المعاملات العقارية، إضافة إلى محاولتنا للإحاطة بكافة جوانب الرقمنة، والتعرف على مختلف أبعادها وزواياها، لتكون هذه الدراسة فيما بعد مرجعا شاملا يمكن الرجوع إليه للتعرف على كافة العناصر المتعلقة بميدان الرقمنة في المجال العقاري **كسبب ذاتي** لاختيارنا دراسة هذا الموضوع، أما **البواعث الموضوعية** التي دفعت بنا لاختيار هذا الموضوع فتتمثل في ندرة الدراسات ذات الصلة بعلاقة الرقمنة بتنظيم المعاملات العقارية، بالرغم من القيمة العلمية الكبيرة التي يتميز بها هذا الموضوع، إضافة إلى ارتباطه بالعقار الذي يعد ركيزة أساسية لتحقيق الأمن والاستقرار داخل الدولة، وإسهامه في الرفع من جودة الخدمات العمومية المقدمة على مستوى مختلف الإدارات العمومية.

ومن خلال كل ما سبق وأمام تأثر القطاع العقاري بمختلف التطورات التكنولوجية الحاصلة، واستفادته من الثورة الرقمية التي يشهدها العالم في وقتنا الحالي واعتماده

الرقمنة باعتبارها أداة معرفية وخدماتية حديثة، إضافة إلى توظيفها في مجال المعاملات العقارية، فإنه يمكن طرح **الإشكالية** التي مفادها ما مدى فعالية الرقمنة في إدارة وتنظيم المعاملات العقارية؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا **المنهج** التحليلي وذلك من اجل تحليل وتمحيص مختلف النصوص التشريعية التي لها علاقة بموضوع دراستنا، إضافة لتحليل جميع المواد القانونية التي نص عليها المشرع الجزائري والتي لها صلة بعلاقة الرقمنة بتنظيم المعاملات العقارية، مع الاعتماد على المنهج الوصفي في جمع وتحديد مختلف المعلومات والمفاهيم التي تخدم هذا الموضوع، وتبيان كيفيات استخدام الرقمنة في ضبط المعاملات العقارية باختلاف أنواعها.

هذا ونسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من **الأهداف** المتمثلة أساسا في:

- تبيان مفهوم الرقمنة بشكل عام ومعرفة مختلف المراحل التي مرت بها في الجزائر.

- إبراز مفهوم الرقمنة العقارية كونها تساهم بشكل أو بآخر في توضيح العلاقة التي تربط الرقمنة بالمعاملات العقارية.

- بيان أهم العناصر الأساسية التي يتطلبها تجسيد مشروع الرقمنة العقارية في الجزائر.

- تحديد أهم المعوقات التي تشكل حاجزا يقف أمام نجاح تحقيق هذا المشروع للأهداف المرجوة من خلاله.

- معرفة الوسائل والآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان إدراج الرقمنة في مجال المعاملات العقارية.

- تقديم التوصيات اللازمة لتعزيز دور الرقمنة في تنظيم المعاملات العقارية في الجزائر.

وإيمانا منا بكون البحث العلمي عملا تجميعيا ينطلق فيه الباحث من الدراسات التي انتهى إليها باحثون آخرون، فقد كان لزاما علينا الإشارة إلى مختلف **الدراسات السابقة** التي اعتمدنا عليها في إعدادنا لهذا الموضوع بالرغم من قلتها، وتجدر الإشارة إلى أن دراستنا هذه تعد من بين الدراسات القليلة التي جمعت بين الرقمنة والدور البالغ الذي تلعبه في تنظيم واستقرار المعاملات العقارية، ومن هذه الدراسات تم الاعتماد على:

أطروحة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الدكتوراه تخصص القانون المدني المعمق بعنوان "**أثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد البيع العقاري –دراسة مقارنة–**" للباحثة "حليتيم سراح"، حيث كانت هذه الدراسة عامة قدمت فيها الباحثة شرحا تفصيليا للتغييرات التي تخلفها مختلف التطورات الرقمية والتكنولوجية الحديثة على طريقة تحرير عقود البيع العقارية، وقد اعتمدنا عليها في تبيان الهيئة المكلفة بإبرام عقود البيع العقاري الكترونيا، إضافة إلى تحديد شكليات وإجراءات تحرير عقود البيع العقارية بشكل الكتروني، وتختلف دراستنا عن هذه الدراسة في كون دراستنا تفصيلية تتعلق بتعريف الرقمنة العقارية وبيان كيفيات وشروط رقمنة المعاملات العقارية باختلاف أنواعها عكس هذه الدراسة التي تعد متعلقة بنوع واحد من المعاملات العقارية وهو البيع العقاري الالكتروني فقط.

هذا وقد اعترضنا في إعداد موضوعنا هذا **صعوبات** عديدة يتعلق البعض منها بجمع المادة العلمية وندرة المراجع المتخصصة في موضوع دراستنا نظرا لحداثة الموضوع، ذلك أن اغلب المراجع التي تمكنا من الحصول عليها كانت تتناول موضوع الإدارة الالكترونية، وهذا راجع إلى تداخل موضوع الرقمنة بشكل عام مع موضوع الإدارة الالكترونية، في حين أن البعض الأخر من هذه الصعوبات له علاقة بصعوبة الحصول على التقارير الإدارية والمعلومات التي تخدم موضوعنا من مختلف الإدارات العمومية التي تقدمها، إضافة إلى أننا وجدنا مشكلة في التحكم في الموضوع لتشعب جزئياته وصعوبة الحديث عن جميع المعاملات العقارية التي تم رقمنتها.

انطلاقا مما سبق وحتى نستطيع الإجابة على الإشكالية التي تم طرحها، وبهدف التمكن من ضبط عناصر هذه الدراسة، قررنا الاعتماد على **خطة** ثنائية مكونة من فصلين يتعلق أولهما بالإطار المفاهيمي للتحول الرقمي في المجال العقاري والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين يتضمن المبحث الأول مفهوم الرقمنة العقارية والمبحث الثاني الرقمنة العقارية بين الفوائد ورهانات التطبيق، أما الفصل الثاني فقد حمل عنوان أساليب إرساء الرقمنة في مجال المعاملات العقارية وقد تضمن التوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية كمبحث أول وإرساء سياسة رقمية عقارية هادفة كمبحث ثاني.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للتحول الرقمي في المجال العقاري

تعد الرقمنة أحد أهم المخرجات التي جاءت بها الألفية الرابعة، خاصة في ظل التطورات الرقمية الكبيرة والمتسارعة التي طالت كافة المجالات، حيث أدت هذه التحديثات التكنولوجية الأخيرة إلى إحداث تغييرات جذرية في أساليب تقديم الخدمات العمومية للمواطنين، من خلال الانتقال من أسلوب التعاملات الورقية إلى التعاملات الرقمية الالكترونية، وقد قامت معظم دول العالم بإعادة النظر في طرق التسيير الإدارية المعتمدة من قبلها من خلال التحول إلى نظام الإدارة الرقمية الالكترونية، وذلك عن طريق العمل على مواكبة التطورات الرقمية التي تشهدها الدول المتطورة، ورقمنة مختلف القطاعات لاسيما القطاع العقاري وذلك نظرا للأهمية الكبيرة التي يشكلها كونه موردا هاما وركيزة أساسية داخل الدولة.

حيث سعت الجزائر جاهدة إلى عصرنة وتحديث القطاع العقاري، من خلال الحرص على وضع خطط إستراتيجية فعالة تضمن إرساء سياسات رقمية عقارية منظمة، والقيام بتحديث كافة الأجهزة والإدارات المكلفة بإدارة العقارات، عملا بمشروع الجزائر الالكترونية الذي تم إطلاقه عام 2008، والسعي إلى تجاوز مختلف العراقيل والتحديات الموجودة والتي تشكل عائقا يقف أمام نجاح إدخال الرقمنة في المجال العقاري.

انطلاقا من كل ما سبق وحتى نتمكن من معرفة الآليات التي قام المشرع الجزائري من خلالها بإدخال الرقمنة على المجال العقاري، كان لزاما علينا أولا تبيان المقصود بالرقمنة العقارية ومتطلبات تطبيقها، لذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في (المبحث الأول) الإطار المفاهيمي للرقمنة في المجال العقاري، أما (المبحث الثاني) فخصصناه لدراسة الرقمنة العقارية بين الفوائد ورهانات التطبيق.

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة العقارية

أصبح التحول الرقمي اليوم يشكل ضرورة عملية فرضتها مختلف التطورات التكنولوجية الحاصلة التي أحدثت تغييرات جذرية في أساليب عمل الإدارة وأنماط معيشة الأفراد، لذلك أطلق عليها اسم الثورة الرقمية، حيث سعت مختلف القطاعات إلى مواكبة التقنيات والتكنولوجيات الرقمية الحديثة، التي أدت إلى تطوير الإدارة وزيادة إنتاجيتها وفعاليتها وقد كان قطاع العقارات الذي يعد محور سياسة البلاد التنموية أحد أكثر القطاعات تأثرا بطفرة التحول الرقمي، التي أحدثت بدورها تغييرات جذرية أثرت على الترسانة القانونية المنظمة لمختلف المعاملات العقارية، ذلك أن اعتماد الرقمنة في المجال العقاري أصبح امرا ضروريا لأجل عصرنة وتطوير المجال العقاري، لذا فإننا سنتناول مفاهيم عامة حول الرقمنة في (المطلب الأول)، وعموميات حول الرقمنة العقارية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول الرقمنة

بغية مواكبة التطورات التكنولوجية الحاصلة سعت جميع دول العالم إلى تبني سياسة تكنولوجية جديدة، من خلال رقمنة مختلف مصالحها وإداراتها وذلك لما تلعبه الرقمنة من دور كبير في تسهيل مختلف الإجراءات الإدارية، وإسهامها في الرفع من جودة الخدمة العمومية المقدمة للأفراد، ذلك أن الرقمنة تعد عنصرا أساسيا لا يمكن الاستغناء عنه من قبل الأفراد والدولة على حد سواء، ومنه سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الرقمنة (الفرع الأول) ومراحل الرقمنة في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الرقمنة

يعتبر مصطلح الرقمنة احد أكثر المصطلحات استخداما وانتشارا في وقتنا الحالي وذلك نظرا للدور البالغ الذي تلعبه على مستوى مختلف الأصعدة، وانطلاقا من ذلك كان لزاما علينا الإشارة إلى تعريف الرقمنة ومعناها لغة واصطلاحا.

أولا: تعريف الرقمنة لغة

يعد مصطلح الرقمنة مصطلحا حديث الظهور اختلفت تعريفاته اللغوية، ومرادفاته في اللغات الأجنبية عديدة من بينها: digitalization, computerization, scanning ويرى عديد من علماء اللغة أن كلمة رقمنة هي تعريب لكلمة Digitization الانجليزية، هذا و ثار خلاف حول مرادف مصطلح الرقمنة في اللغة الانجليزية، حيث نجد أن كلمة الرقمنة في اللغة الانجليزية يمكن تحويلها إلى لفظتين، الأولى هي Digitalization والتي تترجم إلى رقمنة على وزن "فعللة"، أما الكلمة الثانية فهي Digilization أي ترقيمية على وزن "تفعيلية".[1]

أما في اللغة العربية فلفظة الرقمنة تعني في بعض الأحيان نقل المواد والبيانات المختلفة إلى صيغة الكترونية حديثة، يكون من السهل الحصول عليها في أي وقت ومكان، ويقال رقم الكتاب أي بين حروفه ورقم المقاعد أي جعل لها أرقاما مختلفة لتعريفها.[2]

ثانيا: تعريف الرقمنة اصطلاحا

اختلف العديد من المختصين والخبراء في وضع تعريف صريح وواضح للرقمنة بشكل عام لذلك فإننا عندما نريد معرفة المقصود بالرقمنة، فإننا نجد أنه قد وردت عدة تعريفات اصطلاحية مختلفة للرقمنة من بينها:

تعريف معجم مصطلحات عصر العولمة للرقمنة بقوله "**الرقمنة من أهم انجازات التكنولوجيا الرقمية للمعلومات وتعني إسقاط الحواجز الفاصلة بين انساق الرموز المختلفة من نصوص وأصوات وأنغام وصور ثابتة ومتحركة، وتحويل هذه الأنساق إلى**

[1] – يسرى وليد إبراهيم، سحر محمد نجيب، **رقمنة الملكية العقارية في العراق ... دراسة مقارنة**، مجلة الجامعة العراقية، عدد 19، جامعة الموصل، العراق، 2023، ص 192.

[2] – دار السراج، سلسلة قاموس الجيب، قاموس عربي عربي، د ط، دار السراج اللبنانية، لبنان، د ت ن، د س ن، ص 185.

سلاسل رقمية قوامها الصفر والواحد، حتى تتلاءم مع نظام الأعداد الثنائي أساس عمل الكمبيوتر".[1]

والرقمنة حسب المعجم الموسوعي للمعلومات والتوثيق، هي تدبير الكتروني يتم من خلال ترجمة الوثائق التناظرية أو الأشكال المادية في الحوامل التقليدية، إلى رموز وإشارات رقمية وكذا معالجتها باستخدام تقنيات وسلاسل الكترونية خاصة.[2]

فالرقمنة هي العملية التي يتم عن طريقها تحويل الإشارات التناظرية إلى صيغ رقمية الكترونية، والتحول الرقمي عبارة عن عملية ديناميكية تتماشى والتطور التكنولوجي مما يفتح أمام الشركات فرص خلق القيم وإنشاء روابط تصل بين القطاعات ومجالات النشاطات والأفراد، وحسب آخر البيانات المقدمة فان معدل الرقمنة في العالم قد ازداد بشكل كبير، فمعدل استخدام الهواتف الذكية قد تجاوز نسبة ال 78% عام 2020 إضافة إلى وجود 2,4 مليار مساعد رقمي مثبت على هذه الأجهزة، هذا ويتوقع أن يصل عدد المنازل الذكية بحلول عام 2025 إلى 478,2 مليون منزل ذكي على مستوى العالم.[3]

وورد أيضا تعريف آخر للرقمنة بأنها: عبارة عن نظام متكامل تقني يرتكز أساسا في تحويله للعمل الإداري التقليدي من عمل يدوي يتم انجازه بواسطة الأوراق العادية، إلى عمل حديث مستخدما في ذلك تكنولوجيات المعلومات والاتصالات المختلفة التي خلفتها الثورة الرقمية، بسبب الميزات الكثيرة التي تتمع بها هذه الأخيرة إذ أنها تسعى باعتبارها تكنولوجيا وإستراتيجية حديثة لعصر المعلومات، إلى تقديم خدمات أفضل للمرتفقين الإداريين وكذا المؤسسات والزبائن، كما نجد كذلك أنها تهدف أيضا إلى توظيف

---

[1] – إسماعيل عبد الفتاح الكافي، معجم مصطلحات عصر العولمة (مصطلحات سياسية واقتصادية واجتماعية ونفسية وإعلامية)، د ط، دار كتب عربية للنشر، د ب ن، د س ن، ص 258.

[2] – بشير أبربر، **اللغة العربية ومتغيرات الرقمنة**، مجلة المجمع الجزائري للغة العربية، عدد 01، جامعة باجي مختار، عنابة، 2023، ص 13.

[3]– Chiara bartoli, **consumer self-concept and digitalization: what does this mean for brands?**, Italian journal marketing, 28/10/2022 issue, p p 419-420.

مصادرالمعلومات المتاحة بواسطة الاستغلال الأمثل للوسائل والإمكانيات المادية والبشرية المتاحة في إطار الكتروني حديث.[1]

حيث أدى اعتماد الشركات لتقنيات الثورة الصناعية الرابعة مثل أدوات الذكاء الاصطناعي (دردشات افتراضية، مساعدين افتراضيين ... وغيرهم) ووسائل التعلم الآلي (أنظمة إعدادات التوصية)، إضافة إلى أدوات الواقع المعزز (أجهزة الواقع الافتراضي) إلى إنشاء مساحات جديدة، يتولى قيادتها التفاعل الحاصل بين الإنسان والتكنولوجيا مما يسمح باللقاء بين العالمين المادي و الرقمي في بيئة واحدة.[2]

ومن خلال كل ما سبق يمكننا أن نعرف الرقمنة بأنها عملية ترتكز أساسا على معالجة المعلومات في الأشكال وكذا المواد والنصوص، وترجمتها من الشكل التقليدي التناظري إلى شكل رقمي الكتروني تسهل قراءته وتخزينه بواسطة الحاسبات الآلية، وذلك باستخدام العديد من الوسائل الالكترونية كالماسحات الضوئية، آلات التصوير الرقمية... وغيرها عن طريق تحويلها إلى إشارات ثنائية تسمح بإنتاج نسخ رقمية عالية الجودة لإعادة بثها لاحقا على شاشة الحاسب.

وعند إمعان النظر في مختلف تعريفات الرقمنة التي تم تقديمها يمكننا أن نستنتج أن الرقمنة تتميز بمجموعة من الخصائص أهمها:

1_ **التشاركية:** حيث تؤدي عملية الرقمنة إلى زيادة احتمالات وفرص تكوين المستخدمين بغية ضبط عملية الإنتاج والتحكم فيها، وذلك نتيجة للتواصل والتفاعل الحاصل بين الإنسان والحاسبات الآلية.[3]

---

[1] – دندن جمال الدين، **آفاق الرقمنة انعكاساتها على التنمية الاقتصادية**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد خاص (2023)، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2023، ص 58.

[2]- Chiara bartoli, citè Article .

[3] – بضياف زهير، دور **الرقمنة في ضمان جودة الخدمة العمومية: الرهانات والتحديات تطبيق _خدمتي_ في قطاع الموارد المائية**، مجلة التميز الفكري للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الخاص بالملتقى الافتراضي الدولي، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف،2021، ص 71.

2_ الحركية: ومعنى ذلك هو إمكانية استفادة المستخدم من الرقمنة في أي وقت ومكان يريد، وذلك باستخدام وسائل التكنولوجيا المختلفة كالحواسيب والهواتف وغيرها.

3- الدقة: حيث تؤدي الرقمنة إلى تحسين جودة الخدمات المقدمة، إضافة إلى الحد من نسبة الأخطاء في المعلومات الموجودة في الوثائق بسبب الدقة التي تميزها.

4_ الاستجابة: ومعنى ذلك هو أن مستخدم التكنولوجيا الرقمية بإمكانه أن يكون مستقبلا ومرسلا في آن واحد، حيث يمكنه ذلك من تبادل الأفكار والمعلومات مع غيره من المستخدمين.[1]

5_ تقليص الوقت والمكان: وذلك من خلال كسر الحواجز الجغرافية وتسريع العمليات مما يوفر الوقت ويحسن الإنتاجية.

الفرع الثاني: مراحل عملية الرقمنة في الجزائر

إن ظهور الرقمنة لأول مرة بشكل عام مرتبط بظهور الناسوخ "الفاكس" الذي يعد احد أقدم أدوات نقل وتبادل الملفات والبيانات مع الاحتفاظ بالنسخ الأصلية لها، وقد كان ذلك قبل ظهور الانترنت بوقت طويل، ليتطور الأمر منه إلى المفراس "الماسحات الضوئية" التي تسمح بإدراج الصور والرسومات والمعلومات إلى الحاسبات الآلية، ومن ثم تقوم بتحويلها إلى صورة رقمية يسهل تخزينها والاحتفاظ بها على شكل صور ووثائق الكترونية.

اذا فقد مرت عملية الرقمنة على مستوى المعالم بمراحل عديدة مما أدى إلى تطورها تدريجيا، أما بالنسبة لعملية الرقمنة في الجزائر فقد مرت هي الاخرى بمراحل عديدة تتمثل في:

[1]- جمال سالمي، الاقتصاد الدولي وعولمة اقتصاد المعرفة، د ط، دار علوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 33.

أولا: مرحلة مشروع الجزائر الالكترونية

تم إطلاق مشروع الجزائر الالكترونية سنة 2005 حيث انه يقوم على إمكانية قيام أي مواطن يمتلك حاسبا آليا بانجاز معاملاته وتلقي خدماته، وذلك من خلال الاطلاع على جميع الإعلانات و المناشير وكذا حصوله على نسخ ورقية لها عن طريق الانترنت، لكن هذا المشروع لم يتم العمل به في ذلك الوقت[1]، لتأتي بعدها مرحلة اعتماد تكنولوجيات الفاكسات والهواتف الثابتة عام 2010، وهو ما يسمح بتقديم خدمات زهيدة وغير مكلفة، عن طريق استعمال الفاكس لتلقي وإرسال الملفات والأوراق وغيرها، حيث أصبح بإمكان الأفراد في هذه الحقبة الزمنية إتمام معاملاتهم عن طريق الشبكات الالكترونية.[2]

قامت الجزائر بعدها بإعادة برمجة وطرح مشروع الجزائر الالكترونية سنة 2013 عن طريق افتتاح وتفعيل قطاع الاتصالات، بغية النهوض بالخدمة العمومية وإتمام عمليات التأطير من خلال إقرار ترسانة قانونية ترسي دعائم الإدارات الرقمية الالكترونية الحديثة، وقد جاء هذا البرنامج في إطار مبادرات المشاريع التنموية التي سعت الجزائر إلى تبنيها واعتمادها لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، وذلك عن طريق استخدام مجموعة من البرامج التي سطرتها الحكومة لترقية أساليب عمل المعاملات الالكترونية[3]، كما قامت وزارة البريد والاتصالات بالعمل على تحقيق أهداف مشروع الجزائر الالكترونية EA "Electronic Algeria"، من خلال تسطير وتنظيم خطط متكونة من عدة محاور.

إلا أن هذا المشروع لم يكتمل ولم يتم تطبيقه على ارض الواقع مثله مثل العديد من مشاريع الرقمنة التي سطرتها الحكومة، والتي لم تصل إلى مرحلة النضج الكامل بل بقيت

---

[1]– حسن باكير، **المفهوم الشامل للإدارة الالكترونية**، مجلة آراء حول الخليج، عدد 23، مركز الخليج للأبحاث، الإمارات العربية المتحدة، 2006، ص 86.

[2]– حسن باكير، المرجع نفسه، ص 103.

[3]– واعر وسيلة مداخلة منشورة بعنوان "**دور الحكومة الالكترونية في تحسين جودة الخدمات الحكومية حالة وزارة الداخلية والجماعات المحلية – الجزائر–**"، الملتقى الدولي حول الجودة الشاملة بقطاع الخدمات، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، د ت ن، ص 15.

عبارة عن مجرد تخطيطات ابتدائية تتجسد في عملية رقمنة خدمات معدودة وحسب، وهذا بسبب العراقيل العديدة التي حالت دون نجاح تطبيقها، ولعل أهم وابرز هذه العراقيل يتمثل في غياب الربط التنسيقي بين الوزارات مما يحول دون وجود منصة رقمية موحدة تتضمن الخدمات والعمليات التي تم رقمنتها والوزارات التي تشرف على تطبيقها، للدلالة على تبني الحكومة الجزائرية للرقمنة الالكترونية.[1]

ثانيا: مرحلة الإدارة الالكترونية الفاعلة

بعد ذلك وفي ظل التطورات التكنولوجية المختلفة التي فرضت نفسها على الساحة لاسيما عند الانتشار الواسع للحواسيب والانترنت، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 04-15[2] المتضمن قانون القواعد العامة الخاصة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين كوسيلة لضمان تبادل المعلومات والبيانات، وقد تناول هذا القانون الغش المعلوماتي و كيفيات محاربته، وهو الأمر الذي مكن الإدارة من استغلال التحولات الالكترونية الحاصلة لصالحها عن طريق استخدام التوقيع الالكتروني بهدف إتمام واستكمال معاملاتها.[3]

وكانت الرقمنة في تلك الفترة تهدف بالدرجة الأولى إلى تخفيف كم الإجراءات الإدارية، والعمل على تقديم خدمات عمومية ذات جودة ونوعية من خلال محاربة البيروقراطية وكذا تقريب الإدارة من المواطنين، وأفضل مثال على ذلك هو مشروع البلدية الرقمية الحديثة التي مكنت من استخراج الوثائق بسرعة وسهولة، بواسطة الشباك الالكتروني دون الحاجة إلى التنقل إلى مقر البلدية، وهو ما يساهم بشكل كبير في إنهاء

---

[1] – ضياء الدين بن فردية، **دور الرقمنة في تطوير البحث العلمي والرفع من مستوى التحصيل الأكاديمي للطلبة**، مجلة مقاربات في التعليمية، عدد 04، 2022، ص 57.

[2] – القانون رقم 15-04، المؤرخ في 2015/02/01، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج ر عدد 06، الصادرة في 2015/02/10.

[3] – ربيع نصيرة، **حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي،2021، ص 1042.

الرشوة والفساد الإداري إضافة إلى القضاء على الطوابير الهائلة التي كانت توجد على مستوى المؤسسات الحكومية المختلفة.[1]

ثم بعد ذلك وفي عام 2018 تم المصادقة على القانون رقم 18-04[2] المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الالكترونية، الذي تضمن العديد من الإجراءات الرقمية وأهمها إتاحة الفرصة للشركات والمؤسسات الخاصة لتزويد المواطنين والمستخدمين بخدمات الانترنت، حيث تقوم شركة "اتصالات الجزائر" بتزويد هذه الشركات والمؤسسات بخدمة الانترنت ثم بعد ذلك تقوم هذه الشركات بتوزيعها إلى المستفيدين، وهو ما من شانه خلق منافسة بين هذه الشركات وكذا تخفيف أعباء صيانة أعطاب شبكات الانترنت على شركة اتصالات الجزائر، باعتبارها الموزع الوحيد قبل صدور هذا القانون بالإضافة إلى وفرة تجهيزات التكنولوجيا في الأسواق وكذا تنوعها بين محلية وأجنبية خاصة في ظل إتاحة المجال أمام شركتي "ألجي" و "سامسونغ" من خلال إنشاء مؤسسات جزائرية تتمثل مهمتها الأساسية في تركيب منتجاتها بالجزائر.[3]

وقد تدعمت ترسانة الرقمنة القانونية بقانون آخر يتولى تنظيم التجارة الالكترونية وهو القانون رقم 18_05[4]، وقد كان هذا القانون بمثابة أول خطوة قام بها المشرع في سبيل تنظيم التجارة الالكترونية وكذا ضبط أحكام السجل التجاري الالكتروني باعتبار التجارة الالكترونية أحد ابرز التغييرات التي جاءت بها الرقمنة، حيث يعد ذلك دليلا دامغا على رغبة واستعداد الحكومة الجزائرية لتبني مشروع الحكومة الالكترونية بهدف التحكم في جميع الموارد الحكومية، إضافة إلى إنشاء بوابة للمركز الوطني للسجل التجاري يمكن

---

[1]– عبد السلام عبد اللاوي، **أهمية الرقمنة الإدارية في عصرنة وتفعيل الخدمة العمومية بالجزائر**، مجلة صوت القانون، عدد 07، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2017، ص 66.

[2] – القانون رقم 18-04، المؤرخ في 2018/05/10، المتضمن القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الالكترونية، ج ر عدد 27، الصادرة بتاريخ 2018/02/10.

[3] – ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 1043.

[4] – القانون رقم 18-05، المؤرخ في 2018/05/10، المتعلق بالتجارة الالكترونية، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 2018/05/16.

من خلالها الاطلاع على كافة المعلومات المتعلقة بالتجار[1]، كما قامت الدولة الجزائرية أيضا من خلال هذا القانون بوضع تعليمات وتدابير لتنظيم عمليات الدفع الالكتروني وأيضا إجبار مختلف المحلات التجارية على توفير واقتناء أجهزة الدفع الالكترونية لتلقي الأموال، عن طريق البطاقات الذهبية دون الحاجة إلى الدفع بالطريقة التقليدية عن طريق العملات النقدية.[2]

ثالثا: مرحلة كوفيد 19

بعد ذلك ولا سيما في ظل أزمة كورونا (كوفيد 19) سعت الجزائر بشكل كبير إلى تعميم الرقمنة على كافة الميادين والقطاعات، حيث قامت الحكومة الجزائرية بالمصادقة على مشروع إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الرقمنة وتنظيمها، وقد بدأت هذه الوكالة العمل من خلال تبيان النقاط الأساسية لتبني سياسة تطوير استخدام تكنولوجيات الإعلام والاتصال، وتمكين التحول إلى نظام الاقتصاد الرقمي من خلال الأخذ بكافة الخدمات الحيوية من الشكل التقليدي إلى شكل رقمي حديث[3]، من خلال استثمار مختلف تكنولوجيات المعرفة لتطوير قدرات الإنتاج واستغلالها وتعزيز المنافسة بين تكنولجيا المعلومات والاتصال ورفع وتيرة البحث والابتكار.[4]

رابعا: مرحلة ما بعد كوفيد 19

وقد بدأت عملية الرقمنة في التحسن شيئا فشيئا ففي عام 2021 تم زيادة حجم نطاق التردد الدولي في الجزائر بما يعادل 2,4 تيرابايت في الثانية الواحدة، الأمر الذي

---

[1] – بوزانة أيمن، حمدوش وفاء، **التجارة الالكترونية في سياق القانون رقم 18-05 والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسجل التجاري الالكتروني في الجزائر**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 01، جامعة باجي مختار، عنابة، 2021، ص 1860.

[2] – ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 1043.

[3] – أمينة نغموشي، جزيرة معياري، **تحقيق التنمية المستدامة بالاعتماد على التحول الرقمي في الجزائر**، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، عدد 02، جامعة 08 ماي، قالمة، 2021، ص 649.

[4] – سلمى بشاري، **تطوير الرقمنة في الجزائر كآلية لمرحلة ما بعد جائحة كورونا (كوفيد 19)**، Les cahiers du cread، عدد 03، جامعة الجزائر03، الجزائر، 2020، ص 599.

يرفع من جودة نفاذ الانترنت وتدفقها وتم بالفعل تشغيل نظام الكابلات البحرية (أورفال/الفال) الذي يربط مدينتي وهران والجزائر العاصمة بمدينة فالنسيا الاسبانية[1]، ثم جاء بعدها المرسوم التنفيذي رقم20_364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الرقمنة والإحصائيات، وحسب المادة الأولى من هذا المرسوم فان هدف الوزير المكلف بالرقمنة والإحصائيات يتمثل أساسا في تنظيم عناصر السياسة الجزائرية في ميدان الرقمنة، وكذا العمل على ترقية المنظومة الإحصائية والحرص على سيرها وتنفيذ عملياتها وبرامجها على أكمل وجه، تبعا للقوانين والأنظمة المعمول بها في الجزائر ثم بعد ذلك يقوم الوزير بعرض حصيلة أعماله على الحكومة حسب الآجال المحددة قانونا.[2]

ليتم بعدها استحداث المحافظة السامية للرقمنة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 23_314[3] التي أسندت لها مهمة العمل على وضع إستراتيجية وطنية موحدة في مجال الرقمنة، بالتشارك مع القطاعات والمؤسسات التي مستها هذه العملية[4]، وذلك راجع إلى اعتبار قطاع الرقمنة احد أهم القطاعات التي أولاها رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون أهمية كبيرة، لأنها السبيل الوحيد الذي يضمن مواكبة الدول المتطورة في ذلك الميدان، وفي نفس السياق كان قد أكد السيد الرئيس مطلع عام 2024 على أن الرقمنة أصبحت أمرا ضروريا لا مفر منه باعتبارها ركيزة البناء الاقتصادي الأساسية، وهو ما يتيح الفرصة أمام معرفة إمكانيات وقدرات البلاد وتقييم الاقتصاد الوطني وكذا إيجاد الحلول اللازمة للنهوض به وتطويره، هذا وقد تطرق رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام غرفتي البرلمان إلى ضرورة الانتهاء من عملية الرقمنة قبل حلول السداسي الأول من

---

[1] – أمينة نغموشي، جزيرة معياري، المرجع السابق، ص 658.

[2] _ أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 20–363، المؤرخ في 2021/12/05، المحدد لصلاحيات وزير الرقمنة والإحصائيات، ج ر عدد 74،الصادرة بتاريخ 2021/12/08.

[3] – المرسوم الرئاسي رقم 23–314، المؤرخ في 2023/09/05، المتضمن إنشاء محافظة سامية للرقمنة وتحديد مهامها وتنظيمها، ج ر عدد 59، الصادرة بتاريخ 2023/09/10، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 24–63، المؤرخ في 2024/04/01، ج ر عدد 08، الصادرة بتاريخ 2024/04/04.

[4]– وكالة الأنباء الجزائرية، رئيس الجمهورية: نحو إنشاء المحافظة السامية للرقمنة منشور على الموقع http://www.aps.dz تاريخ الزيارة 2023/04/13 على الساعة 18:46.

عام 2025 عن طريق إعداد إستراتيجية وطنية خاصة بالتحول الرقمي، بنهج تشاركي يقوم على تضمين جميع الفئات الفعالة في إرساء قواعد التحول الرقمي في كافة الإدارات الجزائرية.[1]

وقد قامت الجزائر بالبدء الفعلي لتطبيق الرقمنة في اغلب القطاعات هذا إن لم يكن جميعها ومن ابرز المجالات التي مستها عملية الرقمنة نجد:

1_ القطاع العقاري: يعتبر المجال العقاري احد أول المجالات التي شملتها عملية الرقمنة فقد تم إقامة تظاهرة المدن الذكية الدولية على مستوى الجزائر العاصمة، بهدف جعل الجزائر العاصمة مدينة ذكية وتقديم نموذج مرجعي للدول النامية وجعلها مدنا ذكية تعمل وفق أنظمة معلومات رقمية متطورة.

2_القطاع التجاري: كان الهدف الأول للرقمنة في الميدان التجاري هو تطبيق مشروع الصفر ورقة في المعاملات الإدارية، وكذا ضمان التنسيق والربط بين قطاع التجارة وباقي القطاعات الأخرى وتوفير كافة المعلومات ذات الصلة بالعمليات التجارية.

3_ القطاع الخدماتي: إن أحد أهم الأهداف الأساسية التي تسعى إليها عملية الرقمنة هي جعل جميع سجلات الحالة المدنية الكترونية، واستحداث ما يطلق عليه اسم السجل الوطني الالكتروني للحالة المدنية، لتسهيل عمليو استخراج جميع الوثائق التي يطلبها المواطنون بسرعة كبيرة.[2]

4_ القطاع الصحي: تم عصرنة القطاع الصحي من خلال رقمنة الملف الطبي للمريض وإنشاء قواعد بيانات صحية لربط الإدارات المركزية بالمؤسسات الصحية، مما سيقوم فيما بعد بتسهيل التواصل بينها وبين المرضى، بالإضافة إلى تبني مشروع الصيدليات الرقمية

[1] – المجلس الشعبي الوطني خطاب رئيس الجمهورية أمام غرفتي البرلمان منشور على الموقع http://www.apn.dz تاريخ الزيارة 2024/04/13 على الساعة 18:44.

[2] - أمينة نغموشي، جزيرة معياري، المرجع السابق، ص ص 650-651.

بغية ترشيد النفقات، وتم أيضا في منتصف عام 2020 إطلاق منصة رقمية خاصة بمرضى السرطان.[1]

6- القطاع البنكي: تم اعتماد الرقمنة في القطاع المالي والبنكي بهدف تنظيم وضبط عملية مداولات الكتل المالية، إضافة إلى تعزيز حماية معلومات وحسابات الأشخاص البنكية، وفي هذا الصدد فقد قام البنك الوطني الجزائري بالمشاركة في فعاليات الطبعة الثامنة للصالون الدولي للبنوك التأمينات وكذا المنتجات المالية، أين تم عرض وبيان كافة الإجراءات والخطوات اللازم إتباعها لاعتماد الرقمنة في هذا المجال بغية الرقي به وتطويره، وهو ما يمكن تحقيقه عن طريق إطلاق بطاقات خاصة بالشركات مع دفاتر توقيع بالأشرطة المغناطيسية إضافة إلى إطلاق وتفعيل أرضية رقمية جديدة يتم من خلالها تقديم وتلقي كافة الخدمات البنكية الكترونيا.[2]

5- قطاع التعليم العالي والبحث العلمي: إن قطاع التعليم العالي والبحث العلمي ونظرا للأهمية الكبيرة التي يتمتع بها فقد كان احد أول القطاعات التي شملتها عملية الرقمنة، إذ تم اعتماد الرقمنة في هذا القطاع مطلع عام 2012، من خلال إطلاق منصة بروغريس "progress" والتي تم الاعتماد عليها في البداية لتسجيل طلبة الدكتوراه والماستر، ليتم بعد ذلك تعميمها على كافة العمليات ذات الصلة بالتعليم العالي والبحث العلمي، حيث تساعد هذه المنصة الآن على تسجيل الطلبة الجامعيين إضافة إلى إمكانية دفع كافة رسوم التسجيل بواسطتها، وهو ما سيخفف الضغط على الإدارات الموجودة على مستوى الجامعة.[3]

---

[1] – أمينة نغموشي، جزيرة معياري، المرجع السابق، ص 651.

[2] – البنك الوطني الجزائري، البنك الوطني الجزائري يشارك في الطبعة الثامنة لصالون البنوك التأمينات والمنتجات المالية منشور على الموقع http://bit.ly/3twZmwS تاريخ الزيارة 2024/04/22 على الساعة 07:38.

[3] – أمينة نغموشي، جزيرة معياري، المرجع السابق، ص 652.

المطلب الثاني: عموميات حول الرقمنة العقارية

إن العقار باعتباره أداة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها لانجاز مختلف المشاريع الاقتصادية الصناعية وكذا السياحية، ونظرا للدور البالغ الذي يلعبه في تحقيق الأمن والسلم الاجتماعيين داخل الدولة، فانه كان لزاما إحاطته بترسانة قانونية منيعة تضمن له الحماية اللازمة وتساهم في جعله أرضية ملائمة للاستثمار، وإقامة مختلف المشاريع الاستثمارية، ومن بين أبرز الوسائل التي اعتمدها المشرع لحماية العقار بشكل عام والملكية العقارية بشكل خاص نجد الرقمنة، التي لعبت دورا كبيرا في التقليل من ظاهرة الاستيلاء العشوائي على العقارات بالإضافة إلى إحاطتها بالحماية الضرورية، مما ساعد الجزائر على الدخول في مرحلة التحول الرقمي الفعلي في المجال العقاري كنقلة نوعية وفريدة مؤدية إلى معالجة مشكلات الملكية العقارية وأنظمة التسيير العقاري، لذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين خصصنا(الفرع الأول) لدراسة تعريف الرقمنة العقارية أما (الفرع الثاني) فتناولنا فيه أهمية الرقمنة العقارية.

الفرع الأول: تعريف الرقمنة العقارية

إن الرقمنة العقارية هي عملية تحويل جميع السجلات والمعلومات والوثائق المتعلقة بالعقار، من الحالة التقليدية الورقية في شكلها التناظري إلى شكل رقمي الكتروني حديث بالإضافة إلى ضمان التنسيق وتبادل المعلومات المتعلقة بالعقارات بكل سرعة وسهولة بين جميع الإدارات العقارية، وهذا كله بغية حماية المعلومات الخاصة بأصحاب الأملاك العقارية، وكذا تسهيل التعامل مع هذه المعلومات والبيانات المقدمة من طرفهم، الأمر الذي يؤدي إلى تسريع وتيرة انجاز الإدارات لمهامها و تسهيل حصول المواطنين على خدمات مختلف المصالح العقارية.[1]

[1]– حقوق السكن والأراضي والممتلكات، رقمنة السجل العقاري منشور على الموقع http://hlp.syria-report.com تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 09:57.

كما يمكن تعريفها أيضا بأنها تطبيق أساليب التحول الرقمي على المجال العقاري أي أنها عملية تحويل البيانات والمعلومات العقارية إلى شكل الكتروني رقمي قابل للمعالجة عن طريق الحاسبات الالكترونية، وقد أصبح لزاما على الدولة الجزائرية في ظل التطورات التكنولوجية الراهنة تبني أنظمة رقمية متطورة في الميدان العقاري، كونه المحرك الأساسي لعملية التنمية والاستثمار داخل الدولة بالإضافة إلى مساهمته الكبيرة في خلق فرص العمل والدفع بعجلة الاقتصاد في العديد من الأنشطة والصناعات المرتبطة به.[1]

فالرقمنة العقارية أو تكنولوجيا العقارات هي الاعتماد على مختلف الأنظمة والتقنيات الحديثة والمتطورة التي تسمح للتكنولوجيا بالتحكم في جوانب العقارات المختلفة، انطلاقا من كيفيات بحث الأشخاص عن العقارات لشرائها بيعها أو استئجارها، وصولا إلى إدارة هذه الأملاك في المرحلة التي تلي عملية البيع، ويمكن من خلال هذه التكنولوجيا المتطورة لشركات الوساطة العقارية، تطوير إدارة العقارات عن طريق الاعتماد على أنظمة مترابطة تضمن سهولة الوصول إلى المعلومات والخدمات المطلوبة، مع تمكين جمهور المستخدمين من الوصول إلى مختلف العقارات المعروضة للتسويق والاحتفاظ ببيانات الطلبات الخاصة بها، كما تتيح التكنولوجيا الرقمية في المجال العقاري للزبائن إمكانية إجراء جولات افتراضية داخل العقار، عن طريق تقنية الواقع الافتراضي أو جولة ال 360 درجة.[2]

ومنه يتضح لنا أن الرقمنة العقارية هي عبارة عن وقف استعمال وإيداع الأوراق والوثائق التقليدية على مستوى مختلف الإدارات العقارية، واستبدالها بالمعطيات الالكترونية الرقمية عبر الحاسبات الآلية، كما عرفها بعض الفقهاء بأنها العملية التي يتم من خلالها تعويض التواصل الكتابي التقليدي برسائل ومعاملات الكترونية، يمكن فهمها من قبل كافة عمال الإدارات ومستخدميها، كما يمكن حفظها واسترجاعها بسرعة وسهولة.

---

[1] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، **دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، عدد 01، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2022، ص 522.

[2] – مدونة امتلاك، تكنولوجيا العقار والتطور التكنولوجي في العقار منشور على الموقع www.imtilak.net تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 10:54.

كما أن الرقمنة العقارية بشكل عام هي ذلك المسار الذي يتم من خلاله أرشفة الصكوك الورقية التقليدية، عن طريق مسحها بشكل رقمي لتحويلها إلى شكل الكتروني بهدف تطوير وترقية إجراءات إدارة الأملاك العقارية، مما يسمح بتحويل المعاملات العقارية التقليدية إلى معاملات الكترونية رقمية خالية من الوثائق الورقية، وكل ذلك بهدف تسجيل الأملاك التابعة للدولة، وكذا الملكيات العقارية الخاصة للمواطنين والشركات وغيرها من الأملاك العقارية الأخرى داخل نظام الكتروني رقمي آمن، بالإضافة إلى الرفع من مستوى كفاءة القيام بعمليات البيع والرهن والإيجار وغيرها من العمليات العقارية المختلفة بسرعة ودقة عاليتين.[1]

وتتم المرحلة الأولى لهذه العملية من خلال البدء برقمنة كافة البيانات ذات الصلة بهويات ومعلومات الملاك أصحاب العقارات والحقوق العينية العقارية، الذين لهم عقود توثيقية سبق وأن تم إشهارها على مستوى المحافظة العقارية، وهو ما أتاح الفرصة لتطوير وتحسين الخدمة العمومية المقدمة على مستوى مصالح الحفظ العقاري، ويتم كذلك في هذه المرحلة إعادة ضبط وتطوير قواعد معلومات العقارات من خلال اقتناء المعدات الضرورية واللازمة لضمان سير هذه العملية على أحسن وجه، يسمح بتعميمها على مستوى كافة المحافظات العقارية، وكذا المديريات الولائية على مستوى الوطن بالإضافة إلى العمل على إدخال كافة التعديلات الضرورية واللازمة على جميع النصوص التشريعية والتنظيمية، بهدف تكوين الموظفين وتنظيم عمليات التسيير لهيئات الموارد البشرية وكذا إعادة ضبط المصالح والهياكل المعنية وتزويدها بجميع منشآت التسيير اللازمة التي تحتاجها لتحقيق عملية الرقمنة العقارية.[2]

أما المرحلة الثانية فتتمثل في إنشاء نظام إعلامي يعمل على ضبط تسيير المركز الوطني المكلف بمعالجة وفحص المعلومات الواردة في السندات العقارية المقدمة من قبل

---

[1] – Digit red، مشروع رقمنة الثروة العقارية في السعودية منشور على الموقع WWW.digit-red.com تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 12:35.

[2] – الموعد اليومي، إطلاق عمليات رقمنة السجل العقاري ونشاطات المحافظة العقارية منشور على الموقع www.elmaouid.dz تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 09:10.

ملاك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، وهو الأمر الذي يفسح المجال أمام الانتقال من العمل التقليدي اليدوي إلى العمل الالكتروني الرقمي العصري بهدف ضمان تقديم وتلقي خدمة عمومية تتميز بالسرعة والدقة وكذا الشفافية، التي تسمح بالحفاظ على السجلات العقارية وحماية المعلومات الموجودة داخلها[1]، كما يمكن كذلك استخدام مجموعات أشكال التكنولوجيا الرقمية في المجال العقاري في انجاز خدمات الأتممة إضافة إلى تبسيط كافة إجراءات بيع واقتناء العقارات، مثل الإشراف على نقل سندات الملكية وعقود البيع والإيجار، لذلك فان عمليات الرقمنة العقارية تساهم في أتممة كافة العمليات التي لها صلة بالعقارات في كافة مراحلها أي قبل أثناء وبعد عملية البيع.[2]

وقد أكد العديد من المختصين العقاريين الجزائريين على إلزامية اعتماد آليات رقمية الكترونية في الإدارات العقارية، بهدف إنشاء أنظمة رقابية تساهم في القضاء على الاستغلال العشوائي للعقارات ونهبها، الأمر الذي يفرض ضرورة رقمنة جميع الأجهزة التي لها صلة بالتسيير العقاري بهدف مواكبة ومسايرة مشروع الجزائر الالكترونية "Electronic Algeria"، الذي تبنته الجزائر عام 2008، والذي يهدف إلى رقمنة كافة الإدارات والقطاعات والتي من بينها القطاع العقاري، ومثال ذلك رقمنة مديرية أملاك الدولة ومصلحة الحفظ والمسح العقاريين.[3]

هذا وكانت الإدارة التقليدية لعمليات شراء تأجير وبيع العقارات تؤدي إلى التأخير والتماطل في انجاز المعاملات العقارية، بالإضافة إلى تكدس الكثير من الطوابير الكبيرة أمام مكاتب الوثيق والمحاكم، وغيرها من المصالح الإدارية مما يؤدي إلى إهدار الوقت والجهد والمال معا، إلا أن الرقمنة ساهمت بشكل كبير في القضاء على أغلب هذه المشاكل من خلال تنظيمها لمختلف العمليات العقارية، فكل ما على المتعامل العقاري

[1] – الموعد اليومي، المرجع نفسه على الموقع www.elmaouid.dz تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 09:10.

[2] – مدونة امتلاك، المرجع السابق على الموقع www.imtilak.net تاريخ الزيارة 2023/04/14 على الساعة 10:22.

[3] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 522.

القيام به الآن هو فتح شاشة حاسوبه أو هاتفه، والبحث عن عقار بالمواصفات التي يريدها ليظهر أمامه بعدها عدد هائل من العقارات التي يمكنه اختيارها.[1]

والملاحظ أنه وقبل سنوات عديدة كان قطاع العقارات يشهد ركودا كبيرا، لكن وبظهور التكنولوجيات الرقمية الحديثة والمتطورة حدثت ثورة هائلة في مجال معطيات المبيعات، فالواقع الافتراضي اليوم صار سبيل المستثمرين الأول والطريق الأساسي الذي يعتمد عليه مختلف المقاولين العقاريين لتعزيز تسويق وبيع عقاراتهم، وكذا استقطاب أكبر عدد من العملاء في أسرع وقت، إذ انه لم يعد بالضرورة أن يقوم المشتري بالتنقل لرؤية الشقة أو العقار الذي يريد اقتناؤه، بل كل ما عليه فعله هو فتح حاسبه الآلي و معاينته عن طريق الانترنت، وهو ما يوفر له مشاهدة بانورامية لكافة أركان وزوايا العقار مما يسهل ويوفر على البائع والمشتي العديد من المراحل والخطوات التي تسبق عملية البيع النهائي للعقار.[2]

وفي الجزائر تم إطلاق عملية رقمنة كافة عقارات التراب الوطني من قبل مصالح الأملاك الوطنية على مستوى 58 ولاية، بغية القضاء على كافة المشاكل المتعلقة بالعقارات، كما نوهت وزارة المالية على ضرورة زيادة وتيرة عمليات تسوية العقارات من خلال تسريع رقمنة الملفات العقارية على المستويين المركزي والمحلي، وكذا الإسراع في إتمام المسح وعمليات التسجيل والإشهار العقاريين لدى مديريات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى كامل التراب الوطني[3]، وهو ما سيسمح بتحسين جودة الخدمات العمومية المقدمة للأفراد بالإضافة إلى تبسيط عمليات انجاز وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها والقضاء على بطئ الإجراءات الإدارية العقارية، وتسهيل انجاز وإتمام

[1] – محمد مفتي، رقمنة العقارات منشور على الموقع www.alarabiya.net تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 11:06.

[2] – أيوب برض، تأثير التطور الرقمي على القطاع العقاري في المغرب منشور على الموقع www.sarouty.ma تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 11:31.

[3] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 523.

عمليات المسح والتسجيل والشهر العقاري[1]، وهو ما تضمنته المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي تناولت من خلال تعديلها للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باستخدام آلية جديدة سهلة وبسيطة تسمح لأصحاب العقارات والملاك وحتى الحائزين بتسوية وضعية عقاراتهم و تسهيل حصولهم على الدفاتر العقارية.[2]

هذا وقد سعى المشرع الجزائري إلى إرساء سياسة عقارية هادفة ويتجسد ذلك في مواكبة مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالعقارات للتطورات التكنولوجية الحاصلة، وقد رأى عضو مجلس اتحاد التوثيق الدولي أن رقمنة العقود التوثيقية، بمختلف الإدارات العمومية والخاصة التي يتعامل معها الموثق أصبح ضرورة لا مفر منها، كما أن هذا الأمر دليل على ضمان سلامة التوازن العقدي الذي يستوجب إفراغ كافة العقود التي لها صلة بالعقار أو المعاملات العقارية في شكل رسمي، تبعا لتعديل قانون المالية التكميلي الذي نص على توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاريين في إدارة واحدة بغية تفادي عدم تطابق مخططات المسح مع وثائق الحفظ العقاري، ويعد هذا الأمر تجسيدا فعليا لإستراتيجية التسيير الرقمي ورقمنة مخططات المسح ووثائق السجل العقاري.[3]

ومن خلال كل ما سبق عرضه يمكننا أن نعرف الرقمنة العقارية بأنها العملية التي يتم من خلالها نقل وتحويل كافة الوثائق والبيانات، الخاصة والمتعلقة بالعقارات أو ملاكها و كذلك الوثائق الخاصة بالحقوق العينية العقارية من الشكل الورقي الكلاسيكي إلى صيغة الكترونية رقمية، يسهل قراءتها والاطلاع عليها بواسطة الأجهزة الرقمية والحاسبات الآلية، بهدف القضاء على التلاعبات والفوضى التي تسود مختلف المعاملات العقارية

[1] – وكالة الأنباء الجزائرية، رقمنة الإدارة يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية منشور على الموقع www.aps.dz تاريخ الزيارة 2024/04/15 على الساعة 12:10.

[2] – القانون رقم 17-11، المؤرخ في 2017/12/27، والمتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-13 المؤرخ ف 2018/07/11، ج ر عدد الصادرة بتاريخ 2018/07/15.

[3] – يسرى وليد إبراهيم، سحر محمد نجيب، المرجع السابق، ص 193.

والعمل على منع كافة أشكال التزوير والنزاعات العقارية المعقدة، التي أخذت مسارات خطيرة في السنوات الأخيرة إضافة إلى السعي والعمل على تحقيق النزاهة والشفافية في مختلف التعاملات العقارية، وكذا تجسيدا لمبدأ فعالية التسيير وأيضا لتقريب الإدارات العقارية من المواطنين مما يوفر الوقت والجهد معا.

الفرع الثاني: أهمية الرقمنة العقارية

إن الرقمنة بشكل عام أصبحت تشكل ضرورة لا مفر منها يجب تعميمها على مختلف القطاعات والمؤسسات، وهذا نظرا للدور الكبير الذي تقدمه على مستوى مختلف الأصعدة لا سيما في ظل التطورات التكنولوجية الكبيرة التي يشهدها العالم في وقتنا الحالي، فلا يمكن تصور قيام مؤسسات المعلومات باختلاف أنواعها، في ظل غياب الرقمنة التي أدت إلى توسيع قاعدة المعلومات، من خلال تحويل مصادر المعلومات من الشكل التقليدي التناظري إلى الشكل الرقمي الالكتروني الحديث.[1]

بالإضافة إلى أن التحول الرقمي غير مقتصر على فئة معينة وحسب ذلك أن الرقمنة تمكن مستخدميها من تطوير مهاراتهم وتنمية معارفهم، مع عدم إغفال إلى المنافع المادية والبشرية العديدة التي تعود بها عليهم، وكما يقول الرئيس الثاني عشر لمجموعة البنك الدولي "**لي يونغ**" حول الرقمنة "**إننا نشهد حاليا بداية الثورة الصناعية الرابعة التي تختلف كثيرا عن الثورات الصناعية التي سبقتها، فقد اندلعت أول ثورة صناعية من الماء والبخار، وبنيت ثاني ثورة صناعية على الطاقة الكهربائية، واعتمدت الثالثة على الالكترونيات وتكنولوجيا المعلومات**".[2]

أما بالنسبة للرقمنة العقارية فإنها تشكل عنصرا أساسيا يستحيل الاستغناء عنه في مجال عمليات بيع وشراء العقارات، ذلك أنها تعتبر ركيزة أساسية أدت إلى تطوير قطاع القارات وكذا تحقيق الاستدامة والكفاءة، عن طريق تحسين عمليات إدارة العقارات

[1] – دندن جمال الدين، المرجع السابق، ص 59.

[2] – لي يونغ، **كيف تؤدي البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات دورا حاسما في تحقيق التنمية المستدامة في عصر الثورة التكنولوجية الرابعة**، Itu news magazine، عدد 03، د ب ن، 2017، ص 34.

وتأجيرها من خلال مختلف المنصات والمواقع الالكترونية، التي مكنت من القيام بهذه العمليات بشكل آمن وبسيط، بالإضافة إلى أنها تتيح إمكانية متابعة عمليات الصيانة وجمع مبالغ الإيجار بكفاءة عالية.[1]

وتتمثل أهمية رقمنة الملكية العقارية في:

– إخضاع المعاملات العقارية لنظام الحوكمة الالكترونية، مما يؤدي إلى تنظيم وإصلاح القطاع العقاري والقضاء على كافة أشكال النهب و الاستغلال، التي أدت إلى ارتفاع أسوام العقارات، إذ مكنت الرقمنة العقارية من اتخاذ التدابير اللازمة والضرورية التي من شانها أن تؤدي إلى الحد من التجاوزات في مجال المعاملات العقارية، إضافة إلى أن رقمنة الملكية العقارية تقوم بضمان حقوق الدولة وملاك العقارات وحائزيها وكذا أصحاب الحقوق العينية الأصلية، والتبعية من خلال التحكم في عمليات بيع شراء وتأجير العقارات وضبطها، الأمر الذي نجم عنه إقرار السكينة والطمأنينة في المجال العقاري إضافة إلى ضمان استقرار المراكز القانونية وغلق باب الخصام والمنازعات.[2]

– رفع جودة الخدمات العمومية المقدمة من قبل الإدارات العمومية التي لها صلة بالمجال العقاري، إضافة إلى زيادة فرص العمل مما سيساهم في القضاء على البطالة وضمان مناصب الشغل، ومنه إدراج قطاع العقارات ضمن مصادر التنمية المستدامة للدولة، ذلك أن تأسيس وإنشاء منصات الكترونية خاصة بالعقار من شانه أن يسهم في تطوير الاقتصاد الوطني، والعمل على ضمان سرعة وسهولة حصول المواطنين على الخدمات التي تقدمها الإدارات العقارية بكل سرعة وسهولة، كما يجب أن لا نهمل أبدا الدور البالغ الذي تلعبه الرقمنة العقارية في المساهمة في إنشاء سجلات عقارية متكاملة، وربطها

[1] _ محمد إمام، الرقمنة ودورها في تطوير القطاع العقاري منشور على الموقع https://backend.details.net.sa تاريخ الزيارة 2024/04/24 على الساعة 20:06.

[2] – عبد الحميد العمري، الأهمية الإستراتيجية لرقمنة القطاع العقاري منشور على الموقع https://www.aleqt.com تاريخ الزيارة 2024/04/25 على الساعة 10:05.

بجميع المعلومات الجغرافية الموجودة والمقدمة مما سيؤدي إلى تحقيق الاستدامة في المجال العقاري وتعزيز الأمن، وكذا ضمان شفافية المعاملات العقارية عموما.[1]

– تنظيم القطاع العقاري وضمان خضوعه لكافة الإصلاحات الضرورية واللازمة بسرعة وسهولة كبيرتين، والحد من المنازعات العقارية التي لطالما كانت تشكل عائقا يقف أمام تطوير وتنظيم القطاع العقاري بشكل عام، إضافة إلى ضمان تطبيق كافة الإجراءات والقرارات الصادرة وحمايتها من تحقيق نتائج عكسية كعدم وضوح وصدق المعلومات والبيانات المقدمة مثلا[2]، مع تمكين البائعين من استعراض عقاراتهم وإتاحة الفرصة أمام المشترين ليقوموا بمقارنة جميع الخيارات المتاحة الملائمة لهم، ما يوفر عليهم الوقت والجهد معا وتحقيق المصداقية في عمليات البيع والشراء.[3]

[1] – زروقي زوليخة ، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 522.

[2] – يسرى وليد إبراهيم، سحر محمد نجيب، المرجع السابق، ص 196.

[3] – مدونة سمات، أهمية التحول الرقمي في القطاع العقاري منشور على الموقع https://simat.app تاريخ الزيارة 2024/04/25 على الساعة 10:29.

المبحث الثاني: الرقمنة العقارية بين الفوائد ورهانات التطبيق

إن عملية الرقمنة العقارية ليست خيارا بل أصبحت في وقتنا الحالي ضرورة من الضرورات التي فرضتها مختلف التطورات التكنولوجية الحاصلة، حيث أن تطبيق التكنولوجيا الرقمية في المجال العقاري يتطلب توفر مجموعة من المعدات والمتطلبات الضرورية، والعمل على القضاء على مختلف الحواجز التي تحول دون نجاح تطبيق هذه العملية، التي أصبحت أداة أساسية ساهمت بشكل كبير في تطوير القطاع العقاري، من خلال قيامها بتحسين جودة الخدمات العقارية المقدمة بالإضافة إلى تبسيط وتسهيل مختلف الإجراءات الإدارية، وذلك حسب ما تقتضيه الأنظمة الرقمية والالكترونية، لذا فإننا سنتناول في هذا المبحث فوائد إدراج الرقمنة في المجال العقاري (المطلب الأول) وتحديات تطبيق مشروع الرقمنة العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: فوائد إدراج الرقمنة في المجال العقاري

إن حرص الدولة الجزائرية على تفعيل الرقمنة في المجال العقاري وضمان مواكبة مختلف الوسائط الإدارية المكلفة بتسيير الثروة العقارية، لعديد التطورات الرقمية الحديثة سينجر عنه مجموعة من الفوائد الإدارية والسياسية (الفرع الأول)، إضافة إلى عدد من الفوائد الاقتصادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الفوائد الإدارية والسياسية للرقمنة العقارية

إن الرقمنة وباعتبارها أداة تسيير عقاري جديدة فإنها تسعى إلى تحقيق مجموعة من الفوائد والأهداف الإدارية والسياسية، التي توفر الحماية اللازمة لحقوق المتعاملين العقاريين والدولة في آن واحد، مما ينجم عنه استقرار المراكز القانونية للأفراد وكذا ضبط عمليات تملك واستغلال العقارات وهو ما سيتم عرضه من خلال النقاط التالية:

أولا: الفوائد الإدارية للرقمنة العقارية

إن الحكومة الجزائرية ومن خلال سعيها إلى تبني برنامج الرقمنة في المجال العقاري فإنها تسعى إلى تحقيق مجموعة من الغايات الإدارية التي تتمثل أساسا في:

1- توفير الأمن العقاري:

يعد الأمن القانوني بصفة عامة أحد الغايات الأساسية التي تسعى إلى تحقيقها مختلف الأنظمة القانونية، إذ انه يعمل على حماية الأشخاص وأموالهم من كل اعتداء مما يضمن استقرار المراكز القانونية للأفراد وتنظيم العلاقات بينهم، لذا تسعى الدولة إلى جعل مختلف القواعد القانونية واضحة وصريحة بالشكل الذي يساهم في تنظيم مراكز الأفراد القانونية، عن طريق تحديد حقوق والتزامات طرفي العقد بحيث انه لا يترك مجال للقاضي للقيام بتنظيم علاقات الأشخاص بل يترك أمر ضبطها للقواعد القانونية.[1]

أما الأمن العقاري فيقصد به اطمئنان المالك إلى وجود ما يثبت ملكيته العقارية ويحميها من الاستغلال والنهب، من خلال ثقته في مختلف النصوص القانونية المنظمة لقواعد امتلاك واستغلال العقارات، بالإضافة إلى المنظومة القضائية التي تعمل جاهدة لإقرار العدالة والنزاهة في مجال المعاملات العقارية[2]، وفي نفس السياق نجد أن المشرع قد تناول ذلك في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، من خلال بيانه أن هدف المحافظات العقارية الأول والأساسي يتمثل في السعي إلى تحديد حقوق الملكية للأفراد وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى من خلال نظام الشهر العقاري[3]، وعند اعتماد الدولة لعملية الرقمنة في المجال العقاري تم تعزيز

---

[1] – محمد نبيل، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية منشور على الموقع https://rdoc.univ-sba.dz تاريخ الزيارة 2024/04/19 على الساعة 20:20.

[2] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 529.

[3] – أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، الصادرة بتاريخ 1976/04/16، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210، المؤرخ في 1980/09/13، ج ر عدد 38 الصادرة بتاريخ 1980/09/16.

الأمن في المجال العقاري من خلال تأسيس أنظمة معلومات حديثة، هدفها حفظ الحقوق المشهرة للأفراد عن طريق رقمنة وثائق الأرشيف الموجودة على مستوى كافة المحافظات العقارية.[1]

حيث مكنت الرقمنة العقارية من الحد من الفوضى وكذا حل مختلف النزاعات العقارية التي تزايدت بشكل كبير في السنوات الأخيرة، عن طريق تحويل جميع المعاملات العقارية التي كانت سابقا تتم بالطريقة التقليدية، إلى شكل رقمي يمكن من مواكبة برنامج الإدارة الرقمية، ومثال ذلك أسلوب الرقمنة الذي تم اعتماده على مستوى صندوق السكن الوطني ال CNL حيث تم تسجيل كافة المستفيدين من السكنات، الأمر الذي يمنع إعادة استفادتهم من سكنات إضافية، وهو ما يؤكد الأهمية البالغة التي تلعبها الرقمنة في تحقيق الأمن العقاري وحماية العقارات وأصحابها من النهب والاستغلال.[2]

2- زيادة جودة الخدمات الإدارية المقدمة

وذلك من خلال:

- توفير قاعدة بيانية شاملة تحتوي على كافة المعلومات المتعلقة بالعقارات وأصحابها مما يساعد في عملية تسيير الأملاك العقارية بشكل أبسط وأقل تعقيدا، من خلال سهولة معرفة مالك العقار دون عناء أو مشقة بالإضافة إلى تنظيم إدارة الثروة العقارية عن طريق وضع منصات الكترونية مثل منصة "عقار"، التي تمكن مستخدميها من طلب جميع الوثائق التي لها صلة بعقاراتهم، كما أن هذه المنصة تتيح أيضا إمكانية إيداع وثائق الشهر العقاري الكترونيا.

[1] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 524.

[2] – لقرنش مغنية، مداخلة منشورة بعنوان **دور رقمنة المحافظة العقارية في تحقيق الأمن العقاري**، الملتقى الوطني حول "الثروة العقارية في عصر الرقمنة حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي _ البليدة 02 _ الجزائر، 2024 ص 16.

– أتتمة جميع الإجراءات الإدارية التي لها علاقة بالعقارات أو المعاملات العقارية مما يسمح للحكومة بتبسيطها وجعلها أكثر سهولة، مع تخفيض الوقت والجهد اللازمين لأداء وتلقي الخدمة العمومية المقدمة من قبل مختلف الإدارات العقارية الأمر الذي يؤدي إلى تقليص الوقت والجهد اللازمين لأداء الخدمة العمومية.[1]

– القيام بعملية أرشفه كامل وثائق السجل العقاري الكترونيا مما يسهل عملية استرجاع البيانات التي تم تخزينها بطريقة سريعة وآمنة، مما يسهل الرجوع إليها في أي وقت وزمان ممكنين ، بالإضافة إلى توفير إمكانية البحث داخل المعلومات التي يحتوي عليها السجل العقاري بطريقة آلية بسرعة وسهولة.[2]

ثانيا: الفوائد السياسية للرقمنة العقارية

إذا أردنا معرفة الأهداف التي يضطلع بها مشروع الرقمنة ويسعى إلى تحقيقها فإننا نجد انه يسعى خلال مجموعة من المراحل، إلى تجسيد مجموعة من الغايات السياسية والتي تتمثل أساسا في:

1- محاربة الفساد:

بغية تحقيق النزاهة والشفافية وكذا القضاء على مختلف أشكال النهب والاستغلال التي تسود مختلف العمليات العقارية، تم على مستوى مديريات أملاك الدولة الجهوية إنشاء مديريات فرعية للرقمنة والمعلوماتية، حيث تتمثل الغاية الأساسية لهذه المديريات الفرعية بالنسبة إلى مصالح أملاك الدولة، في رقمنة أنشطتها وتبسط إجراءاتها الإدارية إضافة إلى تمكين مختلف الجهات الإدارية الوصية من متابعة كافة الإجراءات التي تتم على مستواها، وتقوم هذه المديريات أيضا بتسهيل عملية إيجاد المالك الحقيقي للعقار، أما

[1] – بحري بوزيد، معمري رشيد، مداخلة منشورة بعنوان **الاطار المفاهيمي للتحول الرقمي في المجال العقاري**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي– البليدة 02–، الجزائر، 2024، ص 24.

[2] – بن معمر رابح، **عصرنة إدارة الحفظ العقاري**، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، عدد 01، المركز الجامعي مرسي عبد الله، تيارت، 2022، ص 1552.

هدفها على مستوى مصلحة الحفظ والمسح العقاريين فتتمثل في ضمان الربط والتنسيق بين مخططات المسح العقاري، بهدف إيجاد حلول ملائمة وموحدة لمختلف النزاعات العقارية وهو ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 21-251.[1]

كما تم أيضا إنشاء سجلات عقارية الكترونية آمنة توفر الحماية اللازمة لمعلومات العقارات وأصحابها، وكذا حماية الوثائق العقارية والحفاظ عليها من التلف والضياع من خلال القيام برقمنة كامل الأرشيف الموجود على مستوى المحافظات العقارية.[2]

أما بالنسبة لمديريات التعمير والبناء فقد سعت الدولة جاهدة إلى القضاء على كافة أشكال الفساد الإداري وتكريس مبدأ النزاهة والشفافية في قطاع المعاملات العقارية، وهذا لتفادي مشاكل التوسع العشوائي العمراني الناجم عن البناء دون رخص، بالإضافة إلى المماطلة الكبيرة التي تشهدها عمليات فحص ودراسة ملفات المستثمرين والمواطنين، حيث قامت الدولة في هذا السياق برقمنة وثائق الاستثمار وكذا ملفات ورخص البناء، كما تم أيضا تكريس مبدأ النزاهة والمساواة بين المستثمرين العقاريين وهو ما نصت عليه المادة 01/23 من قانون الاستثمار رقم 22-18 عن طريق إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر والشباك الوطني الوحيد المتعلق بالمشاريع الأجنبية الاستثمارية الكبرى.[3]

2- تعزيز مبدأ الديمقراطية:

تساعد الرقمنة العقارية المواطنين على المساهمة في عملية اتخاذ القرار والقضاء على الفساد الإداري، وذلك من خلال الانترنت ووسائل التواصل الاجتماعي المختلفة التي مكنتهم من التعبير عن آراءهم المختلفة وإيصال صوتهم، مما يضمن لهم فرصة الحصول

[1] - المرسوم تنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 2021/06/06، والمتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها إلى وزارة المالية، ج ر عدد 47، الصادرة بتاريخ 2021/06/15، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 1989/12/19، ج ر عدد ،54 الصادرة بتاريخ 1989/12/20.

[2] _ بحري بوزيد، معمري عبد الرشيد، المرجع سابق، ص 25.

[3] _ أنظر المادة الأولى من القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 2022/07/24، ج ر عدد 50، الصادرة بتاريخ 2022/06/28.

على خدمات عقارية ذات جودة ونوعية، لأن أعمال المضاربين البيروقراطيين أصبحت خاضعة للرقابة والمسائلة بشكل اكبر من ذي قبل.

لهذا فان الرقمنة العقارية تعد عنصرا مهما يلعب دورا كبيرا في تعزيز الثقة بين الدولة وشعبها، من خلال إتاحة الفرصة لجميع المواطنين حتى يتمكنوا من المشاركة في اتخاذ القرار وضمان حصولهم على خدمات أفضل في فترات وجيزة، ويعد القانون رقم 18-05[1] المتعلق بالتجارة الالكترونية وكذا قانون التوقيع والتصديق الالكترونيين رقم 15-04[2]، أحد أول النصوص التشريعية المتعلقة بالرقمنة والتي قامات بحماية وتكريس حق الديمقراطية وحرية إبداء الرأي، لدى جميع المواطنين والمرتفقين بالإدارات العقارية المختلفة.[3]

الفرع الثاني: الفوائد الاقتصادية للرقمنة العقارية

تلعب الرقمنة العقارية دورا كبيرا في تحقيق عدد من الأهداف الاقتصادية التي تسهم بشكل أو بآخر في تطوير اقتصاد الدولة، بالإضافة إلى تطوير وزيادة عنصر الاستدامة في المجال العقاري، وتتمثل غايات الرقمنة الأساسية في:

أولا: إنشاء مشاريع عقارية جديدة

تساهم الرقمنة العقارية بشكل كبير في تطوير وترقية المشاريع العقارية، ذلك أن القطاع العقاري يعد احد أكثر القطاعات تأثرا بالتكنولوجيا الرقمية، فمنذ أول ظهور لمنصات التواصل الاجتماعي الرقمية قام العديد من المستثمرين العقاريين بالتحول إلى أنظمة التسويق العقاري الالكتروني الحديث، وهذا لأنها توسع حيز المطلعين على المعلومات والبيانات المختلفة.[4]

---

[1] – القانون رقم 18-05 السابق ذكره.

[2] – القانون رقم 15-04 السابق ذكره.

[3] – بحري بوزيد، معمري عبد الرشيد، المرجع سابق، ص 20.

[4] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 531.

ويجب أن تتم عملية التسويق الالكتروني وفق مجموعة من الشروط والضوابط المتمثلة في:

– امتلاك المستثمر العقاري حسابا خاصا به على مستوى شبكة الانترنت بالإضافة إلى أنه يجب أن يحتوي على نطاق نشاطه واسمه الحقيقيين.

– بعد قيام المستثمر بإنشاء حسابه الخاص على مستوى شبكة الانترنت، فانه يقوم بإنشاء موقع الكتروني خاص بالهيئة المكلفة بالتسويق.

– استغلال جميع وسائل التسويق الالكتروني وكذا تحديد موقع القائم بالتسويق ضمن البيئة المنافسة له من وكالات وشركات تسويق عقاري وغيرها.[1]

– تحقيق التناسق بين طرق التسويق التقليدية والحديثة، لأن ذلك يساعد على زيادة معدلات وصول الخدمات العقارية المعروضة لأكبر عدد من الزبائن.

– يجب على المستثمرين العقاريين تقديم عروض جذابة للزوار الذين يريدون شراء العقارات وبيان المزايا التي يحتوي عليها.

– تزويد العملاء بجميع المعلومات والأفكار التي لها صلة بالمجال العقاري، عن طريق إنشاء مدونات خاصة عبر الانترنت وتعد هذه الطريقة أحد أكثر الطرق فعالية ونجاحا في ضمان نجاح التسويق العقاري الرقمي، ذلك أنها تمكن المستخدمين والمهتمين بالنشاط العقاري من الحصول على جميع المعلومات التي تخطر على بالهم عن طريق المقالات التي توفرها هذه المدونات.

ومنه فان التسويق العقاري يسهل عملية البحث وإيجاد المعلومات على المستخدمين، حيث أن مواقع ومدونات الانترنت أصبحت بديلا للسماسرة والوكلاء العقاريين، كما ساهم التطور الرقمي كذلك في مساعدة المقاولين والمستثمرين العقاريين على القيام بعليات البيع

[1] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 531.

والشراء، إضافة إلى تمكين المهنيين من متابعة عملائهم وإشهار مشاريعهم باستخدام وسائل التواصل الاجتماعي.[1]

ثانيا: جلب الاستثمارات

تساهم الرقمنة بشكل أساسي في تحرير الاستثمار من جميع القيود وكذا استقطاب المشاريع الاستثمارية وجلبها إلى الجزائر، وذلك باعتبار أن اقتصاد الثروة العقارية يشكل موردا أساسيا يمكن له أن يحل محل الاقتصاد الطاقوي، وقد قامت الجزائر بخطوة هامة في هذا المجال تتمثل في إقرار مبدأ الشفافية والمساواة في مجال الاستثمار العقاري عن طريق إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر، إضافة إلى استحداث الشباك الوحيد الالكتروني وذلك طبقا لنص المادة 01/23 من القانون رقم 22-18[2] المتعلق بالاستثمار، ويسند تنظيم وتسيير هذه المنصة الرقمية إلى الوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار التي تهدف إلى أتممة جميع الملفات والمعلومات المتعلقة بالاستثمار.

وقد سعى المشرع الجزائري من خلال هذه الخطوة إلى القضاء على كافة مظاهر وأشكال البيروقراطية الإدارية، إضافة إلى التخلص من الطابع المادي الذي كان يطغى على جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، ونجد الآن أن جميع هذه الإجراءات المتخذة أدت إلى تخليص المستثمرين العقاريين من الحواجز التي كانت تشكل حجر عثرة أمامهم لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.[3]

إذ يمكن المستثمرين الآن من خلال هذه المنصة الرقمية تتبع عملية فحص ملفاتهم من بدايتها إلى نهايتها، وتسهيل حصولهم على كافة المعلومات التي يريدونها دون

---

[1] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص534.

[2] – أنظر المادة 23 من القانون رقم 22-18 السابق ذكره.

[3] – لعشاش محمد ، **المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 من التكريس إلى التعزيز** ، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 03، جامعة البويرة، الجزائر، 2023، ص 178.

مماطلة أو إخفاء لاسيما تلك المتعلقة بأماكن تواجد العقارات وعددها[1]، مع الإشارة إلى أن استخدام الرقمنة في المجال الاستثماري يضع جميع الأطراف أمام حالة المسؤولية الآنية لأنها تمكن من فحص مواقع الخلل والكشف عنها لإصلاحها.[2]

ثالثا: تنظيم البورصة العقارية و وتمكين التسيير العيني للعقار

إن البورصة العقارية كما تم تعريفها من قبل الأستاذ طه بدوي محمد، عبارة عن سوق مستمرة محكمة التنظيم يتم إقامتها في أماكن محددة بصفة دورية، وتتم عن طريق عرض وتداول مجموعة من الصكوك المالية من قبل شركات البورصة التي تتوفر فيها الشروط المحددة قانونا.[3]

يتم على مستوى البورصة العقارية عرض وتفصيل كافة المعلومات المتعلقة بالعقار مما يؤدي إلى إقرار قواعد موضوعية، هدفها تحقيق شفافية وعلنية المعاملات العقارية وتعد البنية التحتية لبورصة العقار في الجزائر صعبة التحقيق، وذلك نظرا للشلل الذي أصاب عديد الأنشطة الاقتصادية وعزوف المواطنين عن شراء العقارات نتيجة عوامل عدة، سواء كانت هذه العوامل اقتصادية سياسية واجتماعية إلى غير ذلك من الأمور التي ساهمت في تنظيم البورصة العقارية.[4]

إذ قل إقبال المواطنين على شراء العقارات بشكل كبير وملحوظ جدا، وهذا راجع إلى تخوفهم من ذلك بسبب الأزمات الاقتصادية، والشلل الكبير الذي أصاب أغلب الأنشطة الاقتصادية لاسيما في ظل أزمة كورونا "كوفيد 19"، أين تم منع جميع فعاليات الترويج للمشاريع السكنية بالإضافة إلى توقيف أنشطة الوكالات العقارية، مما نجم عنه عزوف المواطنين عن شراء العقارات بشكل كبير، الأمر الذي أدى إلى انخفاض وتراجع أسعار

---

[1] – أنظر المادة 6 من القانون 22-18 السابق ذكره.

[2] – لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 178.

[3] – سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والآجلة من الوجهة القانونية، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص 43.

[4] –زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 553.

العقارات بشكل بالغ، وهو ما أكده رئيس فيدرالية الوكالات العقارية الجزائرية الوطنية حيث بين أن سعر شقة متكونة من 3 غرف بالعصمة صار يقدر ب 15 مليون دينار أما بالنسبة لإيجار شقة اربع غرف فقد أصبح يعادل 30 ألف دينار شهريا.[1]

وفي ذات السياق فقد بين السيد نور الدين مناصري أنه وبالرغم من توقع انخفاض أسعار العقارات مستقبلا بسبب المشاريع السكنية، المبرمج انجازها مما سيؤدي إلى زيادة عدد الحضائر السكنية بالجزائر، إلا أن مستقبل السوق العقارية في الجزائر لازال غامضا بسبب قانون العرض والطلب الذي يعد العنصر الأساسي الذي يتحكم في بورصة العقارات.

بالإضافة إلى أن الرقمنة تساعد على استبدال الأسماء التقليدية للأحياء والمرافق بأرقام متسلسلة، يتم وضعها بحسب ترتيب إنشائها فيحمل الموقع أو المرفق الذي تم تأسيسه أولا رقم 01 والمنشأ ثانيا رقم 02 وهكذا، فمثلا إذا كانت بلدية معينة تحتوي على 03 مدارس ابتدائية تسمى المدرسة التي تم افتتاحها أولا مدرسة رقم 01 والمدرسة المفتتحة تاليا رقم 02 بعدها المدرسة 03.... إلى غير ذلك عوض تسميتها مدرسة الشهيد فلان أو الحي كذا، وقد انعكست هذه العملية بالإيجاب على جميع الدول المتطورة التي قامت بتبنيها.[2]

كما يؤدي إتباع هذه العملية إلى الابتعاد عن كافة أشكال ومظاهر الجهوية وعدم تضييع الوقت، والانشغال بالتفكير في اختيار اسم معين للشارع أو المرفق المحدد بالإضافة إلى تسهيل معرفة تاريخ إنشاء المرافق والمنشآت، لأنه منطقيا ودون الحاجة إلى التفكير مطولا بإمكاننا وبكل سهولة معرفة أن المشفى رقم 02 قد تم إنشاؤها قبل المشفى رقم 01، وهكذا بالنسبة لجميع المرافق والمؤسسات والمنشات التي تتضمنها الدولة، إذ يمكننا التمييز بكل سهولة بين التحصيصات القديمة وتلك الجديدة المنشاة

[1] – حمزة كحال، سوق العقارات في الجزائر يعجز عن التعافي على الموقع http://www.alaraby.co.uk تاريخ الزيارة 2024/04/24 على الساعة 18:15.

[2] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 536.

حديثا، خاصة عند اقتران تسمية المنشاة أو المرفق العمومي بتاريخ إنشائه، مثلا بإمكاننا أن نقول مدرسة رقم 02 المنشاة بتاريخ 2020/07/05، عند ذلك يمكننا ودون عناء أو مشقة أن نعرف أن هذه المدرسة قد تم إنشاؤها قبل المدرسة رقم 01 التي تم إنشاؤها في 2008/03/02.[1]

ولا يجب علينا أن ننسى الدور البالغ الذي يلعبه انتهاج الرقمنة في عملية التسيير العقاري في تسهيل عمليات إنشاء مواقع الإحصاء على المختصين والمبرمجين الالكترونيين، ولعل أهم دور لهذه العملية هو إمكانية معرفة جميع مراجع العقارات المسحية بسرعة وسهولة بالغتين دون الحاجة إلى التنقل إلى مصالح المسح للحصول عليها.

المطلب الثاني: تحديات تجسيد مشروع الرقمنة العقارية في الجزائر

بالرغم من الدور الكبير الذي تلعبه الرقمنة العقارية في تخطي مرحلة التسيير التقليدي للإدارات العقارية، من خلال تطوير وتحسين خدماتها إضافة إلى مساهمتها الكبيرة في تعزيز الثقة بين المتعاملين العقاريين، والعمل على تحقيق الأمن العقاري وحماية الملكية العقارية من النهب والاستغلال، إلا أن نجاح التجربة الجزائرية في هذا المجال مرهون بتوفر عدد من المتطلبات التي سيتم تناولها في (الفرع الأول)، إضافة إلى ضرورة تجاوز مجموعة من المعوقات التي سوف يتم عرضها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: متطلبات تجسيد عملية الرقمنة العقارية

حتى يتم تنفيذ مشروع الرقمنة العقارية على أكمل وجه لابد من توفر مجموعة من المقومات والركائز الأساسية، التي ستؤدي بلا شك إلى إنهاء فترة التسيير التقليدي الورقي والانتقال إلى مرحلة الإدارة الفعالة التي لا مجال فيها لإهدار المال والوقت والجهد، ومن بين أبرز الآليات الواجب توفرها حتى نتمكن من تجسيد مشروع الرقمنة العقارية فإننا نجد:

[1] – زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع نفسه، ص 533.

أولا: توفير التكنولوجيات والبنية التحتية الملائمة

يتطلب تطبيق مشروع الرقمنة في المجال العقاري ضرورة الاهتمام الكبير بالجوانب التقنية والمالية، التي تعد الركيزة الأساسية التي يتوقف عليها نجاح هذه العملية، فالبنية التحتية عبارة عن قاعدة تمكينية لمجموعة من القدرات التي تعد أساسية لا يمكن الاستغناء عنها لعمل أنظمة المعلومات، ذلك أنها تتكون من مجموعة من الموارد والنظم التكنولوجية كأعتدة الحواسيب وبرامج الشبكات، بالإضافة إلى مستودعات وقواعد البيانات التي تحتاج إليها الدول لبناء منظومة اتصالات متطورة.[1]

فتجسيد عملية الرقمنة العقارية يتطلب توفير الأجهزة الضرورية بالقدر الذي يضمن سيرورة وعمل المرافق العامة بانتظام واطراد، لاسيما أن المجال العقاري يتطلب وجود هذا النوع من الأجهزة لدى المصالح العقارية التي تعتمد عليها بشكل كبير في رسم معالم العقارات إضافة إلى عمليات نقل الملكية، وهو ما يظهر بشكل واضح من خلال منصة عصرنة أنشطة المحافظات العقارية[2]، إذ انه يستحيل تصور قيام أي مشروع في ظل غياب الموارد المالية والبنية التحتية اللازمة لذلك فعملية الرقمنة العقارية على وجه الخصوص تستوجب توفير جميع الاحتياجات المالية اللازمة لنجاحها بالنظر إلى طبيعة الأهداف المراد تحقيقها بحيث تتطلب هذه العملية توفير الدعم المالي الكافي، الذي يساهم في تجسيد أهداف المشروع على ارض الواقع وضمان تحقيقه للنتائج المرجوة من ورائه وهو ما يستدعي توفير ميزانية كافية يتم من خلالها كافة الأجهزة والمعدات الضرورية وصيانتها.[3]

---

[1] – سعد غالب ياسين، الإدارة الالكترونية وآفاق تطبيقاتها العربية، د ط، مركز البحوث، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية، 2005، ص 227.

[2] – عريب محمد، مداخلة منشورة بعنوان **مفهوم رقمنة قطاع العقار متطلبات النجاعة وأهداف التجسيد**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي، البليدة–02–، الجزائر، 2024، ص 10.

[3] – مليكة بوخاري، سليمة يحياوي، **متطلبات الرقمنة ودورها في تحسين أداء الإدارة المحلية – دراسة حالة الشباك الالكتروني لبلدية البويرة**، مجلة دراسات اقتصادية، عدد 03، جامعة اكلي محمد، البويرة، 2022، ص 459.

وتتمثل المعدات التكنولوجية اللازمة لضمان نجاح عملية الرقمنة العقارية في:

1-**آليات التعرف على الحروف ضوئيا OCR:** من اجل التعرف على محتويات النصوص والبيانات وتحليلها من اجل تحويلها إلى ملفات قابلة للمعالجة والتخزين.[1]

2- **الحواسيب:** تعتبر الحواسيب من بين أهم الأدوات الأساسية لتجسيد عملية الرقمنة العقارية ويجب أن تتوفر هذه الحواسيب على خاصيات تساعد على ذلك.[2]

3- **الماسحات الضوئية:** وهي أجهزة تتولى عملية تحويل البيانات والنصوص إلى مصادر معلومات يمكن تخزينها والاحتفاظ بها على مستوى الحاسبات الآلية.[3]

كما تتطلب عملية الرقمنة العقارية كذلك منشات وهياكل قاعدية بحرية فضائية وأرضية، لإنشاء محطات اتصالات ذات تدفق عال وسريع الأمر الذي يسهم في تسهيل تبادل المعلومات بنوعية خدمة ذات مستوى وجودة عاليتين، بالإضافة إلى توفير الميزانية اللازمة لاقتناء وصيانة الأجهزة والهياكل التكنولوجية.[4]

ثانيا: تكوين الموارد البشرية كعنصر أساسي في عملية الرقمنة العقارية

بما أن الرقمنة العقارية عملية تقنية بحتة في الأصل فانه كان لزاما على مختلف الإدارات العقارية مواكبة التطورات التكنولوجية الحاصلة، بشكل متوازن وتحقيق جميع عناصر ومتطلبات عملية الرقمنة العقارية، إذ أن اقتناء الأجهزة والتقنيات الرقمية لوحده غير كاف لتجسيد هذه العملية على أحسن وجه، بل هو أمر لا يكتمل دون وجود عناصر بشرية تتولى سير وتطبيق هذه العملية لأن اقتناء التكنولوجيات الرقمية في حد ذاته أمر

[1] _ مهري سهيلة، **المكتبة الرقمية في الجزائر –دراسة الواقع وتطلعات المستقبل–**، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماجستير في علم المكتبات تخصص إعلام علمي وتقني، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2005، ص 92.

[2] – مليكة بوخاري، سليمة يحياوي، المرجع السابق، ص 549.

[3] – مليكة بوخاري، سليمة يحياوي، المرجع نفسه، ص 459.

[4] – عريب محمد، المرجع السابق، ص 10,

يجعل الإدارة تدخل في وضعية التبعية التكنولوجية، التي تؤدي إلى تقييد حرية التسيير والتصرف لديها، الأمر الذي يفرض عليها تكوين خبرات تكنولوجية خاصة بها.

إذ تعتمد عملية الرقمنة العقارية بشكل أساسي على المورد البشري بما يحتويه من إطارات وموظفين تابعين لمختلف الإدارات العقارية، فعملية رقمنة وثائق وسجلات عملية المسح العقاري مثلا أمر يستوجب تواجد موظفين مؤهلين، وهو الأمر الذي يستلزم تكوين كافة الموظفين المشرفين على عملية رقمنة الوثاق والملفات بهدف ردم الهوة المجودة بين فكر الإدارة الكلاسيكية والإدارة الرقمية الحديثة، ذلك أن الإدارة الكلاسيكة القديمة كانت تعاني من نقص ومشاكل كبيرة سببها أنظمة التسيير البدائية، بالإضافة إلى ضرورة توظيف المختصين الضروريين للقيام بعمليات التشغيل والصيانة (مبرمجين، مهندسي صيانة، تقنيي معلومات، محللي أنظمة).[1]

ثالثا: إنشاء هياكل إدارية وتنظيمية مستحدثة

إن أولى خطوات الرقمنة الأساسية هي إعادة النظر في الهيكل التنظيمي للإدارة التي ستشملها عملية الرقمنة، لأن الإدارة العقارية تعد العنصر الرئيسي الذي تتمحور حوله هذه العملية، كما أن إعادة ضبط إجراءات العمل الإداري يستدعي استحداث هياكل إدارية جديدة تمكن الإدارة العقارية من التكيف مع مقتضيات الإدارة الرقمية الحديثة، إذ أنه يستحيل الحديث حول استحداث آليات جديدة في القطاع العقاري لتسهيل عملها دون إعادة النظر في هياكل مجمل المصالح التابعة للقطاع، وفي هذا الصدد فانه تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251[2] حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشاها المرسوم التنفيذي رقم 89-234 ومن ثم تحويل كافة ممتلكاتها ومستخدميها إلى وزارة المالية ودمجها مع المحافظة العقارية.

---

[1] – عبده نعمان شريف، **الحكومة الالكترونية كإستراتيجية لإعادة صياغة دور الدولة في وظائف مؤسساتها _ الواقع والتحديات _ حالة دول مجلس التعاون الخليجي**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص 113.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 21-251 السابق ذكره.

حيث أن هذه العملية تسهم بشكل كبير في إحداث نقلة نوعية في مجال أنظمة التسيير العقاري، التي كانت تشهد في السابق وجود إدارتين منفصلتين هما مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية، مما أدى إلى نشوء أضرار عديدة، أبرزها عدم تطابق مخططات المسح العقاري مع وثائق الحفظ العقاري، دون إغفال ذكر الاختلالات العديدة التي اعترت مناهج العمل التي كانت ترتكز على الملفات الورقية، الأمر الذي أدى إلى نجوم العديد من ظواهر الاستيلاء على الأراضي والعقارات بغير وجه حق بالإضافة إلى الاعتداء الأملاك وزيادة عدد المنازعات العقارية بشكل كبير.[1]

رابعا: توفر الإرادة القانونية والسياسية

تستلزم عملية الرقمنة العقارية وجود منظومة قانونية إجرائية تساعد على الانتقال إلى نظام الإدارة الرقمية الالكترونية الحديثة، وكذا تبني متطلبات نجاحها وضمان فعاليتها، إذ انه يستحيل على الإدارة مباشرة أي عملية جديدة دون وجود نص قانوني صريح وواضح يفيد تبنيها وتفعيلها تحت رقابة وإشراف الهيئة الإدارية الوصية.

فالإرادة القانونية والسياسية تعتبر أهم جزء من أجزاء تفعيل الرقمنة وتجسيدها في المجال العقاري لأن الرقمنة ظهرت في بداية الأمر كمشروع وطني أطلق عليه اسم الجزائر الالكترونية "Electronic Algeria" عام، 2005 إلا أن أغلب الإدارات في ذلك الوقت لم تستجب لهذا المشروع، أما بالنسبة للرقمنة التي أوصى بها رئيس الجمهورية في المجال العقاري، لم تحقق نتائجها المرجوة بل بقيت مجرد حبر على ورق لفترة طويلة بسبب تأخر مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن في تفعيل منصة العقار الرقمية التي لم يتم تجهيزها إلى غاية اليوم.[2]

[1] – ساردو زين العابدين، مداخلة منشورة بعنوان **دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحويل شامل في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الونيسي علي _البليدة02_، الجزائر، 2024، ص 13.

[2] _ ساردو زين العابدين، المرجع نفسه، ص 09.

وحرصا من الجزائر على ضمان تنفيذ عملية الرقمنة العقارية على أحسن وجه، فقد أصدرت العديد من النصوص القانونية التي تضمن حسن سير هذه العملية ، حيث أن عملية الرقمنة العقارية تتم من خلال مراحل ثلاث هي:

_ إطلاق قواعد بيانات تحتوي على كافة معلومات أصحاب السندات العقارية.

_ إدخال كافة معلومات الملكيات العقارية وكل ما يتعلق بها.

_ القيام برقمنة الأرشيف الموجود على مستوى المحافظات العقارية.[1]

الفرع الثاني: معوقات تجسيد عملية الرقمنة العقارية

إن عزم الدولة الجزائرية على انتهاج اعتماد التكنولوجيات الرقمية والحديثة في المجال العقاري، يشكل تحديا حقيقيا ذلك أن عملية الرقمنة عموما والرقمنة العقارية بشكل خاص تتطلب توفر مجموعة من العوامل والمعدات التي يتصدرها توفر شبكة الانترنت وغياب أو عدم توفير أحد هذه العوامل يؤدي إلى فشل تطبيق مشروع الرقمنة العقارية، ولعل احد أهم العراقيل الأساسية التي ساهمت في توقيف عجلة التحول الرقمي العقاري في الجزائر نجد المدة التي استغرقها تطبيق هذا المشروع.

ويمكن حصر تحديات ومعوقات تطبيق الرقمنة العقارية في الجزائر في النقاط التالية:

أولا: المعوقات المالية

إن إهمال الجانب المادي وإغفال الدور الكبير الذي يلعبه توفير التجهيزات والمعدات التقنية الضرورية لعملية الرقمنة، يشكل عائقا كبيرا يقف أمام نجاح تطبيق الرقمنة في المجال العقاري، ذلك أن الرقمنة العقارية تتطلب وجود أجهزة تقنية جديدة ذات جودة ودقة كبيرتين، لأن الأشخاص الذين توكل لهم مهمة التقاط صور الأماكن التي تم إحصاؤها

[1] – يسرى وليد إبراهيم، سحر محمد نجيب، المرجع السابق، ص 198.

وحتى العقارات التي تستوجبها عملية المسح العقاري، يجب أن تكون لديهم جميع المعدات التي يحتاجونها لإنجاح هاته العمليات، ضف إلى ذلك أن عملية رقمنة السجلات العقارية وكافة وثائق ومخطوطات المسح العقاري، تستلزم توفير أجهزة ومعدات جديدة تتماشى مع هذه العملية ومع أهداف الرقمنة العقارية الجديدة[1]، ومنه فان معوقات الرقمنة العقارية المالية تتمثل في:

- نقص توفير المبالغ المالية الضرورية لتجسيد مشاريع رقمية لاسيما إذا تعلق الأمر بانجاز شبكات ربط الاتصالات وتطوير الأجهزة والمعدات وصيانتها.

- نقص وغياب الحصص المالية اللازمة للقيام بعمليات تجسيد مشاريع الرقمنة العقارية.

- التكلفة الباهظة للأجهزة والمعدات التقنية التي تستوجبها عملية الرقمنة.[2]

ثانيا: المعوقات البشرية

يعد إهمال تدريب الموظفين المكلفين بالقيام بعملية الرقمنة العقارية أحد أهم العوامل السلبية التي أثرت على تأخر تطبيق مشروع الرقمنة العقارية في الجزائر، حيث أن الموظفين العاملين بالإدارات العقارية يجب أن يتم تدريبهم على استخدام التكنولوجيات والمعدات الرقمية الحديثة، لأن أغلب الموظفين الإداريين الموجودين على مستوى الإدارات العقارية يتحججون بعدم درايتهم بأساسيات وكيفيات استخدام التقنيات التكنولوجية الحديثة، وهو مايؤثر بشكل كبير جدا وملحوظ لا يمكن تجاهله على عرقلة سير هذه العملية.[3]

---

[1] – ساردو زين العابدين، المرجع السابق، ص 10.

[2] – أمينة بن جدو، مداخلة منشورة بعنوان **معوقات تطبيقات الرقمنة بالمكتبات الجامعية الجزائرية – دراسة عينة من مكتبات جامعة برج بوعريريج –**، الملتقى الدولي الأول حول الرقمنة وتطبيقاتها، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020، ص 06.

[3] – مدكور مليكة، **التحديات الأخلاقية للرقمنة**، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2022، ص 158.

لهذا فان المعوقات البشرية التي تحول دون نجاح عملية الرقمنة العقارية يمكن حصرها في النقاط التالية:

– غياب الإلمام الكافي للموظفين بأساسيات تقنيات الحاسبات الآلية والتكنولوجيات الرقمية الحديثة وتخوفهم من استخدامها.

– المدة الطويلة التي يستغرقها خلق بيئة تشريعية تتوافق مع العمل الرقمي.

– غياب الدورات والبرامج التدريبية الموجهة للموظفين في مجال الرقمنة والتكنولوجيات الالكترونية الحديثة.[1]

ثالثا: المعوقات الإدارية

إن غياب الربط والتنسيق بين المصالح والهيئات بالإدارات العقارية يؤدي إلى تأخر تطبيق عملية التحول الرقمي في المجال العقاري، خاصة وكما سبق وذكرنا أن اغلب الموظفين الإداريين الذين يعملون بالإدارات العقارية، ليست لديهم دراية كافية بكيفيات استخدام الأجهزة الضرورية لهذه لعملية، وهو ما يؤثر سلبا على هذه العملية، وذلك لان تبادل المعلومات بين الإدارات بالطريقة التقليدية يستغرق وقتا طويلا، مما يؤدي إلى عرقلة سير المرافق العمومية التي تقدم خدمات عقارية، حيث أن العقارات تشكل الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها نجاح جميع القطاعات، والملاحظ في المجال العقاري أن اغلب الإدارات العقارية تعمل على حدا ولا يوجد تنسيق بينها لأداء عمل مترابط محكم[2]، ومن المعوقات الإدارية التي تعوق عمل الرقمنة العقارية فإننا نجد:

– إبقاء العمل بالإجراءات الإدارية التقليدية الورقية مما ينجر عنه بالضرورة عرقلة تطبيق تكنولوجيات الرقمنة، التي ستسهل عمل الرادارات العقارية وتؤدي إلى خلق نمط عمل

[1] – أمينة بن جدو، المرجع السابق، ص 07.

[2] – ساردو دين العابدين، المرجع السابق، ص 15.

إداري مبتكر وجديد، قائم على إعادة هيكلة المؤسسات والإدارات وتكييفها بما يتماشى و التغيرات الجديدة التي ستمس بيئة العمل الإدارية.[1]

– غياب التخطيط الإداري المحكم وعدم دراسة جداول ومخططات التطبيقات قبل تفعيلها واعتمادها فعليا.[2]

– عدم وجود سياسة وطنية فعلية تتولى مهمة مراقبة مدى وكيفيات تطبيق برنامج الرقمنة العقارية.

رابعا: المعوقات التقنية

يعد توفير التكنولوجيات والتقنيات الرقمية من بين أهم العناصر المطلوب توفيرها لإنجاح عملية الرقمنة العقارية، إلا أن الملاحظ أن اغلب الإدارات العقارية تفتقر إلى وجود العتاد اللازم والضروري لتحقيق الأهداف المرجوة من هذه العملية[3]، وتتمثل المعوقات المالية التي تعرقل عملية السير الحسن لمشروع الرقمنة العقارية فيما يلي:

– غياب وجود الأمن التكنولوجي اللازم لحماية البيانات والوثائق المقدمة إضافة إلى عدم القدرة على مسايرة التطورات التكنولوجية الحديثة بسبب ضعف البنية التحتية الالكترونية.[4]

– غياب توفر مراكز أرشيفية رقمية ومتطورة قادرة على مواكبة عملية الرقمنة العقارية.

---

[1] – حموي نور الهدى ، **إدارة مشاريع رقمنة الأرشيف بمركز الأرشيف الوطني الجزائري: دراسة تقييمية**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الرقمنة في المؤسسات التوثيقية، جامعة عبد الحميد مهري ، الجزائر، 2018، ص 233.

[2] _ أمينة بن جدو، المرجع السابق، ص 05.

[3] – ساردو زين العابدين، المرجع السابق، ص 11.

[4] – أمينة بن جدو، المرجع نفسه، ص 06 .

خلاصة الفصل الأول:

وفي نهاية هذا الفصل يتضح لنا أن الرقمنة بشكل عام هي عملية نقل وتحويل البيانات والمعلومات إلى صيغ رقمية، يمكن الاطلاع عليها وقراءتها بواسطة الحاسبات الآلية، مما يساهم في توفير الجهد والوقت والمال في آن واحد، وقد مرت الرقمنة بمراحل عديدة في الجزائر بداية بمرحلة مشروع الجزائر الالكترونية، وصولا إلى الحال الذي هي عليه اليوم، هذا وتهدف الرقمنة أساسا إلى عصرنة مختلف الإدارات العمومية وتقريبها من المواطنين أما الرقمنة في المجال العقاري على وجه الخصوص، فهي عملية جعل كافة المعلومات والوثائق والبيانات الموجودة على مستوى الإدارات العقارية والتي لها صلة بالعقارات أو المعاملات العقارية، ذات صيغة رقمية الكترونية حيث أن الرقمنة العقارية تشكل اللبنة الأساسية التي يمكن من خلالها أخيرا تجاوز زمن التسيير الإداري التقليدي وإتاحة فرصة الانتقال إلى عهد الإدارة الالكترونية، بغية تحقيق الشفافية والقضاء على التلاعبات والبيروقراطية، إضافة إلى تنظيم بورصة العقارات وتمكين التسيير العيني لها لتبسيط الإجراءات الإدارية في المجال العقاري وكذا حفظ حقوق المتعاملين العقاريين.

إلا انه وحتى يتم تطبيق مشروع الرقمنة العقارية في أحسن الظروف وجب توفير مجموعة من المتطلبات التي يستحيل أبدا تصور وجود رقمنة عقارية في غيابها، وتتمثل متطلبات الرقمنة العقارية أساسا في توفير الموارد المادية والبشرية الضرورية لتحقيق غايات وأهداف هذا المشروع، إضافة إلى وجود إرادة سياسية نابعة من الدولة للسهر على ضمان سيرها في أحسن الأحوال، وتجدر الإشارة إلى أن نجاح عملية الرقمنة العقارية في الجزائر مرهون بتجاوز مجموعة من المعوقات التي تعرقل سيرها والتي تتمثل عددا لا يستهان به من العراقيل المالية الإدارية القانونية والبشرية التي تقف في طريقها.

الفصل الثاني :

أساليب إرساء الرقمنة في مجال المعاملات العقارية

يشهد العالم الآن ثورة تكنولوجية هائلة طالت جميع مجالات الحياة، وقد أدركت معظم الدول أهمية مواكبة هذه التطورات من أجل الدفع بعجلة التنمية داخلها، والجزائر مثلها مثل العديد من الدول أولت أهمية كبيرة لهذه التطورات التقنية حيث سعت جاهدة إلى رقمنة وتحديث مختلف قطاعاتها، إيمانا منها بالقدرة البالغة للتكنولوجيا الرقمية على إحداث نقلة نوعية في مسار التنمية الاقتصادية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين لا سيما في قطاع المعاملات العقارية، حيث عملت الجزائر جاهدة على عصرنة وتطوير قطاع العقارات إدراكا منها للدور المحوري الذي يلعبه في جميع المجالات، ذلك أن استقرار المعاملات العقارية يعني غلق الباب أمام كافة أشكال المشاكل والمنازعات التي تثقل كاهل القضاء، كما تساهم رقمنة المعاملات العقارية في تنظيمها وضبطها بشكل أفضل مما يقلل من مخاطر الاحتيال ويعزز فعاليتها.

إذ تشكل الرقمنة ثورة حقيقية أعادت رسم خريطة القطاع العقاري، عن طريق اعتماد التكنولوجيات الحديثة والتقنيات المتطورة في انجاز وإتمام المعاملات العقارية بغية تحسين كفاءتها، وضمان استفادة كافة المتعاملين العقاريين والمواطنين من خدماتها، عن طريق تبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية وجذب الاستثمار العقاري وهو ما يتحقق من خلال اعتماد التوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية (المبحث الأول)، إضافة إلى إنشاء أنظمة رقمية عقارية متكاملة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية

يعتبر العقد المحرر من قبل الموثق أو ضابط عمومي مكلف بالخدمة العمومية المستوفي لجميع الشروط المحددة قانونا، الركيزة الأساسية التي يتم من خلالها انعقاد التصرفات القانونية صحيحة لاسيما تلك المتعلقة منها بعقارات، ونجد أن العقد التوثيقي عموما والعقد التوثيقي الذي يكون محله عقارا على الخصوص، هو الآخر قد تأثر بالتطورات التكنولوجية الحاصلة وانطلاقا من هذه النقطة ظهر لدينا ما يسمى بالتوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية، وحتى نتمكن من فهم المقصود بهذا المصطلح فانه يجب علينا تحديد مفهوم التوثيق الالكتروني (المطلب الأول)، وبيان معنى البيع الالكتروني للعقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التوثيق الالكتروني

إن التكنولوجيا والتقنيات الجديدة والمتطورة ألقت بظلالها على جميع المجالات والميادين ومن بين المجالات المتأثرة بالتطور التكنولوجي نجد مجال التوثيق، الذي بدا يستخدم التقنيات الحديثة شيئا فشيا حتى أنتج لنا عملية التوثيق الالكتروني، حيث أننا سنقوم ببيان تعريف التوثيق الالكتروني وشروطه (الفرع الأول) وإجراءات التوثيق الالكتروني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التوثيق الالكتروني وشروطه

نظرا للأهمية الكبيرة التي يتمتع بها التوثيق الالكتروني في مجال تكنولوجيا المعلومات إضافة إلى الدور الكبير الذي يلعبه في خلق وتحقيق بيئة الكترونية آمنة كونه يشكل حلقة تصل بين أطراف المعاملة الالكترونية، وانطلاقا من هنا فانه كان لزاما علينا (أولا) معرفة ما المقصود بالكتابة الالكترونية عموما، ومن ثمة تبيان معنى التوثيق الالكتروني من خلال تعريفه (ثانيا)، وبعدها (ثالثا) التطرق إلى الشروط اللازم توفرها لإنجاح عملية التوثيق الالكتروني.

أولا: تحديد معنى الكتابة الالكترونية

تعد الكتابة الالكترونية أحد أهم وسائل التواصل في عصرنا الحالي، إذ أنها أصبحت أداة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها في التواصل بين المنظمات والأفراد لذا فانه كان لزاما علينا التطرق إلى تعريفها في الاتفاقيات الدولية والتشريعات الداخلية للدول.

1- الكتابة الالكترونية وفق الاتفاقيات الدولية:

ورد تعريف الكتابة الالكترونية في العديد من الاتفاقيات الدولية من بينها اتفاقية الأمم المتحدة المتعلقة باستعمال الخطابات الالكترونية في إبرام واثبات العقود الدولية التي تم إبرامها عام 2005 في نص المادة 2/4 بأنها "**خطاب الكتروني يتبادله الأطراف بواسطة رسالة بيانات**".[1]

ومعنى هذه المادة هو أن الكتابة الالكترونية عبارة عن معلومات ورسائل يقوم الإطراف بتبادلها بشكل الكتروني، عن طريق احد وسائل نقل المعلومات والبيانات ورسائل الوسائط المتعددة كالرسائل الصوتية ومحادثات الفيديو وغيرها.

كما نص البرلمان الأوروبي في التوجيه الخاص بالتجارة الالكترونية، على ضرورة قيام جميع تشريعات الدول الأعضاء بالاعتراف بالكتابة الالكترونية وكذا تبنيها لاعتمادها في عملية إبرام العقود وتحريرها الكترونيا.[2]

ونجد تعريف الكتابة الالكترونية أيضا في المادة 1/2 من قانون الأمم المتحدة النموذجي للتجارة الالكترونية "الاونسيترال" "UNCTRAL"، حيث عرفها على أنها تلك البيانات المعدة باستخدام رسائل الوسائط المتعددة الالكترونية كرسائل البريد الالكتروني

---

[1] – المادة 04 من اتفاقية الأمم المتحدة المتعلقة باستخدام الخطابات الالكترونية في العقود الدولية المبرمة في نيويورك بتاريخ 2005/11/23.

[2] – الأمر التوجيهي رقم 2000/31 EC، الصادر عن البرلمان الأوروبي والمجلس، بتاريخ 2000/06/08، بشأن بعض الجوانب القانونية لخدمات مجتمع المعلومات وخصوصا التجارة الالكترونية في السوق الداخلية (توجيه إداري بشان التجارة الالكترونية)، ج ر للجماعات الأوروبية عدد 178 L، الصادرة بتاريخ 2000/07/17.

وبرقيات الفاكس والصوتيات وصفحات الويب وقواعد البيانات وغيرها من الوسائل المساعدة على إنشاء الكتابة الالكترونية.[1]

2- الكتابة الالكترونية وفق التشريعات الداخلية:

قامت العديد من الدول والتشريعات المختلفة بإصدار قوانين وتنظيمات خاصة تتضمن موضوع الكتابة الالكترونية وتعريفها، وعلى رأسها المشرع الفرنسي الذي قام بالتطرق إليها في المادة رقم 1365 من القانون رقم 2016/131 بقوله:

" L'ecrit consiste en une suite de lettres de caractères de chiffres ou de tous autres signes ou symboles dotés d'une signification intelligible quel que soit leur support".[2]

حيث قام المشرع الفرنسي بموجب نص هذه المادة بتوسيع نطاق الكتابة لتضم جميع أشكال الكتابات مهما كان نوعها ووسائل تبادلها، بما في ذلك الكتابة الالكترونية إذ نجد هنا أنه لم يقم بتحديد واشتراط نوع معين من الكتابة التي يمكن اعتمادها، بل ترك المجال مفتوحا ليسع جميع أنواع وأشكل الكتابة بما في ذلك الكتابة الالكترونية، بالرغم من أنه لم يذكرها بشكل صريح في نص هذه المادة.

ويعد المشرع التونسي أول مشرع عربي قام بوضع تقنين خاص بالتوقيع الالكتروني حيث قام عام 2000 بإصدار قانون يتولى تنظيم وضبط الكتابة الالكترونية، ووضعها تحت مسمى"الوثيقة الالكترونية"، كما قام المشرع التونسي كذلك بالمساواة بين نوعي الكتابة سواء كانت هذه الكتابة التقليدية العادية والكتابة الحديثة الالكترونية في الإثبات، واشترط أن تكون هذه الوثائق متاحة على مستوى وسائط الكترونية تتيح إمكانية الاطلاع عليها في أي وقت.[3]

---

[1] – المادة 1/2 من قانون الأونسيترال النموذجي للأمم المتحدة الخاص بالتجارة الالكترونية، مع دليل التشريع لسنة 1996 مع المادة 05 مكرر الإضافية بصيغتها المعتمدة في عام 1998، منشورات الأمم المتحدة، نيويورك، 2000.

[2] - Ordonnance n° 2016-131, du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du général et de la preuve des obligations, jorf n° 0035 du 11 février 2016-texte n° 26 .

[3] – غنية باطلي، **الكتابة الالكترونية**، المجلة الجزائرية لقانون الأعمال، عدد 02، جامعة سطيف02، الجزائر، 2020، ص 11.

أما المشرع المصري فقد تطرق إلى الكتابة الالكترونية في القانون رقم 2004/15[1] المتعلق بتنظيم قواعد التوقيع الالكتروني، وعرفها بأنها جميع الأشكال والمعلومات والبيانات التي تتكون من رموز أو حروف أو أي إشارات أخرى موجودة على وسائل رقمية يمكن فهمها وإرسالها واستقبالها بكل سهولة عن طريق الوسائل الالكترونية.

هذا ونجد أن المشرع الجزائري هو الآخر قد تناول الكتابة الالكترونية في المادة 323 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري بقوله "**ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو أوصاف أو أرقام أو أية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها وكذا طرق إرسالها**"، كما قد اعترف بها أيضا كوسيلة من وسائل الإثبات الالكتروني، وهو ما تم ذكره في المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المتضمن قانون الصفقات العمومية.[2]

ثانيا: تعريف التوثيق الالكتروني

يعرف التوثيق الالكتروني بأنه تلك العملية التي تتم عن طريق إتباع مجموعة من الإجراءات المحددة من قبل الجهة المكلفة بإبرام هذا العقاد الالكتروني من قبل أطراف العلاقة التعاقدية، بغية التأكد من أن عملية التوقيع الالكتروني قد قام بها شخص مكلف قانونا ويتم الاستعانة في التوثيق الالكتروني بجميع وسائل التحليل إضافة إلى كافة المعدات الضرورية لإنجاح هذه العملية.[3]

كما يمكن تعريفه أيضا بأنه تحرير الوثائق من قبل الجهات المختصة بواسطة التقنيات التكنولوجية الحديثة التي يتم استعمالها في تخزين وتحويل البيانات والمعلومات، مع إمكانية

---

[1] – القانون المصري رقم 2004/15 المؤرخ في 2004/04/22 المتعلق بتنظيم التوقيع الالكتروني وبإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 2004/04/22.

[2]– غنية باطلي، المرجع السابق، ص 11.

[3]– عبير مخائيل الصفدي، **النظام القانوني لجهات التوقيع الالكتروني**، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماجستير في القانون الخاص، قسم القانون الخاص جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، 2009، ص 18.

الاطلاع عليها في أي وقت ومكان وبأي وسيلة من وسائل البحث التي تم الاعتراف بها من قبل الدول والمنظمات.[1]

وقد حدد المشرع الجزائري الجهة التي أوكلت لها مهمة التوثيق الالكتروني في المادة 11/02 من قانون التوثيق، وبين بأن مهمة تحرير العقود الالكترونية موكلة للموثق وأضافت المادة 12 من نفس القانون بأنه يمكن كذلك للمتدخلين الحكوميين (يقصد بالمتدخلين الحكوميين جميع الهيئات الإدارية المستقلة والأشخاص الذين ينتمون للإدارات العمومية بحكم مهمتم أو طبيعتهم) إصدار ومنح شهادات التوثيق الالكتروني.[2]

هذا ويمتاز التوثيق الالكتروني بخصائص عديدة من بينها سهولة الإجراءات وكذا توفير الأمن في جميع المعاملات التي يتم توثيقها الكترونيا، لاسيما تلك المتعلقة منها بالعقارات ذلك أن المعاملات العقارية تمتاز بالتعقيد وكثرة المنازعات، إضافة إلى أن عملية التوثيق الالكتروني تمتاز بالسرعة وعدم التعقيد وهذا لأنها تتم بواسطة الانترنت وأجهزة الحاسوب، وذلك عكس المحررات التوثيقية التقليدية العادية التي نجد أنها تتطلب وقتا طويلا لأنها تتم بواسطة الحبر والكتابة على الورق، إضافة إلى أن الكتابة العادية تسمح لكافة الأشخاص الذين يتداولونها بمعرفة مضمونها وما ورد فيها، عكس المحرر الالكتروني الذي يتميز بصفة الأمان مما يساهم بشكل كبير في الحفاظ على سرية المعلومات الواردة فيه بهدف توفير عنصر الثقة في العقود المحررة الكترونيا من خلال أنظمة التشفير والمصادقة الالكترونية.[3]

هذا ويساهم التوثيق الالكتروني بشكل كبير في تخفيض مصاريف الاحتفاظ بالوثائق وتحويلها من خلال وسائط ال (USB وال CD ROM)، كما أن الكتابة الالكترونية تمتاز كذلك بخاصيتي الوضوح والإتقان لأنه يمكن تصحيح أخطاء الكتابة دون أن نضطر لشطبها

---

[1]– بلحمزي فهيمة، فرقاق معمر، **دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن القانوني**، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، عدد 04، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، ص 98.

[2]– قارة مولود، **التوثيق الالكتروني شكله وإجراءاته**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 1546.

[3]– غنية باطلي، المرجع السابق، ص 13.

مما لا يترك أي أثر، وعند انتهاء محرر العقد من كتابته فانه يجب أن يقوم بحفظه حتى يمنع تغييره ويحرص على عدم وجود أي تلاعب يمكن أن يحصل حتى تكون له حجية في الإثبات.[1]

ثالثا: شروط التوثيق الالكتروني القانونية

حتى ينشأ التوثيق الالكتروني صحيحا منتجا لآثاره القانونية فانه لابد من أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط المحددة قانونا والمتمثلة في:

1- وضوح الكتابة: يشترط في المحرر التوثيقي الالكتروني أن تكون كتابته واضحة تسهل قراءتها كما يمنع في كتابتها استخدام الألفاظ الغامضة، ويمكن تحقيق هذا الشرط عن طريق استعمال أنظمة وبرامج خاصة، تتولى مهمة تحويل الرموز والإشارات إلى لغة مفهومة يسهل التعرف عليها وفهمها من خلال ترجمة رموز الكمبيوتر إلى حروف مقروءة[2]، وقد نص المشرع الجزائري على هذا الشرط في نص المادة 323 مكرر من القانون المدني "... **رموز ذات معنى مفهوم** ...".

2- تحديد هوية مصدر الوثيقة: يجب أن يكون أطراف العقد التوثيقي الالكتروني معروفين ويمكن تحديد هوية الشخص الذي اصدر الوثيقة من خلال ميزة التوقيع الالكتروني والذي تناوله المشرع الجزائري في القانون رقم 15-04[3]، المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكترونيين ذلك أن العقد التوثيقي الالكتروني الخالي من التوقيع لا يمكن الاعتداد بحجيته، لأن التوقيع الالكتروني يعتبر العنصر الأساسي في التوثيق الالكتروني وقد تناول المشرع الجزائري هذه النقطة في نص المادة رقم 01/323 من القانون المدني بقوله "... **بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها** ...".[4]

---

[1] – غنية بالطي، المرجع السابق، ص ص 13- 14.

[2] – ناهد فتحي الحموري، الأوراق التجارية الالكترونية، دراسة تحليلية مقارنة، ط 03، دار الثقافة للنشر والتوزيع، مصر، 2010، ص 71.

[3] – القانون رقم 15-04 السابق ذكره.

[4] – غنية بالطي، المرجع نفسه، ص ص 15-16.

3- إمكانية الحفظ وعدم التعديل: من بين أهم الشروط التي يستوجب توفرها في التوثيق الالكتروني، هو شرط إمكانية تخزين المعلومات والبيانات للرجوع إليها والاطلاع عليها فيما بعد عند الحاجة، وقد ذكر المشرع الفرنسي هذا الشرط في نص المادة 1366 من القانون المدني الفرنسي، أما المشرع الجزائري فقد أشار إلى هذه النقطة في نص المادة رقم 01/323 من القانون المدني بقوله "... **ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها** ..."، أي أن الكتابة التوثيقية الالكترونية يجب أن يتم الاحتفاظ بها في مكان آمن بهدف حمايتها وضمان عدم تزييفها أو وتبديل بياناتها وكشف أي تحريف يمسها.[1]

الفرع الثاني: إجراءات التوثيق الالكتروني

يجب أن يتم التوثيق الالكتروني من قبل الجهة المعنية التي كلفها القانون بالقيام بهذه العملية، لذا فقد حدد المشرع الجزائري الجهة الوصية التي أوكل لها مهمة القيام بعملية التوثيق الالكتروني في نص المادة 03 من القانون رقم 15-04، والمتمثلة في الهيئة الوطنية للتصديق الالكتروني و سلطة التصديق الالكتروني الاقتصادية إضافة إلى الموثق الذي اعتبره المشرع الجزائري هو الآخر طرفا ثالثا في هذه العملية، حيث تتمثل المهمة الأساسية لهذه الجهات المختصة في تحرير العقود الكترونيا من خلال إتباع مجموعة من الإجراءات المتمثلة في:

أولا: التأكد من صحة المعلومات والوثائق المقدمة

يجب على الجهة التي تتولى عملية إصدار المحرر التوثيقي الالكتروني أن تقوم بفحص صحة المعلومات المتعلقة بالأشخاص والتأكد من صفاتهم التي تحتوي عليها هذه الشهادة التوثيقية، حيث يقوم الأطراف بتقديم الأوراق التي يتطلبها تحرير هذه الشهادة ويمنع على محررها استخدام هذه المعلومات خارج الأمور القانونية أو القيام بتعديل مضمونها وتغيير البيانات المقدمة إليهم.[2]

[1] – غنية بالطي، المرجع السابق، ص 17.

[2] – قارة مولود، **التوثيق الالكتروني شكله وإجراءاته**، المرجع السابق، ص 1553.

وقد وضع قانون التوجيه الأوروبي على عاتق الجهات المخول لها إصدار شهادة التوثيق الالكتروني التزام جمع كافة المعلومات التي لها صلة بالشخص الذي قام بطلب هذه الشهادة، حيث انه وبموجب هذا القانون يجوز للهيئات والجهات المختصة جمع هذه المعلومات دون الحاجة للحصول على موافقة صاحبها، شرط أن لا تقوم باستخدامها خارج الإطار الذي يسمح به القانون، وقبل أن تقوم جهة التوثيق بتسليم هذه الشهادة لطالبها فانه يجب عليها أن تقوم بالتوقيع عليها حيث يقوم هذا التوقيع بمنح طابع الرسمية لها.[1]

كما تتولى جهات التوثيق الالكتروني مهمة تحيين ومراجعة المعلومات التي يصادقون عليها ويقومون بتحديد المعلومات المتعلقة بتاريخ إصدارها ومدة انتهاء صلاحيتها، وتتولى هذه الجهات أيضا مهمة تحديد هوية الأشخاص المذكورين فيها، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين فقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة تسجيل معلومات الممثل القانونية له والتأكد من صحتها، وتدوين كل ذلك في سجل خاص وهذا حسب نص المادة 02/44 من القانون رقم15-04 المتعلق بالتصديق الالكتروني.[2]

ثانيا : إصدار الشهادة الالكترونية وفحصها

تعتبر الشهادة الالكترونية عنصر الثقة في الأساسي في عملية التوثيق الالكتروني وهي عبارة عن رسالة الكترونية يتم تسليمها من قبل الشخص المكلف قانونا للقيام بهذه العملية، وتتضمن هذه الشهادة كافة المعلومات والبيانات الضرورية التي نص عليها القانون كعنوان أطراف العقد وأهليتهم وطبيعتهم، إضافة أنها تحتوي على تواريخ تسليمها للمعني وانتهاء صلاحيتها، فإذا قام محرر الشهادة بإتباع جميع هذه الإجراءات عند إصداره لها فهذا يعني أنها صدرت صحيحة مستوفية لكامل الشروط ذلك، أن هذه الشهادة هي الوثيقة التي تربط التوقيع بصاحبه.

[1] – علاء التميمي، التنظيم القانوني للبنك الالكتروني على شبكة الانترنت، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2012، ص 362.

[2] – قارة مولود، **التوثيق الالكتروني شكله وإجراءاته**، المرجع السابق، ص 1553.

كما قام المشرع الجزائري بتقسيم الشهادة الالكترونية إلى نوعين اثنين وذلك في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 262/07[1]، لتقوم بعدها بتعليقها أو إلغائها بناء على طلب صاحبها وهما:

أ- **الشهادة العادية:** هي وثيقة الكترونية يتم من خلالها إثبات وبيان العلاقة التي تجمع بين بيانات معلومات فحص التوقيع الالكتروني وتلك الموجودة في الموقع.

ب- **الشهادة الموصوفة:** هي الشهادة التي تتطابق والشروط المحددة والمنصوص عليها قانونا.[2]

بعد ذلك تتولى جهات إصدار الشهادة الالكترونية فحص البيانات والمعلومات بصفة دورية ومن ثمة تقوم بإعلام أطرافها بتاريخ انتهاء صلاحيتها مما يضع على عاتق الجهات المصدرة التزام تعليقها أو إلغائها بطلب من صاحبها[3]، ويعتبر تعليق الشهادة أحد الإجراءات الضرورية التي تسبق عملية إلغائها أو استئناف سريانها، وكل هذا نظرا للأثر الكبير الذي ترتبه هذه الشهادة بالنسبة للمشرفين على عملية التصديق الالكتروني في حالة عدم توقيفها حيث تقوم الهيئة المعنية بإصدار الشهادة بنشر قرار التعليق في السجل الالكتروني المعد خصيصا لهذا الأمر، وهذا بغية تمكين صاحبها أو كل من له مصلحة من الاطلاع عليها أما بالنسبة لإجراء الإلغاء، فيكون في حالة وجود سبب ضروري سواء بطلب من صاحبها أو الجهة المكلفة بعملية التصديق الالكتروني، ويكون مثلا في حالة وفاة الشخص الطبيعي المالك لها أو أيضا في حالة انحلال الشخص المعنوي، وكذلك في حالة ما إذا ثبتت عدم مطابقتها للشروط المطلوبة.[4]

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 07-162، المؤرخ في 2007/05/30، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-123، المؤرخ في 2001/05/09، المتعلق بنظام الاستغلال المطبق على كل نوع من انواع الشبكات بما فيها اللاسلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية واللاسلكية، ج ر عدد 37 الصادرة بتاريخ 2007/06/07.

[2] – قارة مولود، **التوثيق الالكتروني شكله وإجراءاته**، المرجع السابق، ص 1554.

[3] – عبد الفتاح بيومي حجازي، حماية المستهلك عبر شبكة الانترنت، ط 01، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص 174.

[4] – قارة مولود، **التوثيق الالكتروني شكله وإجراءاته**، المرجع نفسه، ص 1555.

ثالثا: إجراءات منح الشهادة الالكترونية للأشخاص الاعتبارية

كما سبق واشرنا فان الجهة المكلفة بتقديم خدمة التوثيق الالكتروني ملزمة بإعداد سجل خاص يحتوي على جميع التوقيعات الالكترونية، الخاصة بالشهادات التي تم منحها للأشخاص الاعتبارية وهذا بغية التعرف على الممثل القانوني للشخص المعنوي، لذا ألزم القانون الجهة التي تتولى عملية إصدار الشهادة التوثيقية الالكترونية، بفحص صحة المعلومات الواردة فيها، والهدف من هذا السجل هو تبيان صفة الممثل القانوني لهذا الشخص المعنوي الذي قام بالتوقيع على المعاملة موضوع الشهادة التوثيقية.

وبالعودة إلى قانون دبي المتعلق بالمعاملات الالكترونية فإننا نجده قد تناول هذه النقطة في المادة رقم 27 منه وبين أن قبول إيداع المستندات الكترونيا يجب أن يكون في حدود المهمات والاختصاصات المحددة قانونا والمتمثلة في:

ـ قبول إيداع المستندات وتخزينها على شكل نسخ الكترونية.

– إمكانية استصدار التراخيص أو قرارات الموافقة في شكل رقمي الكتروني، مع إمكانية العمل بالدفع الالكتروني.

ـ تحديد نوع التوقيع الالكتروني المسموح استخدامه واشتراط استخدام توقيع رقمي ثان محمي وتحديد آلية إدراج التوقيع الالكتروني في السجلات الالكترونية وبيان الشروط الواجب توفرها في الشخص الذي يقوم بحفظ وإيداع المستندات.[1]

المطلب الثاني: البيع الالكتروني للعقار

يعتبر عقد البيع العقاري من بين العقود التي أولاها المشرع الجزائري أهمية كبيرة عن طريق إخضاعها لشروط شكلية خاصة يؤدي غيابها وعدم احترامها إلى وقوعه تحت طائلة البطلان، حيث انه يجب تحرير عقد البيع العقاري من قبل الموثق وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانونا، إلا أنه وفي ظل التطورات التكنولوجية الحاصلة نلاحظ التطور

[1] – قارة مولود، **التوثيق الالكتروني شكله وإجراءاته**، المرجع السابق، ص 1556.

الذي طرأ على عقد البيع العقاري ليعتمد هو الآخر على وسائل الاتصال الحديثة، في إتمام جميع إجراءاته بواسطة الوسائل الرقمية المتطورة والعصرية، لذا فإننا سنتناول عقد البيع العقاري بين التوثيق العادي والالكتروني في (الفرع الأول)، و نقل ملكية العقار في عقد البيع الالكتروني في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عقد البيع العقاري بين التوثيق العادي والالكتروني

إن الملاحظ أن شبكة الانترنت أصبحت اليوم جزءا لا يتجزأ من حياة الإنسان، حيث أنه يستحيل عليه الاستغناء عنها في أبسط أمور حياته، ذلك أن اغلب الأنشطة والمعاملات التي نقوم بها في حياتنا اليومية أصبحت تتم عبر شبكة الانترنت، ومثال ذلك عقد البيع العقاري حيث أننا سنقوم بتبيان المقصود بالبيع الالكتروني للعقارات (أولا)، ومن ثمة التطرق إلى توثيق عقد البيع العقاري الكترونيا (ثانيا).

أولا: المقصود بالبيع الالكتروني للعقارات

إن عقد البيع عموما يعتبر من بين احد أهم التصرفات الناقلة للملكية العقارية حيث يتم هذا العقد بإتباع مجموعة من الإجراءات، أين يقوم فيه البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري، مقابل أن يقوم هذا الأخير بدفع مبلغ مالي معين يتفق عليه كلاهما، وقد خص المشرع الجزائري عقد البيع العقاري على وجه الخصوص بمجموعة من الخصائص والمميزات التي تميزه عن بقية العقود الأخرى، إذ انه ألزم أطراف عقد البييع باتباع الشروط الضرورية المنصوص عليها قانونا والتي يستحيل أن يتم انعقاد عقد البيع في حال لم تتحقق، وذلك لضمان صحة وسلامة المعاملة ونقل الملكية بشكل قانوني سليم[1]،وحتى يكون عقد البيع العقاري صحيحا منتجا لجميع آثاره القانونية فانه يجب أن تتوفر فيه مجموعة من

[1]– زروقي خديجة، **بيع العقار في المعاملات الالكترونية بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري**، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد 02، جامعة احمد زبانة، الجزائر، 2021، ص 1057.

الأركان العامة، المتمثلة في التراضي المحل والسبب إضافة إلى ركن الشكلية الذي يمنح عقد البيع صفته الإلزامية.[1]

والأمر الملاحظ في الآونة الأخيرة أن عقد البيع عموما وعقد البيع العقاري على وجه خاص كغيره من العقود الأخرى، قد تأثر هو الآخر بمختلف التطورات التكنولوجية والتقنية الحاصلة، ليظهر لدينا ما يسمى بالعقد الالكتروني، والذي يمكن تعريفه بأنه عبارة عن عقد يتم إبرامه بطريقة الكترونية حديثة ودون الحاجة إلى حضور الأطراف إلى مجلس العقد شرط أن يقوموا بذلك في زمن واحد باستخدام وسائل التواصل الحديثة، مع ضرورة إشراف الموثق أو الهيئة المكلفة بالقيام بهذه العملية على كافة الإجراءات المتعلقة بها من بدايتها إلى نهايتها، ومن هنا ظهر لدينا عقد البيع الالكتروني للعقار، عكس عقد البيع العقاري التقليدي الذي يشترط أن يتم في مكتب الموثق وبحضور الأطراف، مع استخدام التوقيع العادي عن طريق القلم.

والأمر الذي يميز العقد الالكتروني الحديث عن العقد التوثيقي التقليدي هو استخدامه للتقنيات الرقمية الحديثة مما يسهل التواصل بين أطراف العقد من خلال استخدامه لرسائل بيانات تحتوي على جميع المعلومات المهمة بالنسبة لهم ليتم بعد ذلك إرسالها واستقبالها فيما بينهم عن طريق مجموعة من الوسائل السمعية البصرية الحديثة[2]، حيث يقوم أطراف عقد البيع العقاري في هذه الحالة بالتعبير عن إرادتهم بشكل صريح عن طريق وسيلة البريد الالكتروني، أين يقوم الموجب بإرسال رسالة بريد الكتروني إلى من ينتظر قبوله، ويجب أن تحتوي هذه الرسالة على جميع البيانات الضرورية من معلومات خاصة بالمرسل وشروط العقد وغيرها ليقوم بعدها الطرف الأخر بإرسال رده سواء بالتعبير عن قبوله أو رفضه كما يمكن للبائع والمشتري إرفاق رسالة البريد الالكتروني بتوقيعهم الالكتروني.[3]

---

[1] – أنظر المادة 59 من القانون رقم 75-58، المؤرخ في 1975/06/26، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/26، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المؤرخ في2007/05/13، ج ر عدد 31، الصادرة بتاريخ 2007/05/13.

[2] _ زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1057.

[3] _-عجالي بخالد، **النظام القانوني للعقد الالكتروني في التشريع الجزائري – دراسة مقارنة-**، أطروحة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الدكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 120.

ويكون التعبير عن الإرادة في عقد البيع العقاري الالكتروني إما عن طريق الكتابة ومعنى ذلك أن يقوم الشخص بكتابة قبوله كقوله "قبلت" أو "نعم اقبل شراء العقار"، ويجب أن يكون التعبير صريحا واضحا لا يشوبه أي لبس أو إبهام، أو أن يقوم فقط بالضغط على زر الموافقة الموجود في لوحة مفاتيح الحاسوب، ويجوز لمن صدر من القبول أيضا أن يستخدم أي إشارة من إشارات رموز الانترنت التي تدل على الموافقة.[1]

كما يجوز لأطراف عقد البيع العقاري أيضا التعبير عن إرادتهم باستخدام برنامج المحادثة المباشرة أو ما يسمى ب (IRC)، أو محادثات الفيديو حيث يمكن لأطراف العقد في هذه الحالة التواصل مباشرة سواء بالكتابة أو عن طريق الصورة المرئية باستخدام الكاميرا حيث يشترط أن يكون التعبير عن الإرادة في هذه الحالة صريحا مباشرا، سواء عن طريق اللفظ أو الإشارة أو الكتابة.[2]

وقد ألزمت المادة 10 من القانون رقم 18-05 المتعلق بالتجارة الالكترونية الشخص المسؤول عن تقديم السلعة أو الخدمة، بتقديم جميع البيانات الضرورية التي تهم المشتري أو الزبون في عملية شراءه للعقار، كتحديد مبلغ العقار ومساحته وكذا موقعه، لذا يجب على البائع أن يستخدم التقنيات الحديثة في تقديم الوصف الكافي للسلعة المعروضة، بعد التأكد من تقديم صحة القبول الضغط على زر الموافقة تظهر على الشاشة صورة للعقد الالكتروني الذي يتضمن جميع المعلومات والبيانات المتعلقة ببنود العقد وشروطه. [3]

ثانيا: توثيق عقد البيع العقاري الكترونيا

لا يكفي لإبرام عقد البيع العقاري تطابق إرادتي البائع و المشتري فحسب بل نجد أن المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات الأخرى، قد أخضعه لمجموعة من الإجراءات الشكلية الخاصة والتي يستحيل أن ينتج العقد آثاره القانونية في ظل غيابها، وذلك حسب

---

[1] – قارة مولود، **صور التعبير عن الإرادة عبر الشبكات الالكترونية**، مجلة الباحث القانوني، عدد 02، 2022، ص 164.

[2] – بلقاسم حامدي، **إبرام العقد الالكتروني**، أطروحة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2015، ص ص 65-66.

[3] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1058.

نص المادة 12 من قانون التوثيق، إضافة إلى المادة 793 من القانون المدني الجزائري ذلك أن انعقاد عقد البيع العقاري صحيحا يستدعي إخضاعه لمجموعة من الشكليات الرسمية والمتمثلة في تحرير العقد من قبل الموثق، وهو ما حددته المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري.[1]

حيث يقوم الموثق بإفراغ معلومات عقد البيع العقاري في شكل رسمي حدده القانون بعد تحديد جميع المعلومات الجوهرية، أما بالنسبة للعقود الالكترونية فقد تطورت شكلية انعقادها حيث أن تحرير العقود تطور تدريجيا من الشكل الورقي التقليدي إلى شكل الكتروني حديث من خلال عملية تبادل البيانات وتدوينها الكترونيا[2]، وقد نص المشرع الفرنسي على جواز إفراغ معلومات العقد في شكل الكتروني محفوظ، وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانونا في نص المادة 1147 من القانون المدني الفرنسي.[3]

وكما سبق واشرنا فان المشرع الجزائري قد اعترف بالتوثيق والكتابة الالكترونيين في نصوص المادتين 323 مكرر والمادة 323 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري، وأجاز إفراغ عقد البيع العقاري في شكل الكتروني، مما يكسبه طابع الرسمية شرط أن يراعى في إعداده اعتماد التوقيع الالكتروني، وأن يتم إعداده من قبل الموثق أو ضابط مكلف بالخدمة العمومية.[4]

ينعقد عقد البيع القاري الكترونيا من خلال استخدام التوقيع الالكتروني ويجب على الموثق التأكد من معلومات الأطراف وهويتهم، وكون رضاهم سليما خاليا من العيوب وذلك

---

[1] – حليتيم سراح، مزيان محمد أمين، **نطاق إبرام عقود البيع الكترونيا**، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 01، جامعة مستغانم، الجزائر، 2019، ص 83.

[2] – خالد ممدوح إبراهيم، إبرام العقد الالكتروني، ط 02، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011، ص 192.

[3] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1059.

[4] – محمد محمد سادات، حجية المحررات الموقعة الكترونيا في الإثبات، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2015، ص 171.

بواسطة شهادة التصديق الالكتروني المنصوص عليها في قانون التوقيع والتصديق الالكترونيين.[1]

بعد ذلك يعقد الموثق جلسة افتراضية مفتوحة بين الأطراف باستخدام وسائل الاتصال المرئية، حيث يقوم بكتابة العقد وإغلاقه بواسطة مفتاح التشفير ثم إرساله إلى البائع ليطلع عليه ويقوم بإعادة تشفيره وإرساله إلى المشتري، ومن ثمة يقوم هذا الأخير بفك التشفير والاطلاع عليه ليعيد إرساله إلى البائع مرة أخرى مشفرا، ليقوم بفكه والتوقيع عليه عن طريق مفتاحه الخاص ويعيد بعثه إلى المشتري ليقوم هو الأخر بالتصديق عليه[2]، ثم يقوم الموثق بعدها بالتأكد من التوقيعات الالكترونية لأطراف العقد وضمان استيفاء الشروط المنصوص عليها في نص المادة 10 من القانون 15-04، ويتم عندها قيام الموثق بتوقيع العقود المحررة من قبله الكترونيا دون الحاجة إلى التوقيع العادي، كما أنه يضمن كذلك حفظها وعدم تزييفها مما يرسي مبدأ الثقة في هذه المعاملات، مع احتفاظه بنسخة منها للتأكيد على إمكانية وسهولة استرجاعها في صورتها الأصلية عند الحاجة إلى التأكد من توقيعات الأفراد الالكترونية المتصلة أو المرفقة بها.[3]

ومن ثمة وعند القيام بكافة الإجراءات السابقة بطريقة صحيحة، يتم إجراء تبادل وتقديم المعلومات اللازمة للقيام بعملية الدفع الالكتروني، التي تفيد في تأكيد الالتزام بدفع الثمن وتتم هذه العملية عن طريق الاعتماد على وسائل الدفع الالكتروني، مثل البطاقة التي تحتوي على ذاكرة تخزين بيانات رقمية، كما يمكن للشخص المكلف بالدفع استخدام بطاقة المؤسسة البنكية، ويخصم الثمن المطلوب بشكل مباشر من البطاقة المصرفية، كما تمثل وسائل الدفع الالكتروني كافة الأجهزة التي تتيح إمكانية تبادل الأموال مهما كانت الآلية المستخدمة في

[1] – بن ذهبية جغدم، عبد القادر فنينخ، **القيمة القانونية للتوقيع الالكتروني**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد 06، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، ص 410.

[2] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1060.

[3] – أنظر المادة 04 من القانون رقم 15-04 السابق ذكره.

ذلك ونذكر على سبيل المثال البطاقات الائتمانية وبطاقات السحب الآلي للنقود، شرط أن يتم هذا التحويل وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 46 من ق ت ا.[1]

ينتج عن إبرام عقد البيع مستوفيا لكافة الشروط المذكورة سابقا كونه صحيحا منتجا لجميع آثاره القانونية، مما يمكنه من ترتيب التزامات على عاتق طرفي العقد وتجدر الإشارة هنا إلى أن الالتزامات التي ينتجها عقد البيع الالكتروني للعقار هي نفسها تلك المترتبة عن عقد بيع العقار التقليدي، باستثناء ما يتعلق بعنصر تسديد الثمن ذلك أنه في عقد البيع الالكتروني يتم الوفاء بثمن العقار عن طريق وسائل الدفع الحديثة الالكترونية عكس عقد البيع التقليدي أين يشترط أن يتم دفع الثمن أمام الموثق في مكتبه.[2]

الفرع الثاني: نقل ملكية العقار في عقد البيع الالكتروني

إن إبرام عقد البيع العقاري الالكتروني من قبل الموثق أو الجهة التي خول لها القانون ذلك لا يمكنه أن يضمن انتقال ملكية العقار من البائع إلى المشتري، وهذا لأن انتقال الملكية العقارية، مرهون باستكمال القيام مجموعة من الإجراءات الشكلية الأخرى والمتمثلة في التسجيل الالكتروني للعقد (أولا) والشهر الالكتروني للعقد (ثانيا).

أولا: التسجيل الالكتروني للعقد

بعد قيام الموثق بإبرام عقد البيع العقاري الكترونيا، فانه يجب عليه أن يقوم بتسجيله ودفع الرسوم التي تتطلبها عملية التسجيل العقاري، وهذا لأن عملية التوثيق وحدها لا تكفي لضمان ترتيب آثار العقد القانونية وتحصين أطرافه.

ويعرف التسجيل العقاري بأنه تلك العملية الإدارية الضريبية التي يلزم القانون القيام بها في جميع التصرفات التي يريد أصحابها إكسابها صفة الرسمية، لاسيما تلك المتعلقة منها بالعقارات، ويتم هذا الإجراء عن طريق دفع رسوم التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع

[1] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1062.

[2] –حوحو يمينة، **عقد البيع الالكتروني**، أطروحة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 26.

والتي تعد هيئة إدارية عمومية تعمل تحت إشراف مديرية الضرائب تحت وصاية وزارة المالية.[1]

أما بالنسبة لعملية التسجيل الالكتروني للعقارات، فتجدر الإشارة إلى انه تم بموجب نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لعام 2008 استحداث منصة "جبايتك"، وهي منصة رقمية تابعة للمصالح الجبائية، وتتيح هذه البوابة الالكترونية إمكانية الدفع الالكتروني للرسوم والجبايات باستخدام تقنية التشفير والتصديق الالكترونيين.[2]

ويقوم مفتش التسجيل بتحصيل رسوم التسجيل المقدمة من قبل الموثق وهذا بغية مساعدة الدولة على إحصاء ممتلكات الأفراد، مما يسهم في ترقية الاقتصاد الوطني وإثراء خزينة الدولة، هذا إضافة إلى الدور البالغ الذي يلعبه التسجيل في عملية نقل الملكية العقارية بين الأفراد حيث يحتفظ مفتشو التسجيل بأصول المحررات والعقود المسلمة لهم.[3]

وتتم عملية التسجيل الالكتروني للعقارات عن طريق قيام الموثق بفتح حساب الكتروني بالمنصة الجبائية، ومن ثمة يختار نوع الضريبة المطلوب تسديدها، ليقوم بعدها بإدخال المعلومات المطلوبة وتسديد الرسوم المستحقة الكترونيا لدى حساب الموثق الخاص على مستوى مديرية الضرائب، عند القيام بهذه الخطوة بشكل صحيح يتم الانتقال إلى الخطوة الموالية والمتمثلة في مرحلة الفحص الضريبي عن طريق قيام مصلحة الضرائب بفحص المعلومات والبيانات المقدمة لتبدي قبولها أو رفضها لإجراء التسجيل.[4]

وفي هذا الصدد فقد تم إلزام كافة الموثقين على مستوى كامل التراب الوطني من قبل المديريات الجهوية للضرائب، بإدراج أرقام التعاريف في مختلف القعود التي يحررونها مهما كان نوعها ،ويتعلق الأمر برقم التعريف الوطني (NIN) بالنسبة للمعاملات التي يكون أطرافها أشخاصا طبيعيين، ورقم التعريف الجبائي (NIF) بالنسبة للمعاملات التي يكون كلا

---

[1] – مقني بن عمار، **القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري**، القانون العقاري والبيئة، عدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015، ص 17-18.

[2] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1064.

[3] – مقني بن عمار، **القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري**، المرجع نفسه، ص 19.

[4] – زروقي خديجة، المرجع نفسه، ص 1066.

طرفيها أو أحدهما شخصا معنويا، وهذا تماشيا مع نص المادة 15 من قانون التسجيل التي تنص على ضرورة تقديم جميع المعلومات والبيانات المتعلقة بأطراف المعاملات من قبل الموثق، تجسيدا لمشروع الرقمنة وتكريسا لمبدأ شفافية المعاملات ويترتب عن عدم القيام بهذا الإجراء رفض تسجيل العقد.[1]

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 85 من قانون المالية لسنة 2024 على إنشاء بوابات الكترونية تتيح إمكانية دفع مستحقات ورسوم مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري الكترونيا[2]، وهذا في إطار رقمنة وعصرنة الأنشطة والمعاملات العقارية وتسهيل دفع الأتاوى العقارية بطريقة الكترونية يسيرة توفر الوقت والجهد في آن واحد.

هذا وقد سمح المشرع الفرنسي بموجب قانون التوثيق للموثقين بتحصيل رسوم بيع العقارات بطريقة الكترونية، وذلك قبل قيامهم بإبرام عقود البيع الالكترونية ومن ثمة الاحتفاظ بها على مستوى قسم الودائع، ويمكن للموثق أيضا التعاون مع مديرية المالية العامة للقيام بعملية تحصيل رسوم التسجيل العقاري الكترونيا.[3]

ثالثا: الشهر الالكتروني للعقد

يعد إجراء الشهر العقاري عموما آلية قانونية يتم من خلالها إعلام الأشخاص بكافة التصرفات القانونية التي يكون موضوعها عقارا، أو احد الحقوق العينية العقارية مهما كان نوع هذا التصرف ومصدر ذلك الحق العيني، ويتم إجراء الشهر العقاري عل مستوى المحافظة العقارية من قبل المحافظ العقاري[4]، حيث يعتبر هذا الإجراء ضروريا لا يمكن الاستغناء عنه لتنظيم المعاملات العقارية وكذا حماية العقارات وأصحابها، عن طريق إمكان الغير من الاطلاع على جميع التصرفات والتغييرات التي طرأت على العقار مراعاة

---

[1]– أنظر الملحق رقم 01.

[2] – أنظر المادة 85 من القانون رقم 23–22، المؤرخ في 2023/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، الصادرة بتاريخ 2023/12/31.

[3] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص 1064.

[4] – مقني بن عمار، **إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري**، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 04، جامعة تيارت، الجزائر،2015، ص 79.

لمصلحتهم وتجسيدا لمبدأ الثقة بين الأفراد، وهذا راجع إلى أن التصرف الوارد على العقار يستحيل إن تكون له حجية أمام الغير، إلا بعد شهره على مستوى المحافظة العقارية حيث يقوم المحافظ العقاري بعد تلقيه للوثائق محل الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية.[1]

أما بالنسبة لشهر العقود الالكترونية فان تبني نظام التوثيق الالكتروني للعقود العقارية يستوجب ضرورة إرفاقه بنظام الشهر العقاري الالكتروني، مما يعني حلول السجل العقاري الالكتروني محل السجل الورقي التقليدي، وتتم عملية الشهر الالكتروني للعقود العقارية عن طريق قيام الموثق باعتباره المكلف بالقيام بعملية الشهر العقاري بإرسال الوثائق محل الشهر إلى المحافظة العقارية ليتم شهرها وإنشاء بطاقات عقارية الكترونية[2]، بإتباع هذه الاجراءات:

- إيداع الوثائق محل الشهر الكترونيا.

- إضافة معلومات الموثق الذي ابرم العقد ورقمه، وإضافة معلومات العقارات وأصحابها إلى المنصة الرقمية.

- طلب نسخ من المخطط المسحي للعقار محل الشهر.

- إعادة التأكد من المعلومات والبيانات المودعة وإجراءات الشهر الالكتروني.

- شهر الوثائق المودعة، وانتقال ملكية العقاري من البائع إلى المشتري.[3]

[1] – مقني بن عمار، **إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري**، المرجع السابق، ص 80.

[2] – زروقي خديجة، المرجع السابق، ص1064.

[3] – حليتيم سراح، **اثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد البيع العقاري –دراسة مقارنة–**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون المدني المعمق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص 315.

المبحث الثاني: إنشاء أنظمة رقمية عقارية متكاملة

أدت التطورات التكنولوجية الكبيرة إلى عصرنة مختلف الأنشطة والإدارات وهو ما انعكس إيجابا على جودة الخدمات العمومية المقدمة من طرف مختلف الإدارات العمومية لا سيما الإدارات العقارية، حيث عملت الجزائر على عصرنة وتطوير مختلف الإدارات العقارية وذلك بغية القضاء على المنازعات بين الأفراد، وكذا لحماية العقارات وذلك من خلال عصرنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري (المطلب الأول)، ورقمنة وتطوير الاستثمار العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: عصرنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري

بهدف تنظيم المعاملات العقارية وإيقاف الاستغلال غير العقلاني للعقارات، تم رقمنة نشاطات مسح الأراضي والحفظ العقاري وإقرار تسيير الكتروني فعال للهيئات المشرفة على عمليات إعداد مخططات المسح العقاري، وفحص وثائق الحفظ والسجلات العقارية بغية تسهيل عمليات المسح والحفظ العقاريين، لاسيما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251[1] المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية، حيث تم بموجب هذا المرسوم دمج مصالح المسح والحفظ العقاريين في إدارة واحدة تدعى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وانطلاقا من هنا فإننا سنتناول رقمنة عملية المسح العقاري (الفرع الأول)، ورقمنة المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: رقمنة عملية المسح العقاري

نظرا للدور الكبير الذي تلعبه عملية المسح العقاري في حماية الثروة العقارية وتنظيمها فقد سعى المشرع الجزائري إلى ضبطها وتنظيمها، من خلال إدخال التكنولوجيا الرقمية عليها لضمان سيرها في أحسن الظروف، ومن هنا فانه يجب علينا (أولا) تعريف عملية المسح العقاري ومن ثمة التعرف على تقنيات عصرنة عملية المسح (ثانيا).

[1] – المرسوم رقم 21-251 السابق ذكره.

أولا: تعريف عملية المسح العقاري

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف إجراء المسح العقاري بل اكتفى فقط بذكر غاياته وكيفية سيره في الأمر رقم 75-74[1]، حيث يعد هذا الإجراء عملية فنية تقنية يتم من خلالها تحديد وجمع كافة المعلومات المتعلقة بالعقارات وأصحابها بشكل دقيق، وذلك من قبل مجموعة من الأعوان المختصين ليتم بعدها إنشاء خرائط ومخطوطات مسحية استنادا إلى البيانات التي تم جمعها. [2]

كما عرفه الدكتور "**ادوار عيد**" بأنه تلك العملية التي يتم من خلالها بيان مواقع العقارات وجميع معلوماتها، عن طريق حساب مساحتها ووضع خرائط عقارية خاصة بها ومن ثمة تحديد أصحابها، وبيان مالهم وما عليهم من حقوق كما تتيح عملية المسح أيضا إمكانية تسجيل اعتراضات أصحاب الحقوق أو كل من لهم مصلحة للقيام بمعرفة المالك الحقيقي للعقار بشكل نهائي.[3]

ويتعلق المسح العقاري بالأملاك العقارية العامة والخاصة إضافة إلى جميع الحقوق العينية العقارية، حيث تهدف هذه العملية إلى ضبط قوام العقارات المادي وتحديد طبيعتها من خلال تقسيم أراضي البلديات الممسوحة إلى حضرية وريفية، ويشرف على ذلك لجان مختصة تباشر عملها بطلب من الوالي، حيث تقوم بجمع الوثائق والمعلومات الخاصة بالعقارات وملاكها وتحديد وضعية العقارات، إضافة إلى تسوية المنازعات المتعلقة بها ومن ثمة إنشاء السجلات المسحية ومخططات عملية المسح وإيداعها على مستوى المحافظات العقارية من اجل ترقيم العقارات الممسوحة وإنشاء السجلات العقارية.[4]

---

[1] – الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 ، الصادرة في 1975/11/18، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/13، ج ر عدد 31، الصادرة بتاريخ 2007/05/13.

[2] – كعباش عائشة، **عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل**، مجلة الدراسات القانونية، عدد 01، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2018، ص 244.

[3] – ادوار عيد، الأنظمة العقارية –التحديد والتحرير السجل العقاري–، ط02، مطبعة المتنبي، بيروت، 1996، ص 34.

[4]– آمنة صدوق مداخلة منشورة بعنوان **رقمنة المسح العقاري** ، الملتقى الوطني حول "الثروة العقارية في عصر الرقمنة – حماية وتحول شامل في الجزائر–، جامعة الونيسي علي –البليدة02–، 2024، ص 06.

وتشرف على عملية المسح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، المنشاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية، حيث تم بموجب هذا المرسوم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء وكالة مسح الأراضي الوطنية وكذا القيام بعملية جرد أملاك الوكالة الوطنية للمسح من قبل لجان مختصة معينة بقرار من الوالي المختص إقليميا، ومصادق عليه من قبل وزير المالية، أما فيما يتعلق بحقوق وواجبات المستخدمين الذين تم تحويلهم فتحكمها القوانين المعمول بها في فترة قيامهم بالعلاقة التعاقدية، ليتم بعدها تقديم حصيلة ختامية توضح الوسائل المادية التي تم الاعتماد عليها.[1]

ثانيا: آليات عصرنة أنشطة المسح العقاري

سعى المشرع الجزائري إلى تطوير وعصرنة أنشطة المسح العقاري من خلال استحداث هيئات إدارية جديدة تعنى بعملية رقمنة عملية المسح العقاري، عن طريق إدخال التكنولوجيات الحديثة عليها وذلك بغية إنعاش الاقتصاد الوطني وتطوير الاستدامة العمومية إضافة إلى تنظيم المعاملات العقارية ووضع حد للمنازعات الحاصلة بين الأفراد في المجال العقاري، مع وضع حد لكافة أشكال النهب والاستغلال العشوائي للعقارات، كما أن إدخال التكنولوجيا الرقمية على عملية المسح العقاري يؤدي إلى إسراع الانتهاء منها بشكل سريع ومنظم.

وقد تم بموجب القرار الوزاري المشترك المحدد للتنظيم الهيكلي لمديرية الأملاك الوطنية تحديد التنظيم الداخلي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، واستحداث المديرية الفرعية للرقمنة المعلوماتية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تنظيم عمليات إعداد وفحص المعلومات والبيانات الرقمية التي تم جمعها.

كما تم أيضا على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري إنشاء مكتب رقمنة أنشطة وعمليات المسح والحفظ العقاريين، وتتمثل المهمة الأساسية لهذا المكتب في متابعة عملية رقمنة وعصرنة أنشطة المسح العقاري وفحص التطبيقات والتقنيات المستخدمة في

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 21-251 السابق ذكره.

القيام بانجاز ومراقبة المخططات المسحية وربطها بمعلومات الأشخاص وأملاكهم، كما تتولى أيضا مهمة إعداد تقارير إدارية دورية تبين فيها نسبة تقدم عملية رقمنة أنشطة المسح العقاري وكيفيات سيرها.[1]

وللتأكد من ضمان سير عملية الرقمنة على مستوى المديرية الفرعية لمسح الأراضي فقد تم كذلك إنشاء مكتب صيانة تجهيزات الإعلام الآلي، الذي يتولى عملية صيانة أجهزة ومعدات الإعلام الآلي على مستوى المديرية والإشراف على اختيار الأجهزة المناسبة التي تحتوي على المواصفات الدقيقة، التي تضمن سير عملية المسح العقاري في أحسن الظروف إضافة إلى فحص مدى مطابقة هذه الأجهزة والمعدات للشروط التي تم وضعها ويتولى هذا المكتب أيضا مهمة اقتناء أجهزة الإعلام الآلي والطابعات، إضافة إلى الماسحات الضوئية التي يستحيل القيام برقمنة أنشطة المسح العقاري بشكل ناجح وصحيح في ظل غيابها.[2]

وتمت تألية أنشطة المسح العقاري على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من خلال اعتماد مجموعة من التطبيقات والبرامج الالكترونية، لدى كامل الأقسام والمكاتب وتتمثل هذه البرامج في:

1- المديرية الولائية:

قسم 01: تم على مستوى هذا القسم الاعتماد على تطبيقي GC و DZ plans في عمليات استخراج الوثائق والبيانات وكذا فحصها.

قسم 02: يقوم الموظفون العاملون على مستوى هذا القسم باستخدام تطبيق Arcgis وهو برنامج تكامل جغرافي للأجهزة والبرمجيات يساعد على تحليل البيانات وفحصها فحصا دقيقا ويستخدم في رسم خرائط ومخطوطات عملية المسح العقاري، إضافة إلى برنامج DZ Proprietaire.

---

[11]– قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/04/07 المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية ج ر عدد 57 الصادرة في 2022/05/19.

[2] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، المصدر نفسه.

قسم 03: يتم على مستوى هذا القسم تحديث جميع البيانات والمعلومات المسحية الحرفية اعتمادا على تطبيق GIC، وعدد الأعوان المكلفين بالقيام بهذه العملية هو 02، كما يتم كذلك تحيين المعلومات والقواعد الخطية المتعلقة بعملية المسح العقاري بواسطة تطبيق Arcgis وعدد الأعوان المشرفين على هذا النظام هو 02.[1]

2- مكتب التنظيم (Bureau d'ordre):

يتكون هذا المكتب من عون واحد يعمل على مسح بريد مديرية المسح ضوئيا باستخدام تطبيق GC.

3- مكتب تنظيم الأشغال الطبوغرافية:

يتم على مستوى هذا المكتب القيام بعمليات انجاز المخططات المسحية من خلال تطبيق ال Arcgis و GC، إضافة إلى تطبيق DZ Proprietaire حيث يتم إدخال المعلومات والبيانات بطريقة آلية ومطابقتها مع المخططات المسحية.[2]

الفرع الثاني: رقمنة الحفظ العقاري

نظرا للدور الكبير الذي تلعبه المحافظة العقارية في تنتظيم المعاملات العقارية وضبطها إضافة إلى إسهامها في إقرار مبدأ الثقة بين المتعاملين العقاريين، وحماية العقارات وأصحابها من خلال عصرنة جميع أنشطة المحافظة العقارية ورقمنة كافة مصالحها وذلك عن طريق أرشفة وثائق الحفظ العقاري (أولا)، وبرنامج رقمنة نشاطات الحفظ العقاري (ثانيا).

أولا: أرشفة وثائق الحفظ العقاري

تم بموجب القرار الوزاري المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هيكلة مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري استحداث مصلحة الرقمنة والاتصال

[1] – أنظر ملحق رقم 02.

[2] – أنظر ملحق رقم 02.

والأرشيف والتي تتمثل مهمتها الأساسية في إعداد وحفظ البيانات الموجودة على مستوى المحافظات العقارية وضمان استغلالها وتبادلها في أحسن الظروف.[1]

وتم رقمنة أرشيف المحافظات العقارية لأول مرة عام 2016 من خلال القيام بجمع صور جميع الوثائق الموجودة على مستوى المحافظات العقارية بالاعتماد على تقنيات الماسحات الضوئية أولا، و من ثمة فحصها وتحليل بياناتها باستخدام تطبيق ال Autark-Dgdn حيث يتم من خلال هذا البرنامج رقمنة جميع الوثائق المقدمة للمحافظات العقارية، من اجل تسهيل الرجوع إليها مستقبلا بواسطة التقنيات والأجهزة الالكترونية.

حيث تهدف عملية رقمنة رصيد المحافظة العقارية الوثائقي، إلى إمكانية استرجاع المعلومات والبيانات بشكل آمن وسريع خاصة وأن مهمة المحافظة العقارية الرئيسية تتمثل أساسا في حفظ الوثائق والعقود المودعة لديها، مما يضمن حمايتها من التلف والضياع وسهولة الرجوع إليها لاحقا في حالة عدم إيجاد النسخة الأصلية الورقية، وتتم عملية رقمنة الوثائق الموجودة على مستوى المحافظة العقارية عن طريق جمع بيانات ومعلومات أصحاب العقارات، ومن ثمة مسح الأملاك العقارية ليتم بعد ذلك الربط بين معلومات الملاك وعقاراتهم فعند البحث عن عقار معين يمكننا إيجاد مالكه بكل سهولة، وكذلك إمكانية مغرفة جميع العقارات المملوكة من قبل أي شخص بضغطة زر واحدة، مما يضمن سلامة المعلومات والبيانات المؤرشفة وكذا سهولة استرجاعها والحصول عليها في وقت لاحق.

وتتمثل الوثائق المرقمنة على مستوى المحافظة العقارية في سجلات ووثائق الإيداع، فهارس الجداول الأبجدية، وثائق البطاقات العقارية العينية، الوثائق المقدمة للإشهار العقاري، سجلات التشطيبات إضافة إلى وثائق البطاقات العقارية الشخصية، هذا وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم توقيف الاعتماد على هذا البرنامج واقتصار العمل به على عمليات استخراج بيانات البطاقات والعقود وحسب.[2]

[1] – قيرواني عبد الناصر مداخلة منشورة بعنوان **تقييم التجربة الجزائرية في رقمنة القطاع العقاري**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–،2024، ص23.

[2] – بحري بوزيد، معمري عبد الرشيد، المرجع السابق، ص 14.

ثانيا: برنامج رقمنة نشاطات الحفظ العقاري

تم اعتماد تطبيق (MACF) على مستوى جميع المحافظات العقارية بكامل التراب الجزائري، وقد ابتكر هذا التطبيق من قبل احد موظفي المحافظات العقارية لولاية سوق أهراس بغية تسهيل عمليات إيجاد المعلومات وفحصها، إضافة إلى رقمنة وعصرنة جميع أنشطة وعمليات المحافظات العقارية[1]، واعتمد هذا التطبيق تدريجيا عبر عقد اجتماع وطني وتحديد متطلبات انجاز هذا البرنامج، وتم تحديد يوم 2015/10/25 كتاريخ لبدء العمل بهذا البرنامج وتعميم هذه العملية على كامل التراب الوطني.

وقد تم تفعيل برنامج MACF تدريجيا عبر مراحل، أين تم القيام بإدراج جميع بيانات ومعلومات الأشخاص الذين لديهم سندات تثبت حيازتهم أو ملكيتهم للعقارات التي تم شهرها على مستوى المحافظات العقارية، ونقلها من الأرشيف إلى قواعد البيانات كمرحلة أولى، أين تم إنشاء ما يعادل 10 ملايين بطاقة عقارية باستخدام هذا التطبيق، أما المرحلة الثانية فتتمثل في إدخال معلومات وبيانات الأملاك الوطنية، وتجدر الإشارة إلى أن نسبة القيام بهذه العملية قد بلغة نسبة 96%، أما بالنسبة للمرحلة الثالثة فقد تم فيها تأليه جميع الوثائق الموجودة على مستوى المحافظات العقارية، وتقوم جميع المديريات الولائية التي قامت بإنهاء المرحلة الثانية من هذا المشروع، بالبدء في عملية رقمنة بطاقياتها بالمحافظات العقارية الواقعة تحت اختصاصها وهذا وفق الشروط والكيفيات المحددة من قبل الجهات الوصية.[2]

وعند الربط بين هذه المراحل الثلاث فانه يكون لدينا قاعدة بيانية فعلية تؤدي إلى رقمنة وأتممة كافة عمليات المحافظة العقارية، وقد تطور تطبيق MACF عبر مراحل ونسخ عديدة وتتمثل النسخة الأخيرة المستخدمة في عام 2024 في برنامج MACF JAVA 4[3]،ويقدم إصدار تطبيق MACF الجديد مجموعة من الخدمات التي تسهل عمل أعوان الحفظ العقاري

---

[1] – بن دراج إبراهيم، بن رمضانة لمنور، مداخلة منشورة بعنوان **دور رقمنة نشاط المحافظة العقارية في تطوير الخدمة العمومية في الجزائر**"، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر،2024، ص 11.

[2] – مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 06433 المتعلقة برقمنة أرشيف ووثائق المحافظات العقارية – إطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري– ، الصادرة بتاريخ 2019/07/01.

[3] – بن معمر رابح، المرجع السابق، ص 1554.

وتنظم نشاط المحافظة القارية وتتمثل هذه الخدمات في (إيداع الوثائق، إدخال البطاقات، خدمة الفهرسة، إيداع وثائق المسح، تسليم المعلومات، إشهار الوثائق، معالجة القرارات، معاملات الصندوق، البحث الآلي وفهرسة المعلومات).[1]

ويتم إيداع الوثائق للإشهار عبر هذا التطبيق من خلال القيام بتحديد نوع السند المراد شهره وتحديد طبيعة العملية، سواء عقد هبة بيع وصية أو غيرها من المعاملات العقارية الأخرى ليتم بعدها بيان رقم سجل الإيداع وتاريخ الإجراء الحجم والرقم، ومعلومات الموثق الذي قام بتحرير ذلك السند المقدم للإشهار وإدخال معلومات المحافظة العقارية التي سوف يتم الشهر على مستواها، ومن ثمة الانتقال إلى المرحلة الموالية وهي إدخال معلومات الشخص المعني بالمعاملة، وتبيان ما إذا كان شخصا طبيعيا أو معنويا وتحديد بيانات ومعلومات العقار بذكر اسم البلدية القسم رقم المخطط والعنوان الكامل وإذا كان العقار محل الشهر ملكا على الشيوع فيتم تحديد نصيب كل مالك من الملاك.[2]

كما مكن هذا البرنامج أيضا من رقمنة السجلات العقارية الموجودة على مستوى كافة المحافظات العقارية، وذلك من خلال تفعيل قواعد بيانات ترتكز على البطاقات العقارية المتوفرة على مستوى ذات التطبيق، فعند النقر على خانة السجل العقاري تظهر أمامنا نافذة لإدخال اسم الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، لتظهر أمامنا بعدها بطاقة عقارية الكترونية تحتوي على معلومات العقار والبلدية الموجود بها إضافة إلى رقم القسم والقطعة العنوان وغيرها[3]، ويمكن عبر تطبيق MACF أيضا إيداع الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بطريقة رقمية، إضافة إلى إمكانية دفع رسوم الشهر العقاري بطريقة الكترونية، كما يمكن للأشخاص طلب تسليم وثائق مستخرجات مسح الأراضي إضافة إلى نسخ وملخصات العقود PR4BIS عن طريق ميزة معاملات الصندوق التي يتيحها التطبيق.

فعند الدخول يقوم الشخص الذي يريد تلقي المستخرجات والمعلومات بالتقدم إلى الشباك الموجود على مستوى المحافظة العقارية ويسجل طلبه على مستوى سجل طلب

[1] _ أنظر ملحق 03.

[2] – أنظر ملحق رقم 04.

[3] – أنظر ملحق رقم 05.

المعلومات ويحول إلى الصندوق ليقوم بدفع مستحقاته، يقوم العون المكلف بالدخول إلى تطبيق MACF ليختار أولا نوع عملية المحاسبة، ويخير صاحب الطلب بين ما إذا كان يريد الدفع نقدا عن طريق صك بريدي أو بواسطة الخزينة ثم بعدها يتم إدخال معلومات سجل الوصولات (رقم الطلب، معلومات الشخص، نوع الطلب)، ليتم تحديد المبلغ، ومن ثم القيام بعملية تسليم المستخرجات والمعلومات آليا بعد البحث في قاعدة بيانات التطبيق[1]، وتجدر الإشارة إلى أن محركات البحث المستخدمة في تسليم وثيقة الأصول والخصوم تتمثل في محركين اثنين لا غير، هما محركا بحث بشار وسوق أهراس ويكمن الفرق بين هذين المحركين في أن نتائج محرك بحث سوق أهراس أكثر دقة وتفصيلا من نتائج محرك بحث بشار، ذلك أن محرك سوق أهراس يعرض جميع تفاصيل العقار وكافة المعاملات المتعلقة به عكس محرك بشار الذي يكتفي فقط بعرض معلومات بسيطة وغير مفصلة.[2]

المطلب الثاني: رقمنة وتطوير الاستثمار العقاري

يعد الاستثمار احد أهم المقومات الأساسية التي تلعب دورا كبيرا في تحقيق التنمية المستدامة والاقتصادية داخل الدولة، حيث سعت الجزائر جاهدة إلى تشجيع الاستثمار بشكل عام والعمل على تطوير وترقية الاستثمار العقاري بشكل خاص من خلال الاعتماد على آليات عديدة ومتنوعة تضمن سيره في أحسن الظروف، ولعل احد أهم هذه الوسائل والآليات هي عملية الرقمنة التي ساعدت على الرقي بالاستثمار العقاري، وكذا وتنظيم العلاقة بين المستثمر والجهة المانحة للاستثمار، وذلك من خلال استحداث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي سنتناول إطارها التنظيمي في (الفرع الأول)، ودورها في إرساء قواعد الرقمنة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإطار التنظيمي لوكالة ترقية الاستثمار الجزائرية

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالاستثمار وعمل على ترقيته وتطويره وذلك من خلال إنشاء واستحداث هيئات إدارية جديدة تتمثل مهمتها الأساسية في العمل على تنظيم

[1] – أنظر ملحق رقم 06.

[2] – أنظر ملحق رقم 02.

هذه العملية وضمان سيرها في أحسن الظروف، ومن بين الأجهزة التي أوكل لها المشرع الجزائري مهمة متابعة عملية الاستثمار والإشراف عليها، فإننا نجد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تقوم بمرافقة ومتابعة المستثمرين المحليين والأجانب، وتزويدهم بكافة المعلومات الضرورية التي يحتاجونها لإنجاح مشاريعهم وهذا بغية استقطاب اكبر عدد من المشاريع الاستثمارية نحو الجزائر لذا فانه يجب (أولا) تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومن ثمة تحديد مهامها (ثانيا).

أولا: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تم استحداث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الواقع مقرها بولاية الجزائر بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار في نص المادة 16، التي بينت أن الأجهزة التي تقوم بالإشراف على عملية الاستثمار تتمثل في مؤسستين إداريتين هما المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار[1]، كما بين من خلال نص المادة 18 من نفس القانون أن هذه الوكالة جاءت لتحل محل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشاة بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.[2]

وتعرف هذه الوكالة حسب نص المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 بأنها مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية مما يكسبها استقلالا ماليا تعمل تحت وصاية الوزير الأول[3]، عكس الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي كانت خاضعة لوزير ترقية الاستثمار والصادرات، وتعمل هذه الوكالة على تبسيط إجراءات عملية الاستثمار و متابعة المستثمرين منذ بداية فترة انجازهم لمشاريعهم الاستثمارية إلى غاية إتمامها.[4]

---

[1] – أنظر المادة 16 من القانون رقم 22-18 السابق ذكره.

[2] – أنظر المادة 18 من القانون رقم 22-18 السابق ذكره.

[3] – أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، المتضمن تحديد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60، الصادرة بتاريخ 2022/09/18، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-11 المؤرخ في 2024/04/13، ج ر عدد 19، المؤرخة في 2024/03/18.

[4] – حمصي ميلود، مقلاتي مونة، **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار**،مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد خاص، جامعة 08 ماي، قالمة، 2023، ص 107.

والملاحظ هنا أن تعريف نص المادة 2/2 للوكالة لم يكن مخالفا لتعاريفها في المراسيم والقوانين السابقة، إلا فيما يتعلق بالهيئة والجهة الوصية على الوكالة، حيث تعد هذه الوكالة احد أكثر الهيئات دقة وفاعلية بالمقارنة مع المهام الملقاة على عاتقها، إضافة إلى قيامها بمرافقة المستثمرين المحليين والأجانب طيلة فترة استثمارهم، كما أنها تقوم بالتنسيق مع الهيئات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار داخل الدولة وخارجها عن طريق الاتصال بالممثلين الدبلوماسيين والقنصليين من خارج الجزائر.[1]

أما بالنسبة لما يتعلق بالتنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار فقد تم تمديد العمل بالتنظيم الهيكلي القديم للوكالة الوطنية الملغاة مدة من الزمن، إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وكذا سيرها، وتم تحديد هيكلة هذه الوكالة في الباب الثالث من هذا المرسوم كما بين هذا النص التنظيمي أنه يتولى تحديد التنظيم الداخلي لهذه الوكالة باقتراح من مديرها العام مع مصادقة مجلس الإدارة على هذا الاقتراح، بموجب قرار مشترك بينها وبين جهات الوظيف العمومي.[2]

ويعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات باقتراح من السلطات العليا بموجب قرار صادر من قبل الهيئة الوصية التي تتولى الإشراف على هذه الوكالة وتسييرها، أما بالنسبة للمدير العام لهذه الوكالة يتولى تسيير جميع المصالح التابعة لها إضافة إلى تمثيلها أمام الجهات القضائية ويمارس هذا المدير مهامه بمساعدة من الأمين العام للوكالة.[3]

ثانيا: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعمل الوكالة على تسيير عملية الاستثمار وتثمينها من خلال القيام بكافة الإجراءات اللازمة لذلك إضافة إلى تلقي ملفات المستثمرين وفحصها فحصا دقيقا مع متابعة نسب تقدم المشاريع الاستثمارية لاسيما تلك المشاريع التي يكون محلها عقارا، وقد تم تحديد مهام

[1] – أمينة كوسام، **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18**، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، عدد 02، جامعة سطيف 02، الجزائر، 2022، ص 99.

[2] – أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[3] – أنظر المواد 08-13-17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السابق ذكره.

ومسؤوليات هذه الوكالة بموجب نص المادة 18 من القانون المتعلق بالاستثمار على سبيل المثال لا الحصر.[1]

وقد تم على مستوى هذه الوكالة تبعا لنص المادة 18 من القانون رقم 22-18 استحداث الشبابيك الموحدة التي تعد تابعة للوكالة، وتمارس هذه الشبابيك مهامها تحت سلطتها وتنقسم إلى شبابيك موحدة للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية على المستوى الوطني فيما يتعلق بالاستثمارات التي يكون أصحابها أجانبا، وشبابيك وحيدة لامركزية على المستوى المحلي إذا كان الأمر متعلقا بكافة الاستثمارات التي لا تدخل ضمن اختصاص الشبابيك الموحدة للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، أي تلك الاستثمارات التي يكون أصحابها مواطنين جزائريين[2]، أما بالنسبة لما يتعلق بمهام هذه الشبابيك الموحدة فتتمثل أساسا في استقبال المستثمرين وتوجيههم إضافة إلى تسجيل طلبات الاستثمار ومتابعة سير الملفات، وتقوم هذه الشبابيك بممارسة مهامها بالتنسيق مع الجهات الإدارية العمومية المنصوص عليها قانونا.[3]

حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال الشبابيك التابعة لها بانجاز ومتابعة عمليات تسجيل وتلقي طلبات الاستثمار، خاصة تلك المتعلقة بالعقارات الفلاحية الصناعية وكذا السياحية ويتيح إجراء التسجيل للمستثمرين الأجانب الراغبين في الاستثمار داخل الجزائر العديد من الامتيازات الممنوحة لهم بموجب القانون، عكس إجراء التصريح المسبق المنصوص عليه في قوانين الاستثمار السابقة، حيث كان هذا القانون بمثابة وسيلة رقابة تمارسها الجهات الوصية على المستثمرين.[4]

وتقوم هذه الوكالة بالترويج للاستثمار داخل الجزائر بواسطة الأجهزة العامة للتسويق كمواقع الانترنت والمنصات التكنولوجية الحديثة باختلاف أنواعها، إضافة إلى المنتديات

---

[1] – سامية خواثرة مداخلة منشورة بعنوان **رقمنة العقار الموجه للاستثمار**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، 2024، ص 06.

[2] – حمصي ميلود، مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص 111.

[3] – حمصي ميلود، مقلاتي مونة، المرجع نفسه، ص 112.

[4] – عميروش فتحي، **الإطار القانوني للاستثمار في ظل الأمر 16-09**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، عدد 02، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2020، ص 171.

والزيارات الترويجية[1]، وتتم هذه العملية عن طريق تمكين المستثمرين الأجانب من الاطلاع على الإمكانات الهائلة التي تزخر بها الجزائر، وقدرتها الكبيرة على استقبال المشاريع الاستثمارية مما يساعدهم على استثمار أموالهم داخلها وإقناعهم بالمزايا العديدة التي يوفرها الاستثمار داخل الجزائر.[2]

ومن بين أهم المسؤوليات التي تقع على عاتق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فإننا نجد مهمة إعداد شهادات الاستثمار، وكذا إجراء التعديلات الضرورية عليها إضافة إلى تحديد وفرز المشاريع الاستثمارية التي تتوفر فيها الشروط المناسبة للاستفادة من المزايا والحوافز، المنصوص عليها في نص المادة 31 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار كما تقوم هذه الوكالة بالإضافة إلى المهام التي تم ذكرها سابقا، بتحديد السلع والخدمات التي بإمكانها الاستفادة من الفوائد والحوافز الاستثمارية المقدمة، كما تقوم أيضا بتحرير محاضر معاينة بدء مرحلة الاستغلال، الذي يكون بعد التأكد من استيفاء المستثمر للشروط المنصوص عليها وكذا احترام القواعد الموضوعة من قبل الوكالة، وتبيان مزايا الاستغلال التي يتمتع بها كل نوع من أنواع المشاريع الاستثمارية التي تم تقديم طلب للاستفادة منها.[3]

الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية في إرساء قواعد الرقمنة

إن الدور الرئيسي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتمثل في العمل على تطوير وترقية عملية الاستثمار داخل الجزائر، وهو ما يستحيل تحقيقه إلا في حال إنشاء منصات الكترونية رقمية، تساعد على تحقيق التواصل والترابط بين المستثمر وهذه الوكالة، باعتبارها المكلف الوحيد بالإشراف على عملية الاستثمار داخل الجزائر، حيث ساهمت هذه العملية في تخفيف الضغط على الوكالة وتسهيل عملها، والملاحظ أن المشرع الجزائري قد قام في هذا الصدد باستحداث المنصة الرقمية للمستثمر والتي تعد أداة فعالة تضمن تحقيق التحول الفعلي نحو الرقمنة في مجال الاستثمار العقاري.

[1] – أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 108.

[2] – أمينة كوسام، المرجع نفسه، ص 107.

[3] – حمصي ميلود، مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص 114.

أولا: تسيير المنصة الرقمية للمستثمر

بغية تسهيل وتطوير عملية الاستثمار قام المشرع الجزائري بإدخال التكنولوجيا الرقمية عليها من خلال اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر بموجب قانون الاستثمار الجديد، وتم وضع هذه المنصة تحت تصرف المستثمرين الذين تتوفر فيهم شروط الاستثمار المحددة من قبل الوكالة بغية تحسين جودة الخدمات المقدمة لهم وضمان نجاح مشاريعهم الاستثمارية، مع توفير الرقابة الضرورية التي تتطلبها هذه العملية.

وقد تم استحداث هذه المنصة بموجب قانون الاستثمار رقم 22-18 أين بين المشرع الجزائري من خلال هذا القانون أن تسيير هذه المنصة يسند إلى الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار، حيث يتم من خلالها تقديم كافة المعلومات اللازمة والضرورية التي يحتاجها المستمر للاستثمار داخل الجزائر، وبيان العروض والمزايا الاستثمارية المتاحة وتقوم هذه المنصة أيضا برقمنة كافة إجراءات الاستثمار ومرافقة المستثمر في كافة المراحل، وقد أحال المشرع الجزائري كيفيات سير وعمل هذه المنصة إلى النصوص التنظيمية.[1]

وتعد هذه المنصة وسيلة تسعى إلى تقريب الإدارة من المتعامل الاستثماري وتسهيل الإجراءات الإدارية الكثيرة والمعقدة التي كانت تحول دون إتمام هذه العملية بشكل جيد، مما يؤدي إلى القضاء على البيروقراطية الإدارية، بهدف تعزيز مناخ الاستثمار ووضع الأرضية الملائمة التي تسمح بسيره في أحسن الظروف، وكذا وضع حد للمشاكل التي تعيق نجاحه، لذا فهذه المنصة تعد دعامة أساسية وقفزة نوعية في المجال الاستثماري، يمكن من خلالها تجسيد مبدأ التكامل بين شركاء خدمات المنظومة الصناعية وجهات الدعم الصناعي، بغية جذب المستثمرين والرفع من جودة الإنتاج المحلي.[2]

وتقوم هذه المنصة الرقمية بتسهيل عملية الاستثمار وتبسيط إجراءاتها بالإضافة إلى الربط بين المستثمر والهيئة المكلفة بالاستثمار، مع توفير مبدأ الشفافية في عملية فحص

[1]– أنظر المادة 23 من القانون رقم 22-18 السابق ذكره.

[2] – حرفوش مداني، كريبش نبيل، **الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد خاص، جامعة محمد الصديق بن يحيى، الجزائر، 2023، ص 15.

ومتابعة ملفات المستثمرين[1]، وهو الأمر الذي يساهم في القضاء على البيروقراطية وكذا تخفيف العبء على الإدارة المكلفة بالاستثمار.[2]

حيث تهدف هذه المنصة الرقمية إلى رقمنة وتطوير الخدمات الاستثمارية من خلال تسهيل الربط والتنسيق بين مختلف الإدارات، مما يساهم في تطوير بيئة الاستثمار وتحفيز استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية، كما تقوم هذه المنصة أيضا بتقديم حلول لكافة المشاكل التي قد تواجه المستثمرين أثناء تعاملهم مع الإدارات المكلفة بالاستثمار، إضافة إلى وضع جداول تمكن من الاطلاع على كافة المعلومات المتعلقة بتسيير وتنظيم الاستثمارات المحلية والأجنبية.[3]

ثانيا: آفاق رقمنة الاستثمار

تسعى الجزائر إلى رقمنة وتطوير الاستثمار من خلال الاعتماد على التكنولوجيا الرقمية الحديثة، وهذا بغية تخفيف العبء على الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير عملية الاستثمار وتسهيل عمل الشركات بهدف التقليل من العراقيل التي تقف حاجزا أمام انجاز المشاريع الاستثمارية وتسهيل الاستثمار على مدى طويل.[4]

والملاحظ أن جائحة كورونا كان لها دور كبير في تطوير مجال الاقتصاد بشكل عام والاستثمار بشكل خاص، ذلك أنه كان من الضروري التعجيل برقمنة وعصرنة جميع الأنشطة الاقتصادية وجعلها أكثر مواكبة للتطورات الحاصلة، هذا وفي إطار متابعة تجسيد مشروع الجزائر الالكترونية والعمل على تقليل حجم الإجراءات الإدارية المطلوبة لتأسيس الشركات خاصة تلك المتعلقة منها بالمشاريع الاقتصادية، حيث تقوم الرقمنة بتسهيل عمليات تسجيل الشركات وكذا حصول على رخص البناء، كما قد يتعلق الأمر أيضا برقمنة عمليات نقل الملكية وذلك من خلال إلغاء كافة الإجراءات الإدارية التقليدية التي تتم ممارستها من

---

[1] – أنظر المادة 28 من المرسوم رقم 22–298 السابق ذكره.

[2] – أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 110.

[3] –حرفوش مداني، كريبش نبيل، المرجع نفسه، ص 14.

[4] – زيرق عبد الرحمان، جعيرن بشير، **واقع تحقيق الرقمنة في ظل قانون الاستثمار 18/22**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد خاص، المركز الجامعي الشريف بوشوشة، آفلو، 2023، ص 99.

قبل الموثق واستبدالها بأخرى الكترونية بسيطة، وتسريع هذه الإجراءات يؤدي إلى تحقيق نتائج جيدة في وقت اقل خاصة إذا كانت هذه التغييرات تحتاج إلى إصلاح التشريعات والقوانين.[1]

لذا يجب على الهيئات المكلفة برقمنة عملية الاستثمار التركيز على عصرنة وتطوير كل ماله صلة بالاستثمار، ذلك أن الإسراع في رقمنة هذه العملية يؤدي إلى خلق مناخ ملائم للابتكار وتطوير المشاريع، لأن توفير بنية تحتية تتلاءم وعملية الاستثمار يجب أن يشكل أولوية قصوى لدى الجهات المعنية، مما يؤدي إلى القضاء على جميع أشكال المشاكل الاقتصادية والاجتماعية كونها العنصر الوحيد الضروري المتوفر لدى الدول المتقدمة لتخطي العقبات التي تقف حائلا أمام تطور الدولة وازدهارها، مع الإشارة إلى ذلك أن تحسين مناخ الاستثمار يضفي طابع الرسمية على المعلومات المهمة الموجودة على مستوى الوكالة.[2]

كما أفصحت منظمة أرباب العمل والمقاولين عن وجود ما يتجاوز 100 طلب استثمار محلي، و 1200 طلب أجنبي مودع على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هذا وقد أشارت الوكالة الجزائرية في تصريحاتها الأخيرة إلى وجود 1694 مشروعا استثماريا طور الانجاز منذ صدور القانون رقم 22-18، وتقدر القيمة الإجمالية لهذه المشاريع ب 854 مليار دينار جزائري، ومن المتوقع أن تشكل المنصة الرقمية للمستثمر وسيلة تساهم في تحقيق التواصل بين الإدارة والمستثمر إضافة إلى إزالة العراقيل والحواجز الموجودة على مستوى أسواق العقارات الصناعية.[3]

وقد أكد السيد عمر ركاش مدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أن عدد طلبات الاستثمار المودعة على مستوى الشبابيك الوحيدة للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية للوكالة قدر ب 48 ملفا استثماريا، يوجد بينها 38 مشروعا مباشرا و 24 مشروعا مشتركا مع الأجانب إضافة إلى وجود 14 مشروع تقدم به مستثمرون وطنيون، وقد حلت الجزائر

[1] – زريق عبد الرحمان، جعيرن بشير، المرجع نفسه، ص 100.

[2] –زيرق عبد الرحمان، جعيرن بشير، المرجع السابق، ص 101.

[3] – حرفوش مداني، كريبش نبيل، المرجع السابق، ص 17.

عام 2020 في المرتبة 157 ضمن تقرير ممارسة أنشطة الأعمال ضمن مصاف 190 دولة في هذا المجال لهذا فان إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر يعد خطوة أساسية للرقي بالخدمات الاقتصادية وكذا استقطاب المستثمرين للنهوض بالإنتاج المحلي.[1]

ومن المتوقع أن يتم في إطار القانون رقم 22-18[2] البدء في تطبيق خطة الإنعاش الاقتصادي وتجديده، الأمر الذي من شانه أن يؤدي إلى زيادة حجم المشاريع الاستثمارية لا سيما في قطاع المحروقات، فإنشاء آلية قانونية جديدة يساهم في معاقبة كل من يقدم على عرقلة عملية الاستثمار مهما كانت رتبته.

كما صرح الرئيس الجزائري عبد المجيد تبون في مقابلة أجراها مع قناة "الجزيرة بودكاست" بتاريخ 2023/04/06 انه يتوقع أن تتجاوز قيمة الاستثمار في القطاع الخاص ال 30 مليار دولار عام 2027 إضافة إلى استحداث 55 ألف منصب شغل خلال الأشهر القادمة.[3]

[1] – زيرق عبد الرحمان، جعيرن بشير، المرجع نفسه، ص 106.

[2] – القانون رقم 22-18 السابق ذكره.

[3] –حرفوش مداني، كريبش نبيل، المرجع السابق ص 17-18.

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل الذي قمنا من خلاله بتسليط الضوء على الأساليب الرئيسية التي تم من خلالها إرساء الرقمنة في مجال المعاملات العقارية، يتضح لنا أن الثورة الرقمية التي شهدها قطاع العقارات، أدت إلى تنظيم المعاملات العقارية من خلال اعتماد آليات رقمية حديثة تتمثل غايتها الأساسية في تعزيز كفاءة هذه المعاملات، إضافة تبسيط الإجراءات المتعلقة بها عن طريق اعتماد التوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية، الذي يعد الركيزة الأساسية للتحول الرقمي في القطاع العقاري، ذلك أنه يتيح إمكانية إبرام عقود المعاملات العقارية بشكل بسيط وامن دون الحاجة إلى أوراق ووثائق مادية، بل كل ما على الجهة المكلفة هو التأكد من هوية أطراف المعاملة العقارية، ليتم بعدها استخدام التوقيع الالكتروني الذي يعد وسيلة لحماية المعلومات والبيانات وضمان صحة المحررات الالكترونية حتى تكون لها حجية في الإثبات، كما نجد أيضا البيع الالكتروني للعقارات الذي يعد هو الأخر وسيلة يمكن من خلالها رقمنة المعاملات العقارية، ذلك انه يمكن البائع والمشتري من إبرام عقود البيع العقارية دون الحاجة إلى لقاءات شخصية.

وتم عل المستوى العقاري أيضا رقمنة المسح والحفظ العقاريين، من خلال استحداث منصات رقمية على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مما أدى إلى ضمان صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات وملاكها، إضافة إلى سهولة الوصول إليها من قبل جميع الأطراف المعنية، كما تم أيضا رقمنة الاستثمار العقاري عن طريق استحداث الشبابيك الموحدة والمنصة الرقمية للمستثمر، التابعين للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهو ما من شأنه الترويج للاستثمار داخل الجزائر وتسريع إجراءات هذه العملية.

خاتمة

خـاتمـة :

ختاما تأتي هذه الدراسة المتواضعة لتسلط الضوء على موضوع الرقمنة ودورها المحوري في تنظيم المعاملات العقارية، لتشكل بذلك واقعا ملموسا ونظاما قانونيا حديثا فرضته مختلف التطورات التكنولوجية الهائلة التي يشهدها العالم في عصرنا الحالي.

وقد أدرك المشرع الجزائري على غرار نظرائه في مختلف الدول المتطورة، جسامة التحديات التي تواجه القطاع العقاري، والتي تمثلت في البيروقراطية الإدارية المعقدة وصعوبة الوصول إلى المعلومات المطلوبة، إضافة إلى انتشار ظاهرة التزوير والاحتيال في مجال المعاملات العقارية، مما أدى إلى إعاقة النمو الاقتصادي وتقييد حركة الاستثمار في هذا القطاع الحيوي، لذلك سارع المشرع الجزائري إلى تبني مبدأ الرقمنة كحل جذري لمواجهة هذه التحديات المختلفة، إيمانا منه بقدرتها على إحداث نقلة نوعية في مجال تنظيم وضبط مختلف المعاملات العقارية.

حيث سعينا منه خلال هذه الدراسة إلى تقييم مدى نجاح المشرع الجزائري في تطبيق مبدأ الرقمنة في مجال تنظيم المعاملات العقارية، من خلال تبيان مختلف النصوص القانونية التي تناولت رقمنة المعاملات العقارية بمختلف أنواعها، وكذا تقييم فعالية التطبيقات والأساليب المعتمدة لتنظيم المعاملات العقارية.

وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى **النتائج** التالية المتمثلة في:

– تعزيز أمن المعاملات العقارية من خلال استخدام أنظمة رقمية متطورة، تمنع كافة أشكال النهب والاستيلاء غير المشروع على العقارات لضمان حقوق أطراف المعاملة العقارية تدريجيا.

– أسهمت الرقمنة العقارية بشكل كبير في تعزيز مبدأ الشفافية في مجال المعاملات العقارية والذي يرتكز أساسا على تمكين كل ذي مصلحة من الاطلاع على المعلومات العقارية التي يحتاجها باستثناء تلك المعلومات الإدارية السرية المتعارضة مع خصوصية الإدارات العمومية.

خـاتمـة :

– يستحيل تطبيق مشروع الرقمنة في الميدان العقاري في ظل عدم توفر مجموعة من المتطلبات التقنية والموارد المالية والبشرية التي تشكل ركيزة أساسية في مجال رقمنة وتنظيم المعاملات العقارية.

– يلعب نوع وشكل التوقيع الالكتروني دورا هاما في تحديد مدى حجية عقود البيع العقاري الالكترونية، فحتى يكتسب هذا العقد الالكتروني صفة الرسمية يجب عليه أن يكون مستوفيا لجميع شروط التوقيع الالكتروني المنصوص عليها قانونا.

– إمكانية شهر الوثائق بطريقة الكترونية عن طريق استخدام قاعدة البيانات الرقمية التي تحتوي على بطاقات رقمية الكترونية تمكن من معرفة وضعية العقارات المشهرة بكل سهولة، مع القدرة على دفع الرسوم العقارية بطريقة الكترونية.

– استحداث شبابيك وحيدة خاصة بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بغية تبسيط إجراءات الاستثمار، ومساعدة المستثمرين إضافة إلى تخفيف العبء على الإدارات ذات الصلة بعملية الاستثمار.

– استحداث مصالح للرقمنة على مستوى كافة الإدارات العمومية التي لها صلة بالمجال العقاري، كإدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري إضافة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الأمر الذي ساهم في تحقيق الأمن العقاري وتنظيم المعاملات العقارية.

– إنشاء تطبيقات ومنصات رقمية تتولى مهمة فحص صحة إجراءات المعاملات العقارية التي يقوم بها الإفراد، والتأكد من مصداقية البيانات والمعلومات المقدمة من قبلهم كما تقوم أيضا بتسهيل عمل الموظفين الموجودين على مستوى الإدارات العمومية.

ونظرا للعراقيل الكثيرة التي تشكل عائقا يحول دون نجاح تحقيق الرقمنة للأهداف المرجوة منها في مجال ضبط وتنظيم المعاملات العقارية فإننا نضع **المقترحات** آلاتية:

– الإسراع في إتمام عملية المسح العقاري حتى يتم تحقيق الأهداف المرجوة من وراء اعتماد الرقمنة في مجال المعاملات العقارية.

– سن نصوص تشريعية وتنظيمية تضبط عمليات الرقمنة العقارية بشكل عام وتقوم بحماية التعاملات العقارية الرقمية، وضمان الأمن السيبراني لحماية المعلومات والبيانات المقدمة من قبل أطراف المعاملة العقارية الالكترونية.

– إطلاق برامج ودورات تكوينية تسعى إلى تمكين الموظفين بالإدارات العمومية التي لها صلة بالمجال العقاري من استخدام المنصات الرقمية والخدمات التي تقدمها، من خلال تعزيز مهاراتهم وتعريفهم بكافة مميزات هذه المنصات بالإضافة إلى كيفية استفادة المواطنين منها.

– تعزيز كفاءة اليد العاملة في المجال العقاري من خلال توظيف أفراد مؤهلين وتوفير العتاد والأجهزة الالكترونية اللازمين لدعم عمليات الرقمنة العقارية مع زيادة حجم تدفق الانترنت.

الملاحق

الملحق الرقم 01 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الماليـــــــــــــــــة
مديريـــة الضرائـــب لولايـــة

مفتشيه التسجيـــل و الطابـــع
المواريث و البطـــــــاقية تبسة
م ت ب م /رقم/ 2023

22 جوان 2023

تبسة في :

إلى السادة موثقين ولاية تبسة

الموضوع : تعليمـــــــــة

بخصوص إدراج رقم التعريف الوطني و التعريف الجبائي في العقود التوثيقية

طبقا للتعليمة تحت رقم 2023/110 المديرية الجهوية للضرائب عنابة –المديرية الفرعية للعمليات الجبائية – المؤرخة بتاريخ 2023/06/22

يشرفني أن أعلمكم بضرورة إدراج رقم التعريف الوطني بالنسبة للمعاملات المبرمة بين الخواص و رقم التعريف الجبائي بالنسبة للمعاملات التي يكون أحد أطرافها أو كلاهما أشخاص معنوية في مختلف العقود التي تحررونها و هذا تجسيدا للمسعى الشامل للدولة رامي الى رقمنة كل القطاعات في أقرب الأجال من أجل ضمان أكثر شفافية للمعاملات و تسهيل إجراءات تعرف على هوية الأطراف المتقاعدة من جهة و تمكين المصالح الجبائية و المصالح الأخرى للدولة من الأداء في أحسن الظروف من جهة أخرى

هذا الإجراء يتماشى مع أحكام المادة 15 مكرر من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي :

يجب أن تكون العقود الموثقة و غير القضائية مفصلة و تشتمل على المعلومات الضرورية لكي تتمكن الإدارة من التدقيق في مدى صحتها و التأكد من أن كل الحقوق المستحقة للخزينة قد تم سدادها من المكلفين

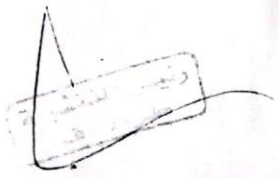
يجب أن تبين زيادة على الحالة المدنية رقم التعريف الوطني الموحد المسجل في الوثائق الرسمية لاثبات الهوية و النقل و السفر او رقم شهادة الميلاد المسجل في السجل الخاص لبلدية ميلاد الاطراف المعنيين او رقم التعريف لكل شخص مسجل في الفهرس الوطني للمكلفين بالضريبة

اضافة الى اجبارية تحقق الموثق من الهوية و الحالة المدنية للاطراف المتعاقدة و في حالة عدم توفي ذلك في الاجراء فانه لا يمكن في اي حال من الأحوال اتمام اجراءات التسجيل الا بعد التاكد من ادراج هذه في العقد المقدم للتسجيل

عدم التقيد بهذا الالتزام يتوجب على مصالحنا رفض تسجيل العقد

تقبلوا مني فائق الاحترام و التقدير .

رئيـــس المفتشيـــة



الملحق الرقم 02 :

المديرية الولائية لمسح الاراضي و الحفظ العقاري

لولاية تبسة

- **محتلف التطبيقات المستعملة بالمديرية :**

- الرقمنة: النشاطات التي تمت تاليتها على مستوى المديرية و المحافظات

على مستوى المديرية الولائية : كل الأقسام :

القسم 01 : استحراج الوثائق باستخدام التطبيق GC (Gestion de Courier) و التطبيق DZ Plans

القسم 02 : استخدام التطبيق Arcgis و التطبيق DZ Proprietaire تم تحويل اعوانه الى المحافظات

القسم 03 : - تحيين القواعد المسحية الحرفية باستخدام التطبيق GIC (Gestion de l'Information Cadastrale)

- عدد الاعوان : 02

- تحيين القواعد المسحية الخطية باستخدام التطبيق Arcgis

- عدد الاعوان : 02

مكتب التنظيم : (Bureau d'ordre) : المسح الضوئي للبريد GC (Gestion de Courier)

- عدد الاعوان : 01

مكتب التنظيم الاشغال الطبوغرافية : استخدام التطبيق Arcgis و GC (Gestion de Courier) و DZ Proprietaire

- عدد الاعوان : 005

2- على مستوى المحافظات التابعة للمديرية الولائية :

إستخدام :

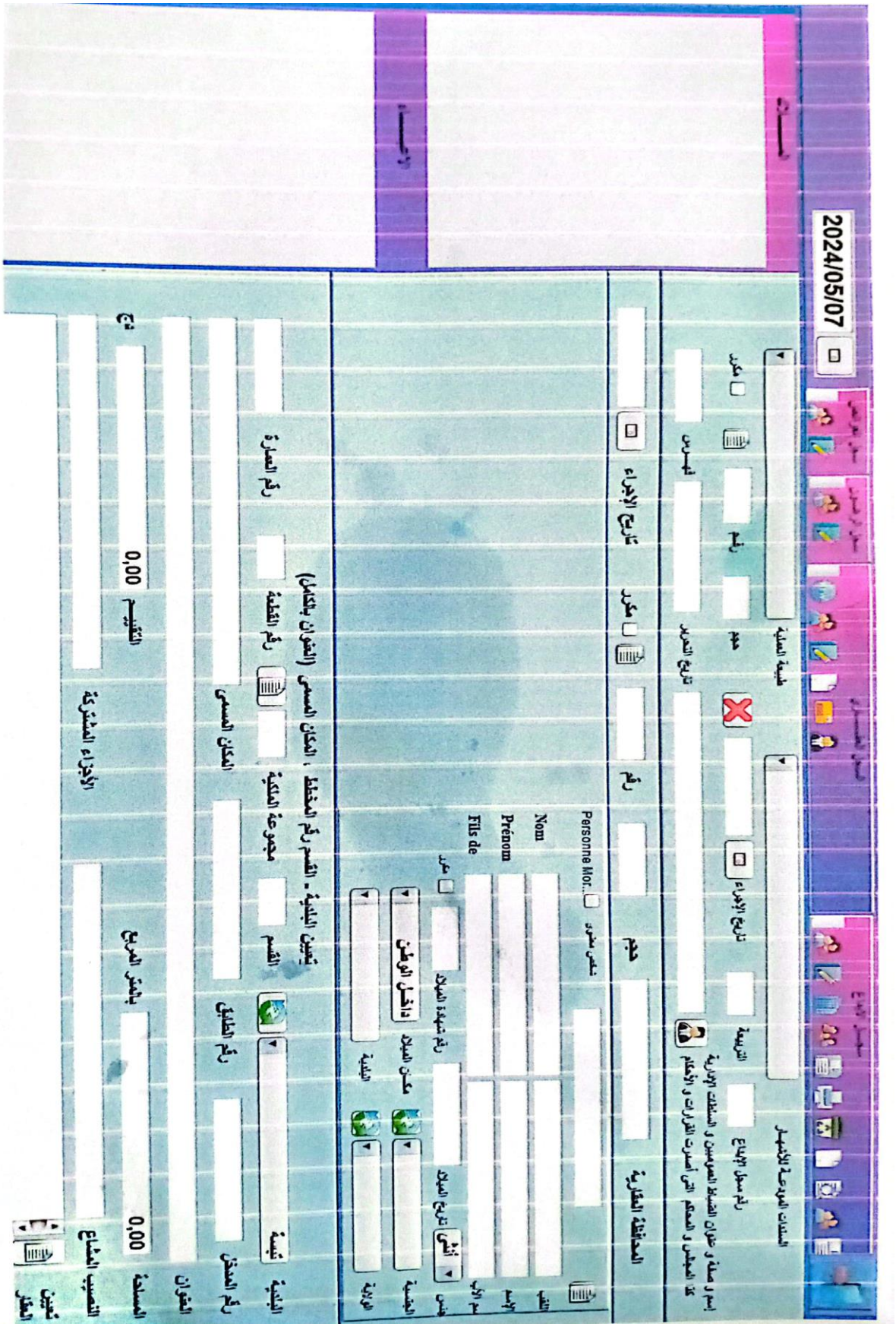
- التطبيق MACF النسخة المستخدمة 4
- استخدام التطبيق (NDF) : عملية تطهير البيانات

(Nettoyage des données Foncieres)

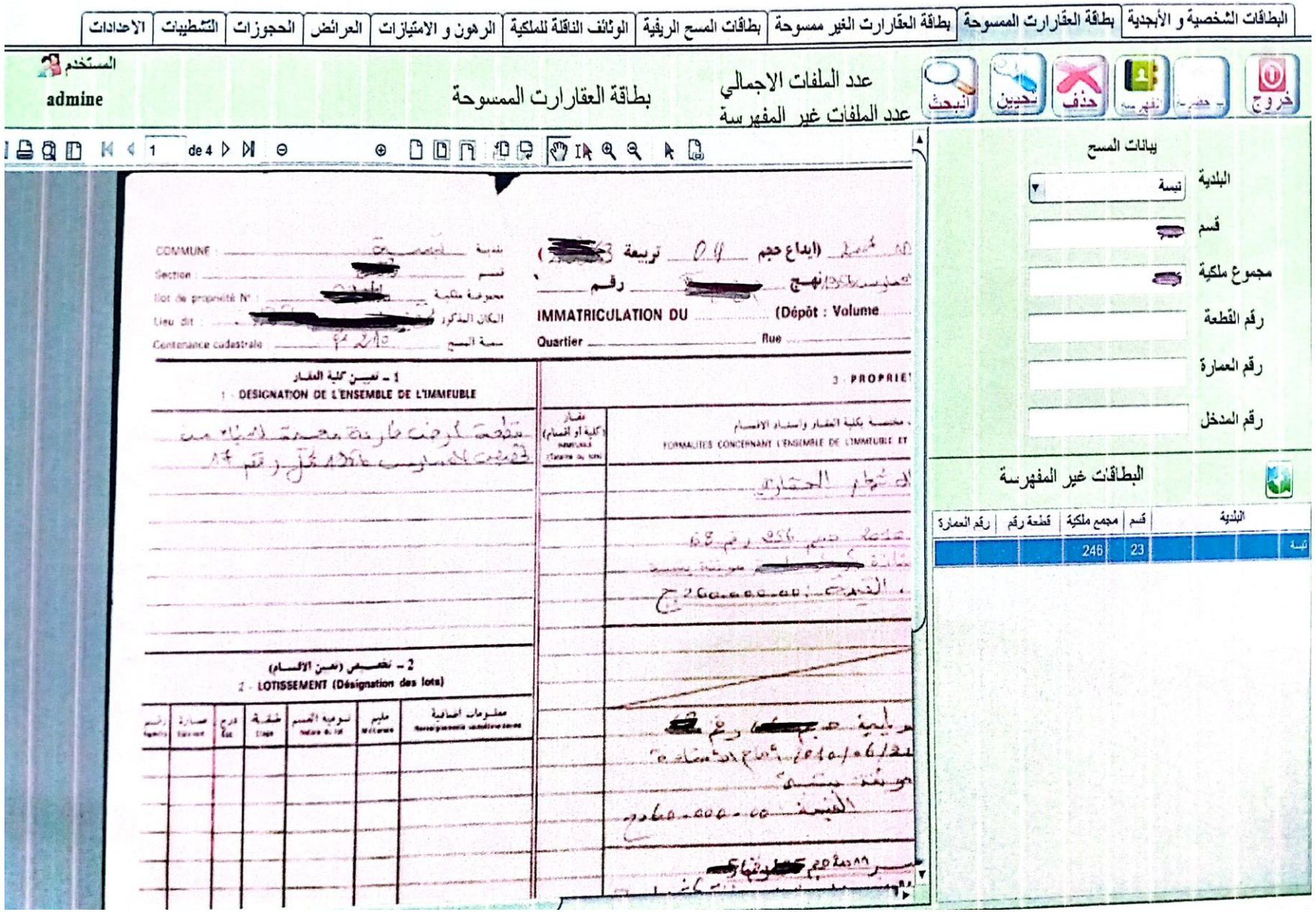
- محرك البحث : محركان

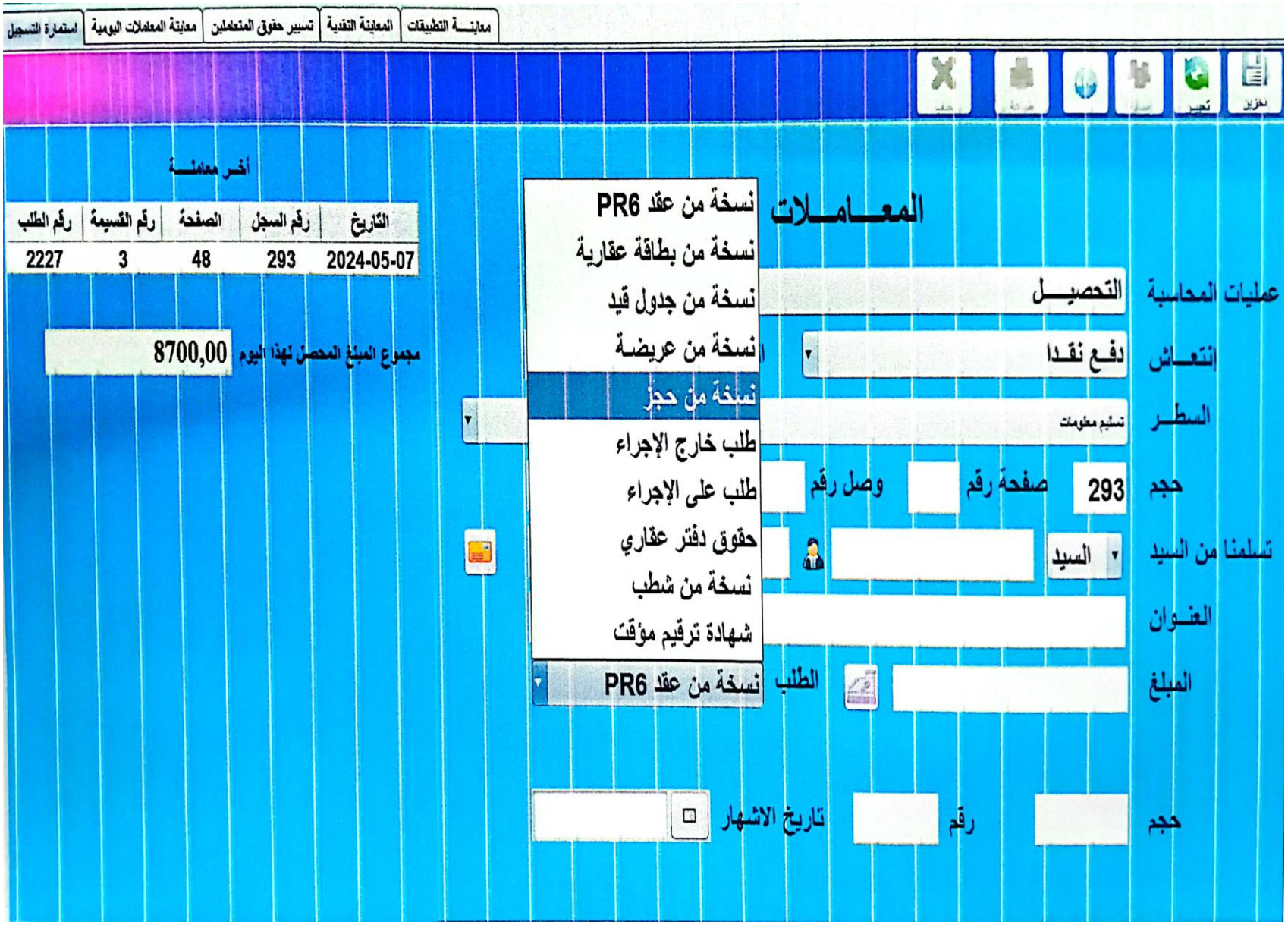
الملحق الرقم 03 :

الملحق الرقم 04 :



الملحق رقم 05 :





الملحق رقم 06 :

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر

أولا- النصوص القانونية الجزائرية

1- القوانين والأوامر

- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/26، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/13، ج ر عدد 31 الصادرة بتاريخ 2007/05/13.

- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادرة بتاريخ 1975ن/11/18 المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-90، المؤرخ في 1979/12/31، ج ر عدد 53، الصادرة بتاريخ 1979/12/31.

- القانون رقم 15-04، المؤرخ في 2015/02/01، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج ر عدد 06، الصادرة في 2015/02/10.

- القانون رقم 17-11، المؤرخ في 2017/02/27، والمتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-13، المؤرخ في 2018/07/11، ج ر عدد 42، الصادرة بتاريخ 2018/07/15.

- القانون رقم 18-04، المؤرخ في 2018/05/10، المتضمن القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الالكترونية، ج ر عدد 27، الصادرة بتاريخ 2018/02/10.

- القانون رقم 18-05، المؤرخ في 2018/05/10، المتعلق بالتجارة الالكترونية، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 2018/05/16.

- القانون رقم 22-18، المؤرخ في 2022/07/24، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ 2022/06/28.

- القانون رقم القانون رقم 23-22، المؤرخ في 2023/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، الصادرة بتاريخ 2023/12/31.

2- النصوص التنظيمية

أ- المراسيم الرئاسية

- المرسوم الرئاسي رقم 23-314، المؤرخ في 2023/09/05، المتضمن إنشاء محافظة سامية للرقمنة وتحديد مهامها وتنظيمها، ج ر عدد 59، الصادرة بتاريخ 2023/09/10، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 24-63، المؤرخ في 2024/04/01، ج ر عدد 08 الصادرة بتاريخ 2024/04/04.

ب- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، الصادرة بتاريخ 1976/04/16، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210، المؤرخ في 1980/09/13، ج ر عدد 38،الصادرة بتاريخ 1980/09/16.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-162، المؤرخ في 2007/05/30 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-123، المؤرخ في 2001/05/09، المتعلق بنظام الاستغلال المطبق على كل نوع من أنواع الشبكات بما فيها اللاسلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية واللاسلكية، ج ر عدد 37، الصادرة بتاريخ 2007/06/07.

- المرسوم التنفيذي رقم 20-363، المؤرخ في 2021/12/05، المحدد لصلاحيات وزير الرقمنة والإحصائيات، ج ر عدد 74، الصادرة بتاريخ 2021/12/08.

- المرسوم تنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 2021/06/06، والمتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها إلى وزارة المالية، ج ر عدد 47، الصادرة بتاريخ 2021/06/15، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 1989/12/19، ج ر عدد ،54 الصادرة بتاريخ 1989/12/20.

- المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، المتضمن تحديد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60،الصادرة بتاريخ 2022/09/18 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111، المؤرخ في 2024/04/13، ج ر عدد 19، الصادرة بتاريخ 2024/03/18.

ج- القرارات الوزارية

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2002/04/07، المحدد لصلاحيات وتنظيم هيكلة المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، ج ر عدد 57 الصادرة بتاريخ 2002/05/19.

د- المذكرات

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 06433 المتعلقة برقمنة أرشيف ووثائق المحافظات العقارية -إطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري- الصادرة بتاريخ 2919/07/01.

ثانيا- النصوص القانونية الأجنبية

1- النصوص القانونية الدولية

- قانون الاونسيترال النموذجي للأمم المتحدة الخاص بالتجارة الالكترونية، مع دليل التشريع لسنة 1996 مع المادة 05 مكرر الإضافية بصيغتها المعتمدة في عام 1998 منشورات الأمم المتحدة ، نيويورك، 2000.

- اتفاقية الأمم المتحدة المتعلقة باستخدام الخطابات الالكترونية في العقود الدولية المبرمة بتاريخ 2005/11/23.

- الأمر التوجيهي رقم EC 200/31 الصادر عن البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 2000/06/08، بشأن التجارة الالكترونية في السوق الداخلية، ج ر للجماعات الأوروبية عدد 178 L، الصادرة بتاريخ 2000/07/17.

2- النصوص القانونية باللغة العربية

- القانون المصري رقم 04/15، المؤرخ في 2004/04/22 المتعلق بتنظيم التوقيع الالكتروني وإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات، ج ر عدد 17، الصادرة بتاريخ 2004/04/22.

3- النصوص القانونية باللغة الفرنسية

- Ordonnance n° 2016-131, du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du général et de la prevue des obligations, jof n° 0035 du 11 février 2016-texte n°26.

قائمة المراجع

1- المؤلفات

- ادوار عيد، الأنظمة العقارية –التحديد والتحرير- السجل العقاري، ط 02، مطبعة المتنبي، بيروت، 1996.

- إسماعيل عبد الفتاح الكافي، معجم مصطلحات عصر العولمة (مصطلحات سياسية واقتصادية واجتماعية ونفسية وإعلامية)، د ط، دار كتب عربية للنشر، د ب ن، د س ن.

- جمال سالمي، الاقتصاد الدولي وعولمة اقتصاد المعرف، د ط، دار علوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- خالد ممدوح إبراهيم، إبرام العقد الالكتروني، ط 02، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011.

- دار السراج اللبنانية، سلسلة قاموس الجيب، قاموس عربي عربي، د ط، دار السراج اللبنانية، لبنان، د ت ن، د س ن.

- سعد غالب ياسين، الإدارة الالكترونية وآفاق تطبيقاتها العربية، د ط، مركز البحوث، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.

- سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والعاجلة من الوجهة القانونية، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة،2001.

- عبد الفتاح بيومي حجازي، حماية المستهلك عبر شبكة الانترنت، ط 01، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.

- علاء التميمي، التنظيم القانوني للبنك الالكتروني على شبكة الانترنت، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2012.

- محمد محمد سادات، حجية المحررات الموقعة الكترونيا في الإثبات، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2015.

- ناهد فتحي الحموري، الأوراق التجارية الالكترونية، دراسة تحليلية مقارنة، ط 03، دار الثقافة للنشر والتوزيع، مصر، 2010.

2- الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

- بخالد عجالي، **النظام القانوني للعقد الالكتروني في التشريع الجزائري -دراسة مقارنة-**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2015.

- بلقاسم حامدي، **إبرام العقد الالكتروني**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2016.

- سراح حليتيم، **أثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد البيع العقاري -دراسة مقارنة-** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، القانون المدني المعمق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

- عبده نعمان شريف، **الحكومة الالكترونية كإستراتيجية لإعادة صياغة دور الدولة في وظائف مؤسساتها -الواقع والتحديات- حالة دول مجلس التعاون الخليجي**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2010.

- نور الهدى حموي، **إدارة مشاريع رقمنة الأرشيف بمركز الأرشيف الوطني الجزائري -دراسة تقييمية-**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الرقمنة في المؤسسات التوثيقية، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة 02، الجزائر، 2019.

- يمينة حوحو، **عقد البيع الالكتروني**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، الجزائر 2014.

ب- مذكرات الماجستير

- سهيلة مهري، **المكتبة الرقمية في الجامعة الجزائرية -دراسة الواقع وتطلعات المستقبل**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم المكتبات، تخصص إعلام علمي وتقني، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

- عبير ميخائيل الصفدي، النظام **القانوني لجهات التوثيق الالكتروني**، قسم التقنيات الأرشيفية، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة 02، الجزائر، 2019.

3- المجلات العلمية:

أ- المجلات العلمية باللغة العربية

- أمينة كوسام، **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**، في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، عدد 02، جامعة سطيف 02، الجزائر، 2022.

- أمينة نغموشي، جزيرة معياري، **تحقيق التنمية المستدامة بالاعتماد على التحول الرقمي في الجزائر**، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، عدد 02، جامعة 08 ماي، قالمة، 2021.

قائمة المصادر والمراجع :

- أيمن بوزانة، حمدوش وفاء، **التجارة الالكترونية في سياق القانون رقم 18-05 والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسجل التجاري الالكتروني في الجزائر**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 01، جامعة باجي مختار، عنابة، 2021.

- بشير أبربر، **اللغة العربية ومتغيرات الرقمنة**، مجلة المجمع الجزائري للغة العربية، عدد 01، جامعة باجي مختار، عنابة، 2023.

- جغدم بن ذهبية، عبد القادر فينيخ، القيمة **القانونية للتوقيع الالكتروني**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022.

- جمال الدين دندن، **آفاق الرقمنة وانعكاساتها على التنمية الاقتصادية**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد خاص، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2023.

- حسن باكير، **المفهوم الشامل للإدارة الالكترونية**، مجلة آراء حول الخليج، عدد 23، مركز الخليج للأبحاث، الإمارات العربية المتحدة، 2006.

- خديجة زروقي، **بيع العقار في المعاملات الالكترونية**، بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد 02، جامعة احمد زابانة، الجزائر، 2021.

- رابح بن معمر، **عصرنة إدارة الحفظ العقاري**، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، عدد 01، المركز الجامعي مرسي عبد الله، تيارت، 2022.

- زهير بضياف، **دور الرقمنة في ضمان جودة الخدمات العمومية: الرهانات والتحديات تطبيق –خدمتي في قطاع الموارد المائية**، مجلة التميز الفكري للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الخاص بالملتقى الافتراضي الدولي، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، 2021.

قائمة المصادر والمراجع :

- زوليخة زروقي، **محي الدين عواطف**، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، عدد 01، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2022.

- سراح حليتيم، محمد أمين مزيان، **نطاق إبرام عقود البيع إلكترونيا**، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 01، جامعة مستغانم، الجزائر، 2019.

- سلمي بشاري، **تطوير الرقمنة في الجزائر كآلية لمرحلة ما بعد جائحة كورونا (كوفيد 19)**، عدد 03، Les cahier du cread، عدد 03، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2020.

- ضياء الدين بن فردية، **دور الرقمنة في تطوير البحث العلمي والرفع من مستوى التحصيل الأكاديمي للطلبة**، مجلة مقاربات في التعليمية، عدد 04، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2022.

- عائشة كعباش، **عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل**، مجلة الدراسات القانونية عدد 01، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018.

- عبد الرحمان زيرق، بشير جعيرن، **واقع تحقيق الرقمنة في ظل قانون الاستثمار 22-18**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد خاص، المركز الجامعي الشريف بوشوشة، آفلو، 2023.

- عبد السلام عبد اللاوي، **أهمية الرقمنة الإدارية في عصرنة الخدمة وتفعيل الخدمة العمومية بالجزائر**، مجلة صوت القانون، عدد 07، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2017.

قائمة المصادر والمراجع :

- غنية بالطي، الكتابة الالكترونية، **المجلة الجزائرية لقانون الأعمال**، عدد 02، جامعة سطيف 01، الجزائر، 2020.

- فتحي عميروش، **الإطار القانوني للاستثمار في ظل الأمر 16-09**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، عدد 02، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2020.

- نعيمة بلحمزي، معمر فرقاق، **دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن القانوني**، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، عدد 04، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017.

- لي يونغ، كيف **تؤدي البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات دورا حاسما في تحقيق التنمية المستدامة في عصر الثورة التكنولوجية الرابعة؟**، ITU news magazine، عدد 03، د ب ن، 2017.

- مداني حرقوش، نبيل كريبش، **الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا**، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، عدد خاص، جامعة محمد الصديق بن يحيى، الجزائر، 2023.

- محمد لعشاش، **المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز**، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 03، جامعة البويرة، الجزائر، 2023.

- مقني بن عمار، **إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري**، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 04، مجلية البحوث القانونية والسياسية، عدد 04، الجزائر، جامعة تيارت، الجزائر، 2015.

- مقني بن عمار، **القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015.

- مليكة بوخاري، سليمة يحياوي، **متطلبات الرقمنة ودورها في تحسين أداء الإدارة المحلية –دراسة حالة– الشباك الالكتروني لبلدية البويرة**، مجلة دراسات اقتصادية، عدد 03، جامعة أكلي محمد، البويرة، 2022.

- مليكة مدكور، **التحديات الأخلاقية للرقمنة**، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2022.

- ميلود حمصي، مونة مقلاني، الوكالة **الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد خاص، جامعة 08 ماي، قالمة، 2023.

- نصيرة ربيع، **حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية**، عدد 02، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2021.

- يسرى وليد إبراهيم، سحر محمد نجيب، **رقمنة الملكية العقارية في العراق ...، دراسة مقارنة**، مجلة الجامعة العراقية، عدد 19، جامعة الموصل، العراق، 2023.

ب_ المجلات العلمية باللغة الأجنبية

- Chiara bartoli, **consumer self-concept and digitalization: what does this mean for brands?**, Italian jornal marketing, 28/10/2022.

4-الملتقيات

- ابراهيم بن دراح، بن رمضان المنور، مداخلة منشورة بعنوان **دور رقمنة نشاط المحافظة العقاري في تطوير الخدمة في الجزائر**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- آمنة صدوق، مداخلة منشورة بعنوان **رقمنة المسح العقاري**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- أمينة بن جدو، مداخلة منشورة بعنوان **معوقات تطبيقات الرقمنة بالمكتبات الجامعية الجزائرية –دراسة عينة من مكتبات جامعة برج بوعريريج–**، الملتقى الدولي الاول حول الرقمنة وتطبيقاتها، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2020.

- بوزيد بحري، معمري رشيد، مداخلة منشورة بعنوان **الاطار المفاهيمي للتحول الرقمي في المجال العقاري**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- زين العابدين ساردو، مداخلة منشورة بعنوان **دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- سامية خواثرة، مداخلة منشورة بعنوان **رقمنة العقار الموجه للاستثمار**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

قائمة المصادر والمراجع :

- عبد الناصر قيرواني، مداخلة منشورة بعنوان **تقييم تجربة الجزائر في رقمنة القطاع العقاري**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- مغنية لقرنش، مداخلة منشورة بعنوان **دور رقمنة المحافظة العقارية في تحقيق الأمن العقاري**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- محمد عريب، مداخلة منشورة بعنوان **مفهوم رقمنة قطاع العقار –متطلبات النجاعة وأهداف التجسيد–**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

- وسيلة واعر، مداخلة منشورة بعنوان **دور الحوكمة الالكترونية في تحسين جودة الخدمات الحكومية: حالة وزارة الداخلية والجماعات المحلية –الجزائر–**، الملتقى الوطني حول الثروة العقارية في عصر الرقمنة "حماية وتحول شامل في الجزائر"، جامعة الونيسي علي –البليدة 02–، الجزائر، 2024.

5–المواقع الالكترونية

- البنك الوطني الجزائري، البنك الوطني الجزائري يشارك في الطبعة الثامنة لصالون البنوك التامينات والمنتجات المالية منشور على الموقع http://bit.ly/3twzmws تاريخ الزيارة 2024/04/22 على الساعة 07:38.

- المجلس الشعبي الوطني، خطاب رئيس الجمهورية امام غرفتي البرلمان منشور على الموقع http://www.apn.dz تاريخ الزيارة 2024/04/13 على الساعة 18:44.

قائمة المصادر والمراجع :

- الموعد اليومي، اطلاق عمليات رقمنة السجل العقاري ونشاطات المحافظة العقارية منشور على الموقع www.elmaouid.dz تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 09:10.

- أيوب برض، تأثير التطور الرقمي على القطاع العقاري في المغرب منشور على الموقع www.sarouty.ma تاريخ الزيارة 2024/04/14.

- حقوق السكن والأراضي والممتلكات الرقمية، رقمنة السجل العقاري منشور على الموقع http://hlp.syria-report.com تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 09:57.

- حمزة كحال، سوق العقارات في الجزائر يعجز عن التعافي منشور على الموقع http://www.alaraby.co.uk تاريخ الاطلاع 2024/04/24 على الساعة 18:15.

- سمات، أهمية التحول الرقمي في القطاع العقاري على الموقع http://simat.ap تاريخ الزيارة 2024/04/25 على الساعة 10:29.

- عبد الحميد العمري، الأهمية الاستراتيجية لرقمنة القطاع العقاري على الموقع http://www.aleqt.com تاريخ الزيارة 2024/04/25 على الساعة 10:05.

- محمد امام، الرقمنة ودورها في تطوير القطاع العقاري على الموقع https://backend.details.net.sa تاريخ الزيارة 2024/04/24 على الساعة 20:06.

- محمد مفتي، رقمنة العقارات على الموقع، www.alarabiya.net تاريخ الزياة 2024/04/14 على الساعة 11:06.

- محمد نبيل، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية على الموقع http://rdoc.uviv-sba.dz تاريخ الزيارة 2024/04/19.

قائمة المصادر والمراجع :

- مدونة امتلاك، تكنولوجيا العقار والتطور التكنولوجي في العقار على الموقع www.imtilak.net تاريخ الزيارة 2024/04/14.

- وكالة الأنباء الجزائرية، رئيس الجمهورية: نحو انشاء المحافظة السامية للرقمنة على الموقع http://www.aps.dz تاريخ الزيارة 2024/04/13 على الساعة 18:46.

- وكالة الأنباء الجزائرية، رقمنة الادارة يسمح بتسهيل تسيير الاملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية على الموقع www.aps.dz تاريخ الزيارة 2024/04/15 على الساعة 12:10.

- Digit red، مشروع رقمنة الثروة العقارية في السعودية على الموقع www.digit-red.com تاريخ الزيارة 2024/04/14 على الساعة 12:35.

فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات :

العنوان	الصفحة
شكر وعرفان	–
إهداء	–
قائمة المختصرات	–
مقدمة	01 – 05
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للتحول الرقمي في المجال العقاري	06-47
المبحث الأول: مفهوم الرقمنة العقارية	07
المطلب الأول: مفاهيم عامة حول الرقمنة	07
الفرع الأول: تعريف الرقمنة	07
الفرع الثاني: مراحل عملية الرقمنة في الجزائر	11
المطلب الثاني: عموميات حول الرقمنة العقارية	19
الفرع الأول: تعريف الرقمنة العقارية	19
الفرع الثاني: أهمية الرقمنة العقارية	25
المبحث الثاني: الرقمنة العقارية بين الفوائد ورهانات التطبيق	28
المطلب الأول: فوائد إدراج الرقمنة في المجال العقاري	28
الفرع الأول : الفوائد الإدارية والسياسية للرقمنة العقارية	28
الفرع الثاني: الفوائد الاقتصادية لعملية الرقمنة العقارية	33
المطلب الثاني: تحديات تجسيد مشروع الرقمنة العقارية في الجزائر	38
الفرع الأول: متطلبات الرقمنة العقارية	38
الفرع الثاني: معوقات تجسيد عملية الرقمنة العقارية	43
ملخص الفصل الأول	47
الفصل الثاني : أساليب إرساء الرقمنة في مجال المعاملات العقارية	48 – 85
المبحث الأول: التوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية	49
المطلب الأول: مفهوم التوثيق الالكتروني	49
الفرع الأول: تعريف التوثيق الالكتروني وشروطه	49

فهرس المحتويات :

الفرع الثاني: إجراءات التوثيق الالكتروني	55
المطلب الثاني: البيع الالكتروني للعقار	58
الفرع الأول: عقد البيع العقاري بين التوثيق العادي والالكتروني	59
الفرع الثاني: نقل ملكية العقار في عقد البيع الالكتروني	64
المبحث الثاني: إنشاء أنظمة رقمية عقارية متكاملة	68
المطلب الأول: عصرنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري	68
الفرع الأول: رقمنة عملية المسح العقاري	68
الفرع الثاني: رقمنة الحفظ العقاري	72
المطلب الثاني: رقمنة وتطوير الاستثمار العقاري	74
الفرع الأول: الإطار التنظيمي لوكالة ترقية الاستثمار الجزائرية	76
الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية في إرساء قواعد الرقمنة	76
ملخص الفصل الثاني	80
خاتمة	88 - 86
الملاحق	-
قائمة المراجع والمصادر	-
فهرس المحتويات	-

خلاصة

الموضوع

يعد التحول الرقمي ضرورة ملحة في عصرنا الحالي، فرضتها مختلف التطورات التكنولوجية المتسارعة التي طالت مختلف القطاعات بما في ذلك القطاع العقاري، حيث ساهمت الرقمنة في تنظيم المعاملات العقارية وضبطها من خلال ضمان امن هذه المعاملات وخفض تكاليفها، وتتجلى فوائد الرقمنة في مجال المعاملات العقارية من خلال تحويل جميع الوثائق المتعلقة بها الى شكل الكتروني رقمي، مع إمكانية ابرام عقود البيع العقاري بطريقة رقمية واعتماد التوثيق الالكتروني لكتابة هذه المعاملات بشكل إلكتروني من قبل أشخاص مكلفين قانونا بذلك، وتسهم الرقمنة ايضا في عصرنة انشطة المسح والحفظ العقاريين من خلال رقمنة مخططات ووثائق المسح وسجلات الملكية، واضافة الى ذلك فانه تم اتمة اجراءات عملية الاستثمار العقاري من خلال استحداث منصة الكترونية مخصصة لهذا الغرض.

الكلمات المفتاحية: التحول الرقمي، المعاملات العقارية، الرقمنة، العقارات، المسح والحفظ العقاريين، التوثيق الالكتروني، الاستثمار العقاري.

Digital transformation is an urgent necessity in our current era, imposed by the various rapid technological developments affecting different sectors, including the real estate sector. Digitalization has contributed to organizing and regulating real estate transactions by ensuring the security of these transactions and reducing their costs. The benefits of digitalization in the field of real estate transactions are evident through the conversion of all related documents into a digital electronic form, with the possibility of concluding real estate sales contracts digitally and adopting electronic documentation for writing these transactions by legally authorized individuals. Digitalization also plays a role in modernizing cadastral surveying and preservation activities by digitizing survey plans, documents, and property records. Additionally, the real estate investment process has been automated through the creation of an electronic platform dedicated to this purpose.

Keywords: digital transformation, real estate transactions, digitalization, real estate, cadastral surveying and preservation, electronic documentation, real estate investment.