وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي -تبسة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

# رقمنة قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري

**إعداد الطالبة:**
- أميرة مسعي

**إشراف الأستاذة:**
- نورة منصوري

**أعضاء لجنة المناقشة:**

| الأستاذ | الرتبة العلمية | الصفة |
|---|---|---|
| -إلهام بخوش | أستاذ محاضر -أ- | **رئيسا** |
| -نورة منصوري | أستاذ مساعد -أ- | **مشرفا** |
| -فيصل الوافي | أستاذ تعليم عالي | **مناقشا** |

**السنة الجامعية: 2024/2023**


بسم الله الرحمن الرحيم
Sidi

# شكر وعرفان


الحمد لله على عطائه، الحمد لله على رزقه الحمد لله على نعمائه الحمد لله حمد الشاكرين، والشكر لله شكر الحامدين، الحمد لله الذي وفقنا وهدانا لإتمام هذا العمل المتواضع.

قال الله تعالى: {ولئن شكرتم لأزيدنكم}

نتوجه بالحمد والشكر أولا لله رب العالمين ذو الجلال والإكرام الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل الذي نسأل الله تعالى أن يبارك فيه وينفع به غيرنا.

نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذة المحضرة *"منصوري نورة"* الذي رافقنا في إنجاز مذكرتنا هذه ولم تبخل علينا بالنصح والتوجيه، والشكر موصول لكل أساتذتنا دون استثناء، وكذلك نشكر كل من ساهم معنا في هذا العمل من قريب أو من بعيد، خاصة موظفي مديرية المسح والحفظ العقاري السيد: *فتني عبد المالك* (المكلف بتسيير مديرية المسح والحفظ العقاري) وكذا السيد: *فتني عبد الرزاق* (مهندس دولة في الجيوديسيا)، ولا ننسى أيضا مدير مديرية أملاك الدولة السيد: *والي ميزابي* والسيدة: *روضة* (رئيس مصلحة الرقمنة والاتصال)، وكذا *ف. هشام* (رئيس قسم الإعلام الآلي) في المحافظة العقارية فلا تكفيهم عبارات الشكر والتقدير. ونتقدم كذلك بالشكر لكل من يطلع على هذا العمل المتواضع.

# إهـــداء

**الحمد لله حبا وشكرًا وامتناناً على البدء والختام و آخر دعواتنا**

**أنِ الحمد لله رب العالمين.**

**إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضنتني قبل يديها وسهلت لى الشدائد بدعائها إلى القلب الحنون والشمعة التى كانت لي في الليالي المظلمات سر قوتي ونجاحي إلى *"والدتي الغالية"* .**

**إلى من ساندني بكل حب وقت ضعفي وأزاح من طريقي كل المتاعب، زارعا الثقة والإصرار بداخلي، سندي والكتف عليه دائما إلى *"والدي الغالي"* .**

**إلى خفيفة الظل والروح، إلى بسمة منزلنا إلى ملاك قلبي وصديقتي الأولى وأختي الوحيدة وابنتي الأولى *"نريمان"* .**

**إلى سندي في هذه الحياة إخوتي :*مُحَمَّد، جمال، محسن، ربيع، علاء.***

**إلى القلوب الطاهرة الكتاكيت الصغار: *هيثم، لينا، أنس، آدم، تسنيم.***

**إلى الذين غمروني بالحب والتوجيه وأمدوني دائما بالقوة وكانوا موضع الاتكاء في كل عثراتي والذين رزقني الله بهم لأعرف طعم الحياة إلى:**

***خولة، هادية، بثينة، دنيا....***

**إلى الأستاذ *"ز. عبد اللطيف"* الذي لم يبخل علي بوقته ودعمه طول مسيرتي الدراسية والحياتية.**

**إلى من وثقته ذاكرتي ولم تسعه مذكرتي.**

**أهدي هذا العمل المتواضع وأسأل الله عز وجل أن يوفقنا لما فيه الخير أنه نعم المولى ونعم المصير.**

# مقدمـــة

**مقدمة:**

إن التطور السريع والمذهل الذي شهده العالم في مجال تكنولوجيا المعلومات والاتصال كان سببا في إلزامية مواكبة هذا التطور في شتى المجالات وشمل هذا التطور الإدارة العمومية.

فتقدم الدول وتخلفها ينبع من مدى صلابة جهازها الإداري فالإدارة علم يقوم على جملة من المبادئ والقوانين الدقيقة، ولهذا اهتم رجال الإدارة بها وساهموا في عصرنتها وتطويرها لتنظيم مختلف المعاملات الإدارية وتحسين الخدمة العمومية.

وعلى غرار القطاعات حظي القطاع العقاري لما يمثله من أهمية بالغة في تنمية الاقتصاد الوطني في الجزائر باهتمام بالغ لعصرنته حيث ظهرت جملة من المبادرات لتحقيق تحول رقمي وكذا مجموعة من القوانين التي تهدف إلى رقمنة الإدارة عامة والقطاع العقاري خاصة.

**تكمن أهمية دراسة الموضوع:** (رقمنة قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري)

في مدى أهمية الرقمنة لحماية العقار من الاستغلال وممارسة الرقابة والإشراف العمراني بطريقة رقمية حديثة وكذلك تقديم الخدمات العمومية عن بعد.

– أما على المستوى العلمي فتعود أهمية الموضوع في تسليط الضوء على الرقمنة في المجال العقاري وأهميتها القانونية في التشريع الجزائري وكذلك إزالة اللبس على التحديات التي تواجه الإدارة في تطبيق مشروع الرقمنة.

**وما دفعنا للخوض في هذا الموضوع جملة من الأسباب أهمها:**

- **الدوافع الذاتية:** الرغبة في القيام بهذه الدراسة لكونها قريبة من تكويني السابق كتقني سامي في المعهد الوطني المتخصص بن طوبال سليمان –تبسة– تخصص إعلام الآلي وكذا تخصصي الحالي كطالبة قانون عقاري ورغبتي في الدمج بينهما في هذا الموضوع.

- **الدوافع الموضوعية للدراسة:**

– إثراء لمكتبة القانونية لندرة المراجع في هذا الموضوع.

– جمع المعلومات المتعلقة بالموضوع وجعلها في متناول الباحث بطريقة منظمة ومنهجية تتسم بالسهولة والوضوح.

**من خلال ما سبق، يمكن طرح الإشكالية التالية:**

- فيما يتمثل دور الرقمنة في تسيير وتنظيم قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري؟ وإلى أي مدى تم التقدم في تطبيقها؟

**للإجابة على الإشكالية:** اعتمدنا على المناهج التالية : الوصفي، التحليلي، فمن خلال المنهج الوصفي قمنا باستعراض مختلف المفاهيم والتعاريف كالرقمنة، الأملاك الوطنية، الأمن العقاري، والمنهج التحليلي في جمع النصوص القانونية التي تتناول الرقمنة وتحليلها.

**نهدف من خلال هذه الدراسة الى بيان ما يلي:**

– معرفة اليات والخطط المنتهجة لتبني وتطبيق الإدارة الالكترونية في القطاع العقاري.

– الوقوف على التحديات والصعوبات التي تواجه تنفيذ مشروع رقمنة القطاع العقاري.

– معرفة الى أي مدى وفقت الإدارة العقارية في عصرنة أنشطتها.

– معرفة دور الذي تلعبه الرقمنة في إدارة الأملاك العقاري.

**خلال جمعنا للدراسات السابقة،** لاحظنا غياب أو انعدام البحوث المتخصصة في رقمنة القطاع العقاري، رغم أهمية الموضوع من الناحية العلمية والعملية، ولعلى ابرز دراسة تناولت موضوع البحث نجد:

– أطروحة دكتورا للباحثة فوزية صادقي بعنوان "دور الرقمنة في تحسين الخدمة العمومية بالجزائر –دراسة تحليلية للجماعات المحلية"–

– أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه للباحث سويقات عبد الرزاق : دور الرقمنة للإدارة المحلية في تجسيد الحكم الراشد دراسة مقارنة بين الجزائر والأردن.

**ومن اهم الصعوبات التي واجهتنا ونحن بصدد اعداد هذا البحث** قلة المراجع وندرة الدراسات المتخصصة في رقمنة القطاع العقاري، حيث اعتمدنا على المراجع والدراسات

العامة أكثر، بالإضافة الى تشعب الهيئات المسيرة للأملاك العقارية وكثرتها ما أدى الى صعوبة في حصر الدراسة.

**لتحقيق أهداف الدراسة** و معالجة الإشكالية المطروحة سابقا قمنا بتقسيم خطة البحث الى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للاطار المفاهيمي لرقمنة إدارة أملاك الدولة والذي بدوره قسمناه الى مبحثين ادرجنا ضمنه مفهوم الأملاك العقارية (المبحث الاول)، آليات التحول نحو إدارة رقمية (المبحث ثاني).

اما الفصل الثاني المعنون "عصرنة القطاع العقاري في ظل الرقمنة" فقد تناولنا ضمنه مبحثين أولها دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية، وثانيهما إرساء عصرنة الحفظ العقاري في الجزائر.

# الفصل الأول:

# الإطار المفاهيمي لرقمنة إدارة أملاك الدولة

تعد الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها، ولهذا تقود الهيئات المحلية بالجزائر سباقا لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي والانتقال إلى مرحلة جديدة من العصرنة، وبعد توجه الدولة إلى تأسيس قواعد تتعلق بالعقارات وتنظيم الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها وكذلك خلق مؤسسات تسهر على تنظيم الميدان العقاري وذلك عن طريق ترسانة من القوانين، فلقد شهدت الجزائر: إصلاحات اقتصادية سنة **1988** ساهمت في خلق تفكير متجدد بشأن قوانين الملكية العقارية، بعدما كانت تسيير ولمدة طويلة على هياكل الاستعمار الفرنسي.

وحتى تكون هذه الإصلاحات مجدية كان لابد للإدارة أن تواكب التطور التكنولوجي، عن طريق تبني الرقمنة وعليه إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مفهوم الأملاك العقارية (المبحث الأول)، ثم آليات التحول نحو إدارة رقمية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية

يعتبر العقار من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية لما يمثله من أهمية بالغة في تدوير العجلة التنموية للدول فالعقار هو الثروة، وقد عرفته المادة**683**[1] من القانون المدني الجزائري على أنه "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، كما وقد تضمن قانون التوجيه العقاري ترسانة من المواد القانونية المنظمة للعقار وقد تم تصنيف الملكية العقارية في الجزائر وفقا لنص المادة **23** من القانون **90-25** المؤرخ في **18** نوفمبر **1990** المتضمن التوجيه العقاري[2] إلى الأملاك الوطنية (المطلب الأول)، الأملاك الخاصة (المطلب الثاني)، الأملاك الوقفية (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية

في أواخر القرن الثامن عشر ظهرت فكرة الدومين في فرنسا، حيث ساد نظام الملك لويس الرابع عشر وعبارة الدومين عبارة عن تلخيص "أنا الدولة" التي اعتمدها الملك لويس الرابع عشر، وبعد انتهاء النظام الملكي في أواخر القرن **18** صدر قانون الدومين الذي استعمل عبارة ملكية الأمة التي استبدلها فيما بعد بملكية الدولة، وذلك ما أدى إلى ظهور مفاهيم الدومين العام والدومين الخاص التي تتدرج تحت الدومين، حيث ظهرت التفرقة بينهم في القرن **19**.[3]

والفصل يعود في ذلك إلى الفقيه "برودون" ومنه سنتطرق إلى تعريف الأملاك الوطنية (الفرع الأول) الأملاك الوطنية العامة (أولا)، الأملاك الوطنية الخاصة (ثانيا).

---

[1] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الصادر في (ج ر ع 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975)، المعدل والمتمم.

[2] ق رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري الصادر في (ج ر ع 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

[3] معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 5، 2011، ص 24.

**الفرع الأول:** تعريف الأملاك الوطنية

جاء دستور **1989** المعدل والمتمم[1] بمثابة ضربة لوحدة نظام الأملاك الوطنية بحيث كرس نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، خصوصا في المادتين **18** و**20** وعملا بهما فإن الأملاك الوطنية أو ما يعرف بأملاك الدومين تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

وعملا بهاتين المادتين نستنتج أن الدستور أخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية وازدواجية الملكية، عامة وخاصة وتبنى أيضا مبدأ الإقليمية التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية سوى الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتمتعة بالإقليم أي الدولة، البلدية والولاية.

وعليه طبقا لهذا المبدأ استبعدت من الملكية الإدارة المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

كما أن قانون التوجيه العقاري **90-25** المعدل والمتمم نص في المادة **24** على أنه: "تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية حيث تتكون الأملاك الوطنية من:

الأملاك العمومية والخاصة للدولة

الأملاك العمومية والخاصة للولاية

الأملاك العمومية والخاصة للبلدية".

يحكم الأملاك الوطنية القانون رقم **90-30** المؤرخ في **10-12-1990** المتضمن قانون الأملاك الوطنية[2] والمرسوم التنفيذي رقم **12-427** المؤرخ في **16-12-**

[1] دستور 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، المؤرخة في 1989/03/01، المعدل والمتمم بالدستور 1996، 2002، 2008، 2016-2020.

[2] ق رقم 90-30 مؤرخ في 1-12-1990، المتضمن ق الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، صادر في (ج ر ع 52 المؤرخة في 2-12-1990)، ص 1661.

**2012** الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة[1] وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، وكذا المرسوم التنفيذي رقم **91-455** المؤرخ في **23-11-1991** المتعلق بجرد الأملاك الوطنية[2].

**أولا:** الأملاك الوطنية العامة

وهي الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور، إما مباشرة (كالطرق العمومية، شواطئ البحر، مجاري المياه..) وإما عن طريق مرفق عمومي (السكك الحديدية، المطارات، الموانئ)، وكذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنايات العمومية، المدارس، المحاكم، الثانويات...) وفي نفس السياق نصت المادة **25** من قانون التوجيه العقاري، على أنه: "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها".

نصت المادة **03** من قانون الأملاك الوطنية **90-30** "عملا بالمادة **12** منه، تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة الثانية الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

وتنص المادة **12**، المحال إليها بموجب المادة **03** "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعملة إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا، مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة **17** من الدستور.

لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية".

---

[1] م ت رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر في (ج ر ع 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012).

[2] م ت رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الصادر في (ج ر ع 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991)، المعدل والمتمم.

وتنص المادة **17** من الدستور الجزائري لسنة **1996** استفتاء **28** نوفمبر **1996** المعدل سنة **2008** المحال إليها بموجب المادة **12** من قانون الأملاك الوطنية "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الوطنية البحرية والمياه والغابات".

وتشمل أيضا النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون، وكما نصت المادة **04** من قانون أ. و على "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز" واستنادا إلى كل ما سبق، فإن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للبيع أو الشراء أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير، ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب أحكام قضائية، وكل هذا ناجم عن الطبيعة القانونية حيث تنص المادة **02/66** من قانون أ.و "وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي: مبادئ عدم قابلية التصرف، وعدم قابلية التقادم، وعدم قابلية الحجز".[1]

**ثانيا:** الأملاك الوطنية الخاصة

تخضع لمبدأ الإقليمية، حسب التعريف الوارد في م **3** فقرة **2** من ق رقم **90-30** تؤدي وظيفة وامتلاكية ومالية، وتهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية، ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص.[2]

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة.

---

[1] بن قدور آمال ومراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص 79، 80، 81.

[2] معمر قوادري محمد، المرجع السابق، ص 30.

ولقد عددت المواد **17، 18، 19، 20** من ق أ و الأملاك الخاصة التابعة لكل من الدولة، الولاية، البلدية، إلا أنه ما يهمنا في هذا الصدد الأملاك الوطنية الخاصة العقارية وتشمل الأراضي الزراعية والغابات والأراضي البور البنايات والعقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العامة والمنشأة وكل صور العقارات الأخرى، ويفضل البعض استعمال مصطلح الأملاك الزراعية للتعبير عن هذا النوع نظرا لأن الأراضي الزراعية والغابات هما المكونان الرئيسيان لهذا النوع من ممتلكات الدولة أما ما تملكه الدولة من عقارات أخرى تستغل تجاريا كالمحاجر والمناجم فإنها سوف تدرج تحت النوع الثالث من الأملاك الصناعية والتجارية.[1]

ويمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الخاصة إلى ثلاثة طرق:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة، كالتأميم والأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة، والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص، ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة والوصية.
- ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن المشرع اعتمد عدة معايير للتفرقة بين الأملاك الوطنية العامة، والأملاك الخاصة وتتمثل هذه المعايير في:

[1] أمال بن قدور ومراد الوهاب، المرجع السابق، ص 82.

**1**- معيار عدم قابلية الأملاك االوطنية العامة للتملك الخاص.

**2**- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، فالأملاك الوطنية العامة مخصصة للاستعمال العام الجماعي وتحقيق المنفعة العامة، أو قد تخصص للإسهام في تحقيق المهام المخولة للمرفق العام ويشترط أن يكون المال العام بطبيعته مناسبا للمرفق العام، وإن يكون هذا المال خصيصا لهدف مرفق عام.[1]

## المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة

الملكية الخاصة نظمتها أحكام المادة **674** من القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه كقانون التوجيه العقاري **90-25** المؤرخ في **1990/11/18** المعدل بموجب الأمر رقم **26/95** والمرسوم التشريعي رقم **03/93** المؤرخ في **1990/09/03** المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة أو ملكية مجزأة أو مشتركة أو مشاعة.

**الفرع الأول:** تعريف الملكية العقارية الخاصة

نصت المادة **27** من قانون التوجيه العقاري "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

كما نصت المادة **8** من ذات القانون على أن "الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر **75-58** المؤرخ في **26** سبتمبر **1975**".

وكما أشرنا في نص المادة **674** التي عرفت الملكية بأنها "الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" وتتميز الملكية العقارية الخاصة عن غيرها من الملكيات بما يعرف بملكية الرقبة حيث تخول لصاحبها حق التصرف في الملكية من بيع أو وصايا أو هبة...إلخ بالإضافة إلى حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، كما يجدر الإشارة بأن حق الملكية هو حق جامع، مانع، دائم.

[1] بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، المرجع السابق، ص83.

**الفرع الثاني:** أنواع الملكية العقارية الخاصة

**أولا:** الملكية التامة

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني[1] وما يتضمن قانون التوجيه العقاري م **27** و**28**.

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقه وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، وذلك عداها يستثنيه القانون أو الاتفاق.

**ثانيا:** الملكية المجزأة

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث "الاستعمال"، "الاستغلال" "التصرف" التي خولها القانون للمالك بالذات، لكن هذا الأخير قد يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.

**ثالثا:** الملكية المشاعة

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، يقال للملك أنه شائع، ويقال لكل واحد مالك على الشيوع ومشاع أو شريك في الملك.[2]

وقد خول المشرع الجزائري في المادة **718** من ق.م للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية فهو ما أقره المجلس الأعلى في قرار من قراراته بقوله: "إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب، يجوز لكل شخص من الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة".[3]

---

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 9، 10، 11.

[2] راجع المنشور الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 1991/01/23، رقم 275 والمتضمن الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية.

[3] راجع المواد 674-675، 676-677، من القانون المدني الجزائري.

وكذا المحكمة العليا في أحد قراراتها حيث نصت على: "من المقرر قانونا أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من المسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار المحافظة على الملك المشاع أن يستظهر أمام المحكمة بوكالة عن جميع الورثة وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار رقم **228-116** المؤرخ في **199/11/22**.[1]

**رابعا:** الملكية المشتركة

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد.[2]

وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملا بما نص عليه المشرع في إحدى مواد بقوله: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم".[3]

ومن ثم لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحضر عليهم قسمة البساتين والمداخل، والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك.

لذلك يجب لفت انتباه الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الجزاء لأن ذلك يعد حرقا صارحا للقانون.

---

[1] القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21، في نشرة القضاة، سنة 1969، ص 3.

[2] القرار رقم 150-167 الصادر بتاريخ 1997/11/19، المجلة القضائية 1997، عدد 2، ص 59.

[3] المادة 747 من القانون المدني الجزائري.

## المطلب الثالث: الأملاك الوقفية

الوقف "الحبس" كان قبل سنة **1984** يتم وفقا للأحكام الشرعية الإسلامية بصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم **84/01** المؤرخ في **1984/06/09** نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بتبرعات المواد **213** إلى **220** من قانون الأسرة وفي سنة **1990** أثناء من القانون رقم **90/25** المؤرخ في المتضمن توجيه العقاري ثم التنصيص على الوقف في المادتين **31**، **32** ومنه تؤكد المادة **32** بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملاك الوقفية وسيرها القانون الخاص وبالفعل تدعم التصرف القانوني في سنة **1991** بصدور قانون رقم **10/09** المؤرخ في **1991/04/27** المتعلق بالأوقاف ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم **381/38** المؤرخ في **1998/02/01** الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها، وحمايتها وكيفيات ذلك، والأملاك الوقفية حسب المادة **06** من قانون الأوقاف نوعان: وقف عام ووقف خاص وهو ما سنتطرق له في مطلبنا هذا.

**الفرع الأول:** تعريف الوقف

لقد عرفها المشرع الجزائري في 3 قوانين:

- م **213** من الأمر **84-11** المؤرخ في **09-06-1984** المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم[1] على أنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".
- م **03** من قانون **91-10** المؤرخ في **27-04-1991** المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم[2] على أنه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".
- وعرف في ق ت ع **90-25** "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته، ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات

[1] ق رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن في الأسرة، صدر في (ج ر ع 24 المؤرخة في 12 يونيو 1984)، المعدل والمتمم.

[2] ق رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن ق الأوقاف، الصادر في (ج ر ع 21 المؤرخة في 08 مايو 1991)، المعدل والمتمم.

منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعيلهم المالك المذكور".

ويلاحظ في هذه التعاريف الثلاثة أنها متقاربة في المقصود العام وتوضيح الهدف الأساسي للوقف، وهو الحبس إلا أن المشرع في التعريف الوارد بنص م **213** من ق الأسرة اعتمد مصطلح حبس المال، ومنه فإن المال قد يكون عقارا أو منقولا، واعتمد في نص م **03** من ق الأوقاف على مصطلح حبس العين والتصدق بالمنفعة، والعين يقصد بها العقار أما المنفعة فقد يراد بها منفعة منقول أو عقار، أما نص م **31** من التوجيه العقاري فقد عرف صراحة الأملاك الوقفية العقارية وبالتالي الوقف على العقار، والتمتع بهذا الوقف سواء فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.[1]

**الفرع الثاني:** خصائص الوقف

نستخلص بالرجوع إلى النصوص القانونية الخصائص التالية:

- العقد عقد تبرعي: يتم دون مقابل فلا ينتظر الواقف مقابلا على وقفه وهذا ما تؤكده م 04 من ق الأوقاف.[2]
- الوقف شخصية معنوية: الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، أي أنه مستقل عن شخصية منشأيه، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها، وهذا ما نصت عليه م **05** من ق الأوقاف، ولقد عدد المشرع الجزائري الأشخاص المعنوية في م **49** ق م واعتبر الوقف أحدها، ومنه فهو يتمتع بكل الحقوق التي يقرها ق للأشخاص الاعتبارية والمذكورة في م **50** من ق م.
- عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي[3]: وهذا ما نصت عليه م **23** من ق الأوقاف "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها"، ومنه إن الوقف لا يكتسب بالتقادم،

---

[1] أمال بن قدور ومراد الوهاب، المرجع السابق، ص 88.

[2] م 4 من ق الأوقاف "الوقف عقد التزام بتبرع صادر عن إرادة منفردة"، وهذا ما أبدتها المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

[3] أمال بن قدور ومراد الوهاب، المرجع السابق، ص 89.

ولا يخضع للحجز والمصادرة، "من المقرر شرعا أن الأملاك المحبسة لا يسري عليها التقادم المكسب، لكونها تتمتع بالشخصية الاعتبارية، وحيث أنه ما دام كذلك فإنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال هذه الأرض المحبسة".

- الوقف غير خاضع لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:الأملاك الوقفية لا تخضع لإجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية إلا استثناء و م ج واستثناء على القاعدة العامة، أجاز نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر الملكية الوقفية في ثلاث حالات محددة على سبيل الحصر وهي: توسيع مقبرة، توسيع مسجد، توسيع طريق عام.

وهذا تطبيق لنص م **24** من ق الأوقاف، كما تم إحاطة م ج بجملة من الضمانات تتمثل في التعويض الذي يجب أن يكون عينا يثير مسألة أخرى حول طبيعة التعويض في حالة ما إذا كانت هناك استحالة في التعويض العيني.

- الوقف عقد شكلي: الوقف وعلى غرار كل العقود التي تنصب على العقار هو عقد شكلي اشترط المشرع لصحته إفراغه في قالب رسمي، كما تجدر الإشارة أن المشرع قيده بشرط التقييد لدى المصالح المكلفة في نص م **41** من ق الأوقاف.[1]
- الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل: لكون الوقف من عقود التبرع الموجهة لأعمال البر والإحسان، وسعيا منه على تشجيع الناس على وقف أموالهم، فقد أعفى أصحاب هذه الوسيلة من رسوم التسجيل ورسوم أخرى وهذا حسب م **44** من ق الأوقاف.[2]

ما تجدر الإشارة إليه أن الخصائص سالفة الذكر ليست كلها وإنما تم ذكر ما ارتبط بالأملاك الوقفية العقارية فقط.

[1] وهذا تطبيق للمواد 324 مكرر من 1 من ق المدني، و م 12 من ق التوثيق، و م 217 من ق الأسرة التي تشترط الرسمية في الوقف قياسا على الوصية بالإحالة على م 191 من ق الأسرة.

[2] م 44 من ق الأوقاف: تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب الرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير.

**الفرع الثالث:** أنواع الوقف

نص م **06** من ق الأوقاف **91-10**، قبل تعديله بموجب ق **02-10** المؤرخ في **14-12-2002** كان ينص على نوعان من الوقف.

**أولا:** الوقف العام

هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشاءه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرفا معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبل الخيرات، ولقد نصت م **08** على الأوقاف العامة المصونة.[1]

**ثانيا:** الوقف الخاص

وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو أشخاص معنيين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، فالوقف الخاص قد يكون ذريا أو أهلا وقد يكون شخصا آخر غير ذريته كالفقراء والمساكين.

إلا أن م ج بعد تعديله في الأوقاف ألغى المواد التي نظمته، وأبقى على المادة الأولى التي أحالتنا في تنظيمه إلى تشريع خاص (لم يصدر)، ومع ذلك لا يعد هذا التعديل إلغاء للوقف الخاص وذلك لاعتبارات عديدة منها:

**1**- اخضاعه للوقف الخاص في نص م الأولى من ق **02-10** [2] للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لا يعتبر إلغاء لهذا الوقف، وإنما استبعاده من أحكام تطبيق هذا القانون عليه، وإحالته لأحكام قانون الأسرة والشريعة الإسلامية.

**2**- كما تنص م **6** مكرر من ق الأوقاف "يؤول الريع الناتج عن الوقف المؤسس لفائدة جهات خيرية والذي احتفظ فيه الوقف بحق الانتفاع بريعيه مدى الحياة إلى

[1] أمال بن قدور ومراد الوهاب، المرجع السابق، ص 90.

[2] م ت رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، يعل ويتمم ق رقم 91-10 المتضمن ق الأوقاف، الصادر في ج ر ع 83 المؤرخة في 15 ديسمبر 2002.

الجهات الموقوف عليها"، فينص المشرع على "احتفظ في الواقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة" يعتبر اعترافا ضمنيا منه على الوقف على النفس، هذا الأخير الذي يعتبر وقفا خاصا.

**3**- في نص **08** وأثناء تعداد المشرع للأوقاف العامة المصونة على "الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها".[1]

[1] أمال بن قدور ومراد الوهاب، المرجع السابق، ص 91.

## المبحث الثاني: آليات التحول نحو إدارة رقمية

شهد العالم تطورا كبيرا في مجال التكنولوجيا الرقمية والتي أسفرت عن إحداث تغيير بشكل كلي للمشهد التجاري في عديد القطاعات، ونظرا للأهمية البالغة للرقمنة ودورها في تحسين الخدمة العمومية وهو ما أكده السيد رئيس الجمهورية في برنامج عمل حكومته، والذي يولي فيه أهمية كبرى للرقمنة عن طريق تكريسها في كافة القطاعات لما توفره من مزايا في ربح الوقت والجهد والتحكم في تبادل المعطيات والبيانات وتسهيل المعاملات والخدمات.

وفي ذات السياق نجد أن قطاع العقار استفاد هو الآخر من التحول الرقمي لما يمثله من ثروة اقتصادية هامة للدولة، وعليه لابد من التطرق إلى الرقمنة ومفهومها ودورها في المجال العقاري بالجزائر (المطلب الأول) والهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة واستحداث قسم الرقمنة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرقمنة ودورها في المجال العقاري بالجزائر

نظرا لأهمية القطاع العقاري في تنمية عجلة الاقتصاد والتنمية وكثرة المنازعات حوله، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبطه ليست موحدة بل واردة في نصوص قانونية متفرقة، فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد قبل وبعد الاستقلال، بالتخلي عن النظام الاشتراكي والدخول إلى اقتصاد السوق.

من هذا المنطلق كان لزاما على المشروع الجزائري من نصوص قانونية تنظم الثورة العقارية وتحميها من المخاطر التي تواجهها، ومن جانب آخر عصرنة القطاع العقاري لمسايرة التكنولوجيا الرقمية باعتبارها ضرورة حتمية أثبتتها مكتسبات التجارب الدولية.

**الفرع الأول:** مفهوم الرقمنة

أصبحت التكنولوجيات والتقنيات الرقمية الآن جزءا لا يتجزأ من الحياة اليومية، وأداة أساسية للتقدم التكنولوجي، وبغية التطرق لمفهوم الرقمنة سوف نحاول تعريف الرقمنة وإظهار فوائدها عموما.

**أولا:** تعريف الرقمنة

يقصد بها تطبيق تقنيات التحول الرقمي والانتقال بالخدمات التي تقدمها القطاعات الحكومية إلى نموذج عمل مبتكر يعتمد على التقنيات الرقمية[1]، كما هي عملية نقل أو تحويل البيانات إلى شكل رقمي للمعالجة بواسطة الحاسب الآلي، وفي نظم المعلومات عادة ما يشار إلى الرقمنة على أنها تحويل النص المطبوع أو الصور إلى إشارات ثنائية باستخدام وسيلة للمسح الضوئي لإمكان عرض النتيجة على شاشة الحاسب الآلي، وفي الاتصالات عن بعد يقصد بالرقمنة تحويل الإشارات التناظرية إلى إشارات رقمية نابضة، وفي علم المكتبات والمعلومات يقصد بالرقمنة عملية إنشاء نصوص رقمية من الوثائق التناظرية.

وبالتالي نخلص إلى وجود فرق بين الرقمنة والتحول الرقمي، فالرقمنة هي تحويل المعلومات والوثائق إلى صورة تستطيع أجهزة الكمبيوتر التعامل معها، أما التحول الرقمي هو دمج التكنولوجيا الرقمية في جميع مجالات الأعمال، مما تنتج عنه تغييرات أساسية في الطريقة التي تعمل بها الأعمال التجارية.

**ثانيا:** فوائد الرقمنة

تساهم الرقمنة في تحقيق النمو الاقتصادي وتخلق فرص عمل جديدة، فضلا عن ذلك ترتبط ارتباطا وثيقا بالابتكار بل وتشجع أيضا على استخدام الموارد البشرية والطبيعية والاقتصادية بذكاء أكثر، كما تظهر إمكانيتها في اعتبارها أداة للتنمية والتطوير نتيجة

[1] مفاهيم اقتصادية ما هي الرقمنة وأهميتها في الخدمات المقدمة للمواطنين؟، الرابط الإلكتروني: https://www.youm7.com اطلع عليه يوم 2024/04/15 على الساعة 16.00.

قدرتها على التأثير في كل مجال من مجالات الحياة، مثل التخفيف من حدة الفقر والارتقاء بجودة التعليم والخدمات الصحية وتقديم أفضل للخدمات الحكومية والخدمات الاقتصادية وبالتالي فللرقمنة ثلاثة أبعاد أساسية وهي اقتصادية اجتماعية وسياسية.

ومن جهة أخرى للرقمنة فوائد مختلفة للطرفين، مقدم الخدمة سواء (الدولة أو القطاع الخاص) وأيضا الحاصل على الخدمة، حيث توفر كثيرا من الجهد والمال بشكل كبير، كما أن لها مميزات كبيرة في تحسين كفاءة العمل والتشغيل وتساعد على تحسين الجودة وتبسيط الإجراءات للحصول على الخدمات المقدمة للمستفيدين، وتقدم فرصا كثيرة للدولة والقطاع الخاص للتوسع والانتشار بشكل كبير بين المواطنين الراغبين في الحصول على الخدمات عن طريق حلول مبتكرة وبسيطة بعيدا عن الروتين.[1]

لذلك أصبحت الرقمنة تشكل ضرورة حتمية، خاصة بالنسبة للمؤسسات والهيئات التي تتعامل مباشرة مع الجمهور والتي تسعى بدورها إلى تطوير وتحسين خدماتها وتسهيل وصولها للمواطنين، وقد يتجاوز مفهوم الرقمنة استخدام التطبيقات التكنولوجية لتصبح منهجا وأسلوب عمل يجمع كافة المؤسسات لتقديم خدمات أسهل وأسرع.

وفي هذا الإطار أسفرت التكنولوجيا الرقمية على إحداث تغيير كلي لمجمل القطاعات وذلك من جراء إحداث ثورة رقمية تشملها، لاسيما قطاع العقار والذي بدوره استفاد من طفرة التحول الرقمي.

والجزائر كغيرها من الدول كان لزاما عليها مواكبة هذه التكنولوجيات الرقمية في مختلف قطاعاتها من صحة، تعليم، قضاء..... وأيضا بالقطاع العقاري باعتباره محورا هاما من محاور التنمية، يقوم بدفع عجلة النمو وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به، لذلك اعتبرته العديد من الدول قاطرة النمو الاقتصادي.

[1] https://www.youm7.com، المرجع السابق.

ومن جانب آخر هناك مختصون جزائريون يقترحون ضرورة استحداث آلية رقابية في المجال العقاري[1]، باعتبار الجزائر تشهد استغلالا غير عقلاني للعقار يعود سببه إلى هشاشة القوانين، والذي يستوجب رقمنة كل الأجهزة المتدخلة في التسيير العقاري وذلك تماشيا مع المشروع الذي أعدته الجزائر في سنة **2008** المتعلق بالجزائر الإلكترونية المذكور سابقا، والذي من خلاله تحاول رقمنة كل القطاعات بما فيها القطاع المتعلق بتسيير العقار، منها مديرية أملاك الدولة، مديرية المسح العقاري والمحافظة العقارية.

ولأن رقمنة العقار تلعب دورا كبيرا في مجال التنمية وجلب الاستثمارات وتحقيق المداخيل للدولة، وتحقيقا لذلك لابد من إعداد بطاقة وطنية للعقار، ورقمنة كل الأجهزة المتدخلة في تسيير العقار، وكذا توفير البنية التحتية والبشرية وكفاءات لديها خبرة وإعداد دورات تكوينية للطاقم البشري.

وبالتالي رقمنة العقار تولد انعكاسات كبيرة على الاستثمار وتساهم في تبسيط الإجراءات وتسهل على المستثمر الوطني والأجنبي الحصول على الوثائق واختصار الوقت، وإزالة كل العراقيل المرتبطة بالاستثمار وعليه أصبحت رقمنة العقار مسألة حتمية كان لزاما على الجزائر اللجوء إليها بكل ثقة.

**الفرع الثاني:** تجربة الجزائر في رقمنة قطاعها العقاري الإستراتيجي (التحول الرقمي العقاري الجزائري)

يخوض قطاع المعاملات العقارية بالجزائر سباقا ضد الزمن لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي والانتقال إلى مرحلة جديدة من العصرنة لتكون الرقمنة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، من أجل الوصول إلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيها لإهدار الوقت والجهد والمال ولا معاناة فيها للمواطنين، يسهر على تنفيذها طاقم إداري كفء.

[1] مختصون يقترحون آلية وقتية ويؤكدون أن الجزائر تشهد استغلالا غير قاتلي الطارة الرابط الإلكتروني https://www.annaaronline.com اطلع عليه يوم: 2024/04/20 على الساعة: 15:15 سا.

ولذلك سنحاول تسليط الضوء على مسيرة الرقمنة بالقطاع العقاري الإستراتيجي والذي يعني من خلال ما سبق ذكره اتخاذ كافة التدابير والإجراءات وفق رؤية منهجية وتخطيط إستراتيجي محكم، لتحويله وعصرنته من الشكل الورقي الأصلي إلى شكل رقمي لتنتج لنا نسخة رقمية بديلة عن النسخة الأصلية، وهذا باستعمال مجموعة من التجهيزات والبرامج المعدة خصيصا لرقمنة هذا القطاع، الذي يقود قاطرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وينهي الحقبة الزمنية الطويلة للتسيير التقليدي الورقي المنهك للجهد الوطني، وذلك بالتطرق للنقاط الآتية:

**أولا:** رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية[1]

تنتهي عملية واسعة بدأتها مصالح الأملاك الوطنية برقمنة كاملة للعقارات في **58** ولاية جزائرية من أجل إنهاء مشكلات العقار، وقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسوية المتعلقة بالعقار في **58** ولاية جزائرية بواسطة تسريع رقمنة الملفات على مستويين مركزي ومحلي من جهة، ومن جهة ثانية تسريع عمليات التسجيل والإشهار والمسح العقاري، وتعمل مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي في إطار عملية إعادة التنظيم التي باشرتها وزارة المالية الجزائرية على إنهاء عملية تسوية ملف العقار في **58** ولاية طبقا لتصريح وزير المالية، الذي شدد في حديث له داخل مقر مجلس الأمة يوم **08** أفريل **2021** على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من الحفظ العقاري، أملاك الدولة والمسح العقاري، من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية، وفي هذا الإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة لأملاك الدولة، بخلق مديرية واحدة سيمكن من الإسراع في تسوية ملف العقار[2] إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية وتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري.

---

[1] https://www.aps.dz، المرجع السابق.

[2] رقمنة الإدارة يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية على الرابط الإلكتروني https://www.aps.dz، اطلع عليه يوم 2024/04/02 على الساعة 05.38.

**ثانيا:** أهداف رقمنة الثروة العقارية الجزائرية

يعتبر العقار مصدرا من المصادر غير المتجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو من الأمور الحساسة التي لها وزن اقتصادي واجتماعي، حيث عمدت مختلف دول العالم على إيجاد نظم عقارية رقمية متباينة تخضع للتحيين من أجل استقرار الملاك والحائزين للأملاك والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي إلى إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية ودرء للمنازعات، وبمفهوم آخر توفير الأمن والاستقرار القانوني العقاري[1]، فضلا عن تسويق مشاريع عقارية جديدة ودعم وتمكين التسيير العيني العقاري وتحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية.

## المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لأملاك الدولة واستهداف قسم الرقمنة

كانت في السابق المديرية العامة للأملاك الوطنية يتفرع منها عنصران تحت وصايتها وهما قسم الحفظ العقاري والديوان الوطني لمسح الأراضي وبصدور المرسوم التنفيذي رقم **21-251** المؤرخ في **25** شوال عام **1442** الموافق **6** يونيو سنة **2021**، الذي وقعه الوزير الأول يوم **6** يونيو الذي ينص على حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم **89-234** المؤرخ في **21** جمادى الأول عام **1410** الموافق لـ **19** ديسمبر سنة **1989** وبذلك تم دمج مديرية المسح والحفظ العقاري وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم **21-393** المؤرخ في **11** ربيع الأول عام **1443** الموافق **18** أكتوبر سنة **2021** والذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

تنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديريات جهوية ومن بينها المديرية الجهوية للأملاك الوطنية عنابة والتي تعمل تحت وصايتها المفتشية الولائية لأملاك الدولة تبسة.

[1] الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية الرابط الإلكتروني: https://rdoc.univ-sba.dz اطلع عليه يوم 2024/04/21 على الساعة 15:30.

**الفرع الأول:** استحداث قسم الرقمنة

في إطار عصرنة نشاطات الإدارة وتحسين الخدمة العمومية كان لابد من استحداث قسم خاص في إدارة أملاك الدولة وهو قسم الرقمنة ولتوضيح الهيكل التنظيمي لأملاك الدولة عموما وقسم الرقمنة خصوصا أنجزنا المخطط التالي وهذا بعد زيارتنا لمديرية أملاك الدولة بولاية تبسة:

استنادا إلى القرار الوزاري المؤرخ في **11** جويلية **2022** الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، حيث يهدف هذا الأخير إلى أن المديرية الولائية لأملاك الدولة -تبسة- تتكون من خمس (05) مصالح:[1]

- مصلحة عمليات أملاك الدولة.
- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة.
- مصلحة العقود ومنازعات أملاك الدولة.
- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف.
- مصلحة الوسائل العامة.

**أولا:** مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

تكلف المصلحة المذكورة لا سيما بما يلي:

- تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة أملاك الدولة.
- تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية.
- تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

وتنظم في ثلاثة (03) مكاتب:

- مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة.
- مكتب التوجيه والاتصال.
- مكتب الأرشيف.

[1] رئيس مصلحة الرقمنة والاتصال، مديرية أملاك الدولة تبسة.

**1. مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة[1]:** عملا بما ورد ضمن مخطط عمل الحكومة المتعلق بعصرنة ورقمنة مصالح إدارة الأملاك الوطنية وإدخالها حيز الخدمة، في هذا الصدد تم استحداث برامج جديدة خاصة بمصالح أملاك الدولة منها أربعة **(04)** تطبيقات حيز الخدمة.

**أ. منصة العقار:** في إطار تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **2150** بتاريخ **06** فيفري **2023** الخاصة باستغلال المنصة الرقمية "العقار"، حيث تمكننا المنصة المذكورة من استخراج:

- الوثائق التالية: {**PR4Bis**, **CC6**, **CC12**}.
- تحرير ملخص العقد {**PR4Bis**} بطريقة إلكترونية.
- طباعة الوثائق وتخزينها إلكترونيا.
- يمكن التصفح والاستغلال الآلي للمعطيات المسحية البيانية والخطية حسب كل بلدية.
- في هذا الإطار تم استخراج **203** وثيقة **PR4Bis**.

**ب. تطبيق المحجوزات Mahjouzet:** التطبيق فعال وحيز الخدمة حيث تم إضافة كافة الملفات الواردة من المفتشيات وتسجيل المحجوزات حيث تم تفعيل استعمال تطبيق محجوزات مؤمن عن طريق حساب الشبكة الخاصة الافتراضية ( **VPN= Virtual Private Network**).

تم تسجيل: {عدد الملفات الإجمالي= **459**، عدد المحجوزات الإجمالي= **541**}.

- معادن ثمينة: **73967.30غ** (ذهب + فضة).
- سيارات + دراجات: **143** محجوزة.

مبالغ مالية: **06** محجوزات {**43190** أورو + **15000** دج}.

- مواد غذائية: **06** محجوزات.
- مشروبات كحولية: **16267.92** محجوزات.
- ملابس: **14** محجوزة.

[1] المرجع السابق.

- سجائر وشمة: **334** محجوزات.
- هواتف نقالة: **404** محجوزة.
- أجهزة إعلام آلي: **4** محجوزة.
- أشياء أخرى: **130** محجوزة (آلات حديدية، ...إلخ).

- **بالنسبة لبرنامج CONFISC:** لا يوجد أي ملف مصادرة بالوقت الحالي على مستوى الولاية.
- **بالنسبة لبرنامج TECH-DOM:** تم تثبيته وتفعيله على مستوى كل المفتشيات.
- **بالنسبة لتنصيب شبكة WAN:** مثبتة على مستوى المديرية وكل المفتشيات.

**ج. بوابة TANSIK:** لا توجد أي شكوى قيد الانتظار.

**2. مكتب التوجيه والاتصال[1]:** تنفيذا لمحتوى المذكرات التالية:

- رقم **12781** بتاريخ **2021/11/16** من المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- رقم **2352** بتاريخ **2022/11/22** من ديوان الوالي.
- رقم **1668** بتاريخ **2022/12/01** من المديرية العامة للأملاك الوطنية، للتكفل بعرائض المواطنين الواردة من هيئة وسيط الجمهورية عن طريق تعيين نقطة محورية **(Point Focal)**، وكذا تفعيل فتح سجل الشكاوى على مستوى الإدارات والمؤسسات العمومية، فقد تم معالجة معظم الشكاوى الواردة لمصالحنا لسنة **2023** حسب الجدول التالي:

| نوع الشكوى | العدد | الحالة |
|---|---|---|
| سجل الشكاوى | **10** | منتهية |
| المندوب المحلي لوسيط الجمهورية | **6** | منتهية |
| **المجموع** | **16** | |

**المصدر:** رئيس مصلحة الرقمنة والاتصال، مديرية أملاك الدولة –تبسة–.

[1] المرجع السابق.

**3. مكتب الأرشيف[1]:** أهم نشاطات المكتب التي تم إنجازها خلال سنة **2023** تمثلت في عمليات دفع الوثائق الأرشيفية إلى المكتب من مختلف مصالح الإدارة وقد تمت المعالجة الفنية لهذه الوثائق وهذه أهم إحصائيات هذه العملية:

**أ. مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة:** تم دفع **1267** ملف تقييمي في إطار القانون **15/08** مطابقة البنايات.

**ب. مصلحة عمليات أملاك الدولة:**

- **348** ملف في إطار القانون **15/08**.
- **548** ملف في إطار القانون **03/10**.
- **423** ملف في إطار الاستثمار الصناعي.

**ج. مصلحة العقود ومنازعات أملاك الدولة:**

- **783** ملف في إطار التحاصيص الاجتماعية.

**<u>ملاحظة:</u>** بالنسبة للأرشيف التاريخي فقد قمنا بإعداد قائمة إحصائية بناء على المراسلة رقم **1016** بتاريخ **2024/02/06** وقد تم الرد على هذه المراسلة بتاريخ **2024/02/26** تحت رقم **1696**.

**الفرع الثاني:** تحقيق الأمن العقاري

بداية يتفرع الأمن القانوني إلى فروع بحسب فروع القانون نفسه، ومن ضمن هذه الفروع يوجد القانون العقاري وبالتالي يوجد الأمن العقاري من هذا المنطلق سوف نحاول تسليط الضوء على مفهوم الأمن القانوني ومن ثم الأمن العقاري.

**أولا:** مفهوم الأمن القانوني

الأمن القانوني هو من الغايات الأساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع وفاتحة كل حضارة، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى ولم الشمل بدل التشتت، فقد عملت معظم النظم القانونية

[1] المرجع السابق.

على ما يسمى بالاستقرار القانوني، ويعتبر القانون الأداة الأساسية لتنظيم العلاقات بين الأفراد فلا بد لهذا التنظيم أن يكون محققا للاستقرار والانضباط في المراكز القانونية.[1]

وتعمل القاعدة القانونية على تحقيق الأمن المادي والمتمثل في حماية الأشخاص والأموال من الاعتداء وتحقيق الأمن القانوني والمتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية والقدرة على توقع الأمور مسبقا ورسم وتخطيط العلاقات المستقبلية.

وبذلك يعد الأمن القانوني ضمانة لحماية حقوق الأفراد ومصالحهم، فهو من الضروريات التي يستلزمها النشاط الاقتصادي والاجتماعي، لذا تلتزم السلطات بتحقيق قدر من الثبات النسبي والاستقرار للعلاقات القانونية بهدف تحقيق الأمن والطمأنينة لأطرافها، بحيث لا يوجد مفهوم متفق عليه لفكرة الأمن القانوني من طرف الفقه لكنه يعني أن تكون القواعد القانونية مؤكدة ومحددة في تنظيمها للمراكز القانونية وأن تضمن تأمين النتائج بحيث يستطيع كل فرد أن يتوقع هذه النتائج ويعتمد عليها، فمن سيبرم عقدا سيعرف مقدما الالتزامات التي عليه وحدودها ونطاقها وكذلك ما للمتعاقد الآخر، فحسب هذا المفهوم لا يترك للقاضي مجال لتنظيم العلاقات بين الأفراد بحيث يتم وضع قواعد قانونية تنظم هذه العلاقات، وهكذا تعددت معاني هذه الفكرة ولكن يتفق الجميع بأن الأمن والاستقرار يتحقق من خلال عدة أمور جوهرية متعلقة بتكوين القاعدة القانونية نذكر أهمها[2]:

**1**- اعتبار التشريع المصدر الأول للقانون، بحيث يؤدي ذلك إلى تعبير الدولة عن إرادتها بطريقة واضحة ومحددة، بحيث أن التشريع يتضمن قاعدة قانونية مكتوبة

[1] https://rdoc.univ-sba.dz، المرجع السابق.

[2] https://rdoc.univ-sba.dz، المرجع السابق.

يضفى عليها صفة اليقين، ولابد أن تتم صياغة هذه القاعدة بطريقة واضحة وليست معقدة وغامضة تثير الاضطراب في المعاملات.

**2**- تطبيق قاعدة لا يعذر أحد بجهل القانون وقاعدة عدم رجعية القوانين، لأن تطبيق هذه الأخيرة بأثر رجعي (القانون الجديد على الماضي) من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بالاستقرار القانوني وانعدام ثقة الناس.

**3**- وجوب التأني في التعديلات وحتى في وضع التشريعات، ووجوب الالتزام بتطبيق القانون من جانب السلطات، فذلك يولد احترام القانون والثقة والأمن داخل الجماعة.

**4**- مجابهة عقبة الثغرات القانونية باعتبارها حالة من حالات عدم الاستقرار القانوني.

**5**- احترام الحقوق المكتسبة ومبدأ المساواة والاستقرار في المعاملات التعاقدية ومبدأ الثقة المشروعة والطابع التوقعي للقانون، حيث عملت معظم النظم القانونية على إيجاد آليات من أجل تجسيد فكرة الاستقرار والأمن والسكينة وذلك في مختلف المعاملات والتصرفات القانونية.

وبما أن موضوع دراستنا ينحصر في مجال العقار والمعاملات العقارية، فالأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية هو من أهم انشغالات مختلف تشريعات الدول ومن بينها المشرع الجزائري، والذي سعى جاهدا إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وثباته ولكن ليس باستقرار مادي وإنما باستقرار قانوني، وهو ما سنحاول التطرق إليه تحقيق "الأمن العقاري" عن طريق انتهاج التكنولوجيات الرقمية الحديثة.

**ثانيا:** الأمن العقاري

الأمن العقاري هو مفهوم من المفاهيم التي أصبحت رائجة اليوم، وهو لصيق بمفهوم العدالة العقارية العدالة القضائية والعدالة الاجتماعية[1]، بحيث كل عدالة تؤدي إلى الأخرى وتكملها من أجل الحديث عن ما يسمى بدولة الحق والقانون وهو يعني بالفهم البسيط اطمئنان المالك وركونه إلى ما يثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجة على العقار

[1] الأمن العقاري، الرابط الإلكتروني: https://www.droitfonc.com اطلع عليه يوم 2024/05/01 على الساعة: 15:30.

الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة لهذا العقار وكذلك ثقته في القضاء الذي يبذل ما بوسعه لتحقيق العدالة العقارية.

وتكمن أهمية موضوع رقمنة القطاع العقاري الجزائري في الدور الذي تقوم به من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال بحيث لا يعتبر موضوعا حديث النشأة بل موضوع قديم ترجع جذوره انطلاقا من تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم **75 /74** المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، وبموجب المرسومين التنفيذيين له رقم **76/62** المعدل والمتمم المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام[1] وكذا المرسوم التنفيذي رقم **76/63** المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري[2]، حيث حاول المشرع تنظيم الإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري والشهر العقاري، كما حاول إعطاء كل سبل النجاعة لتحديد العقارات المشمولة بالمسح ونقلها من نظام العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، وبذلك فقد أوجد المشرع آليات قانونية لتوفير الأمن القانوني في مجال العقار بطريقة تقليدية ورقية.

لكن بالتوازي فإن القيام بإدراج هذه المعاملات العقارية وتحويلها في شكل رقمي هو موضوع حديث من شأنه تعزيز الأمن في مجال العقارات ومواكبة عصرنة الإدارة العقارية والتكنولوجيات الحديثة، وأبسط مثال على ذلك اعتماد أسلوب الرقمنة بالصندوق الوطني للسكن **CNL** في تسجيل المستفيدين من سكنات تمنعهم من الاستفادة من سكنات إضافية، وهنا يبرز دور الرقمنة في حماية العقار المبني من النهب والاستغلال.[3]

كما يمس رقمنة القطاع العقاري أيضا التصرفات التي يقوم بها الأفراد من بيع وشراء وإيجار، وباعتبار الشكلية ركن لانعقاد هذه التصرفات العقارية تقتضي إفراغه في شكل

---

[1] المرسوم التنفيذي 76/62، المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

[2] المرسوم التنفيذي، 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

[3] https://www.droitfonc.com، المرجع السابق.

رسمي أمام موظف عام أو ضابط أو شخص مكلف بخدمة عامة مع مراعاة الأوضاع القانونية فرضها المشرع لدعم الاستقرار والتنبيه بخطورة هذه التصرفات وتدعيم الثقة في العلاقات القانونية مما يحقق الأمان الحقيقي، وكذا بغية ضمان التوازن العقدي من الشروط التعسفية خاصة أن معظم هذه التصرفات تتم أمام موثق باعتباره شاهد ثقة من الغير ويمثل الشرعية، فقد كرس المشرع قاعدة الرسمية لما لها من مزايا ومن أشكالها العقد التوثيقي بدلا من العقد العرفي، لكن بإفراغ هذه العقود العقارية في صيغة رقمية تسهل عملية الرجوع إليها بالنسبة للإدارة العقارية والمواطن.

كما أن التعديل الوارد في قانون المالية التكميلي بخصوص توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري في هيئة موحدة لتفادي سلبيات عدم مطابقة مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري، هو تكريس قانوني لعملية التسيير الرقمي لوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري، الأمر الذي من شأنه إحداث ثورة ة نوعية في مجال التسيير العقاري.[1]

**ثالثا:** تسويق مشاريع عقارية جديدة

أصبحت التكنولوجيات الجديدة ضرورية في العديد من المجالات من أجل استقطاب أكبر قدر ممكن من الأرباح، فالاعتماد عليها يؤدي إلى تعزيز وتطوير المشاريع وكذا توسيع نطاق هدفها والانفتاح على الأسواق الأخرى، ومن جهة أخرى يعتبر القطاع العقاري واحدا من المجالات الأكثر تأثرا بالعالم الرقمي، إذ منذ ظهور شبكات التواصل الاجتماعي أصبح العديد من المتخصصين في مجال العقارات يعيدون النظر في تقنيات التسويق العقاري التقليدية، حيث أغلبهم يميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الإلكتروني[2]، من أجل الوصول إلى أكبر عدد من المشترين المحتملين وبتقنيات

[1] https://www.droitfonc.com، المرجع السابق.

[2] طرق تسويق العقار الكترونيا أفضل طريقة لتسويق العقارات، الرابط الإلكترونيhttps://read opensooq.com اطلع عليه يوم 2024/05/02، على الساعة 10:45.

عالية لا تكلف الكثير، وذلك بانتهاج طرق التسويق بالمحتوى أو بالفيديو أو بالبريد الإلكتروني، أو عبر منصات التواصل الاجتماعي باختلاف أنواعها فيسبوك، سنابشات، انستغرام، ماسنجر، يوتيوب وتويتر، وذلك وفقا لشروط نذكرها كالأتي:

**1.**الدراية والعلم الواسع بكيفية تكريس مزايا الأنترنت التسويقية في خدمة الأهداف التسويقية لأصحاب مواقع العقارات.

**2.**احتراف التعامل مع محركات البحث العالمية لمنح السوق ميزة تنافسية عن غيره وازدهار عمله.

ومن أجل تسويق هذه المشاريع العقارية لابد من إتباع طرق تحاول التطرق إليها في النقاط التالية[1]:

**أ. امتلاك نطاق على الأنترنت:** كخطوة أولى للبدء بنشاط التسويق الإلكتروني يجب امتلاك اسم خاص على شبكة الأنترنت، ويعرف بالدومين الخاص بالموقع على شبكة الأنترنت، كما يجب أن يحمل النطاق الخاص بنشاط التسويق العقاري اسم الشركة الحقيقية نفسه، فذلك يمنح السوق مزايا تسويقية جيدة للنشاط والشركة.

**ب. إنشاء موقع إلكتروني على الأنترنت:** بعد امتلاك النطاق يتم إنشاء موقع الويب الخاص بالشركة العقارية المراد التسويق لها، ليصبح المكان الذي يزوره جميع العملاء الحاليين والمحتملين عند بيع أو شراء أي عقار، ومن الممكن أن يستخدم هذا الموقع الإلكتروني بالتسويق بالمحتوى من خلال مشاركة المعلومات بشكل عام ذات الصلة في نفس المجال وليس فقط الخاصة بالعقارات المروج لها.

**ج. توظيف واستغلال كافة وسائل التسويق الإلكتروني:** من الضروري وقبل البدء في دفع وتحسين خدمة التسويق الإلكتروني تحديد مكانة وموقع الشخص السوق في

[1] https://read opensooq.com، المرجع السابق.

بيئة المنافسة بين وكلاء وشركات التسويق العقاري على تصدر شبكات الأنترنت، بعد ذلك يتم تكريس جميع الوسائل الممكنة في تحقيق الأهداف التسويقية المرغوب بها.

**د. التكامل بين طرق التسويق الإلكتروني والتقليدي:** يعد تحقيق الدمج بين طرق ووسائل وإستراتيجيات التسويق الإلكتروني والتسويق التقليدي ضروريا لنجاح العملية التسويقية، لأن ذلك يعمل على رفع معدل الوصول للخدمات العقارية والعلامة التجارية من الجمهور.

**هـ. توفير عروض تقديمية جذابة ومفيدة:** من أحد الطرق التي قد يغفل عنها أصحاب العقارات في كثير من الأحيان هي تقديم عروض بطريقة جذابة ومفيدة للمستخدمين وزوار المواقع والمزايا التي يوفرها، سواء في بيع وشراء عقار والحصول عليه أو التسويق له.

**و. إمداد العملاء بالمعلومات العقارية عن طريق المدونات:** هو من العوامل أو الطرق التي ثبتت فاعليتها وقدرتها الهائلة في نجاح التسويق الإلكتروني العقاري في الآونة الأخيرة، وهي عبارة عن امتلاك أو إنشاء مدونة خاصة على موقع الويب الخاص بالشركة العقارية إلى جانب إمداد العملاء بأفكار ومعلومات ذات الصلة بالنشاط العقاري فمن خلال هذه المدونة يتم تقديم مقالات بشكل دوري تحتوي على معلومات عقارية قيمة أو أسئلة شائعة من الممكن أن تخطر في أذهان العملاء حول النشاط وخدماته، ليستفيد منها المهتمين بالنشاط أو كل من يدخل لزيارة الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة.

وبالتالي فإن التسويق للمشاريع العقارية يجعل المشترين والمستأجرين في المستقبل يبحثون عن السكن من خلال بحث بسيط عبر الإنترنت بدل البحث في الأزقة والشوارع عن السماسرة والتجول من أجل البحث عن منزل، حيث عن طريق الأنترنت أصبح الخيار موسعا وعن بعد ودون عناء، من ناحية أخرى لا يعتبر الزبان

المستفيدين الوحيدين فقط بل حتى مهنيي القطاع، كما نجد التطور الرقمي ساهم بشكل كبير في زيادة عمليات البيع والشراء للمستثمرين والمقاولين العقاريين بحيث وجدوا في العروض الرقمية أداة تسويقية فريدة تشمل التسويق والإعلان والمبيعات والاتصالات، حيث يمكن لهؤلاء المهنيين أيضا متابعة عملائهم وحتى إشهار مشاريعهم من خلال مواقع التواصل الاجتماعي. [1]

**الفرع الثالث:** دعم وتمكين التسيير العيني العقاري

انتهاج الرقمنة في التسيير العقاري من شأنه رقمنة تسميات الشوارع والمرافق المتبع من طرف الدول المتطورة والتي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام، فعوض تسمية مثلا شارع فلان، تحصيص المنظر الجميل ... يُسمّى شارع 1، تحصيص 1، مدرسة 1.....، بالتسلسل حسب تاريخ افتتاح المرفق أو الشارع، بحيث يأخذ المنشأ الأول رقم 1 والثاني 2....، فإذا كانت بلدية ما فيها 3 مدارس ابتدائية مثلا تُسمى المدرسة المُفتتحة أولا مدرسة 1، المُفتتحة بعدها مدرسة 2، مدرسة 3...، بدلا من تسميتها مدرسة فلان أو كذا ... وهكذا لكل المرافق والشوارع وهكذا فإن رقمنة تسميات الشوارع والمرافق التي اتبعتها الدول المتطورة تنجر عنها عدة إيجابيات من أهمها[2]:

– الأرقام مُتسلسلة وغير متناهية وبالتالي لا تطرح إشكال تضييع الوقت بانعقاد اجتماعات لاختيار الرقم المباشر لمشروع أو تحصيص أو مرفق ما، فيكون الشارع أو التحصيص أو المرفق العام المنشأ أولا يحمل رقم 1 والثاني يحمل رقم 2 ...، فإذا أنشئ مثلا تحصيص جديد سيأخذ تسمية الرقم الذي يلي رقم التحصيص الأخير مباشرة دون عناء التفكير في اختيار الإسم وكذا مع جميع الشوارع والمرافق.

[1] https://read opensooq.com، المرجع السابق.

[2] حسين السباعي، عبد المغيث خويلي، خليل حفيظي، الأمن العقاري، كلية العلوم القانونية والاقتصادية الاجتماعية، جامعة محمد الخامس السويسي، السنة الجامعية 2017/2016، الرابط الإلكتروني https://www.marc2droit.com، اطلع عليه يوم 2024/04/25، على الساعة 10.30.

– تجنب المحاباة والجهوية التي قد تنجم عن اختيار وتفضيل إسم على آخر وعدم تضييع الوقت في البحث على الإسم المناسب واستغلال هذا الوقت لدراسة أمور أخرى مهمة.

– التسمية بالأرقام تفيدنا في معرفة الترتيب الزمني للمنشأت (الشارع، التحصيص، المرفق ...)، فمثلا تسمية الولايات: ولاية 1، ولاية 2، والبلدية 1 بلدية 2، تحصيص 1 تحصيص 2، يُسهل حفظها ويعرفنا بالأسبقية في الإنجاز والافتتاح بالنسبة لبعضها البعض، فمنطقيا يكون الشارع رقم 1 منجزا قبل الشارع رقم 2، والمستشفى 1 قبل المستشفى 2، فنعرف الشارع القديم من الجديد والتحصيص القديم من الجديد، لاسيما بإضافة تاريخ قرار الافتتاح في التسمية، مثلا مدرسة **1-02-03-2008**، مدرسة **2-05-07-2020**، فيكون له بعد تاريخي وسياحي أيضا فيتعلم الأبناء منذ صغرهم تاريخ منشآت بلادهم وكذا الكثير من السائحين الذين يهتمون بزيارة التراث القديم ولن يكلفوا أنفسهم عناء السؤال عن تاريخه بتوفر تاريخ افتتاحها أمامهم.

التسمية بالأرقام لا تشغل حيزا كبيرا على الوثائق مع سهولة وسرعة حفظ مختلف الأماكن، بخلاف التسمية بالأشخاص أو غيرها، كما تسهل على المتخصصين في البرمجة الإلكترونية إنشاء برامج للإحصائيات وغيرها بسهولة ودقة، والتي تساعد المسؤولين في مؤسساتهم والمواطنين حتى في شؤونهم اليومية لاسيما برامج **GPS** التي توصل إلى أي مكان بسهولة، ومعرفة المراجع المسحية لكل عقار دون اللجوء إلى مصالح المسح.[1]

وتشبه طريقة الرقمنة بتجسيد النظام العيني الطريقة اليابانية، فالعنوان البريدي لكل عقار مختصر في رقمين رقم المربع ورقم العقار في ذلك المربع، وهي أسهل طريقة تقوم على تقسيم المدينة إلى مربعات افتراضية وكل مربع يحتوي عقارات مرقمة من 1 إلى آخر عقار في ذلك المربع.

كما ظهرت مؤخرا طريقة مشابهة في بعض الدول تسمى وحدات جوارية **U.V (Unité de voisinage)** هذه الطريقة ظهرت في الولايات المتحدة سنة **1930** وهي عبارة عن

[1] https:// www.marc2droit.com ، المرجع السابق.

مجمع سكني يتجمع حول مدرسة ابتدائية ويشكل وحدة أساسية للتنمية في ضواحي أمريكا الشمالية.

ويمكن تلخيص التسمية الرقمية والعنوان المرفق أو ملك لخواص بطريقة بسيطة بهذا الترتيب: ذكر المرفق أو الشخص المراد مراسلته، رقم الولاية، رقم الدائرة، رقم البلدية، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية.

**أولا:** تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية

من أجل التكلم عن تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية بالجزائر لابد من التطرق إلى مفهومها أولا، فالبنية التحتية[1] يمكن تعريفها بصفة عامة على أنها مجموعة من العناصر الهيكلية المترابطة التي توفر إطار عمل يدعم الهيكل الكلي للتطوير، وهي تمثل مصطلحا هاما للحكم على تنمية أي دولة أو أي منطقة أما البورصة العقارية فقد عرفها طه بدوي محمد بأنها[2]: "سوق منظمة مستمرة تقام في مكان معين في مواعيد محددة بصفة دورية غالبا ما تعقد بصفة يومية بقصد تداول صكوك مالية معينة، تتوافر فيها شروط محددة بمقتضى القوانين واللوائح السارية وتبرم فيها الصفقات بواسطة تدخل شركات البورصة".

كما يعرفها الأستاذ أحمد عبد الفضيل محمد كالأتي[3]: "البورصات أسواق رسمية يتم فيها التعامل على الأوراق المالية عن طريق تدخل وسطاء رسميين يتولون تنفيذ أوامر

[1] بنية تحتية الرابط الإلكتروني: https://ar.wikipedia.org اطلع عليه يوم 2024/05/04، على الساعة: 15:00.

[2] سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والأجلة من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص 43.

[3] أحمد عبد الفضيل محمد، بورصات الأوراق المالية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، مصر، العدد الثالث، أبريل1933 ص 11، 48.

البيع والشراء لحساب العملاء من خلال أوضاع منظمة تحت إشراف الجهات الحكومية".

وعرفها المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التشريعي **10/93**[1] المؤرخ في **1993/05/23** المتعلق ببورصة القيم المنقولة كالآتي: "تعد بورصة القيم المنقولة إطارا لتنظيم وسير العمليات فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة أو الأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسهم".

من خلال مجمل التعريفات سالفة الذكر، يتضح أن البورصة العقارية يتم فيها إتاحة المعلومات العقارية التي تخص تداول العقارات بصورة لحظية وبدقة كبيرة تتضمن معلومات حول سعر المتر المربع وكذلك مساحة العقار، مما يؤدي إلى تأسيس معايير موضوعية تقوم بتحقيق الشفافية والوضوح عند القيام بنقل الملكية العقارية، كما تتيح التعرف على أسعار العقار وعملية الطلب والعرض من خلال المنصة العقارية للبورصة.

وبالنسبة للبنية التحتية للبورصة العقارية بالجزائر تعتبر صعبة التحقيق للوصول إلى ما وصلت إليه الدول المتطورة، وذلك بالنظر إلى الظروف الراهنة حيث تعرف سوق العقارات في الجزائر صعوبة للخروج من نفق الركود الذي دخلته مرغمة بسبب حالة الشلل التي سيطرت على مختلف الأنشطة الاقتصادية في الدولة بعد انتشار فيروس كورونا المستجد، إذ تم إلغاء كل الفعاليات الترويجية للمشروعات الإسكانية، بالإضافة لتوقف الوكالات العقارية مدة زمنية عن العمل، زاده تخوف الجزائريين من تواصل أزمة

[1] المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

ركود الاقتصاد ما جعلهم يعزفون عن المغامرة بشراء العقارات، حيث قل الإقبال على شرائها وتأجيرها، وسجلت شركات الترقية العقارية انتكاسة قوية في عرض وتسويق شققها الراقية بوتيرة مقلقة للغاية.[1]

وفي السياق ذاته، أكد رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية بالجزائر، نور الدين مناصري في تصريحات خاصة أن الآثار التي يمكن الحديث عنها في الظرف الراهن هي انخفاض سعر العقار، وتراجعه بشكل ملحوظ واختفاء تلك الأسعار المرتفعة جدا والمبالغ فيها، فسعر شقق **3** غرف بات يراوح اليوم بين **15** مليون دينار **(119** ألف دولار**)** و**30** مليون دينار **(238** ألف دولار**)**، بالعاصمة في المتوسط بين المناطق مرتفعة الثمن والمتوسطة، وهي أسعار معقولة، في حين أن الإيجار بات يعادل شهريا لشقق **3** غرف ما متوسطه **30** ألف دينار **(238** دولار**)**.

وحول مستقبل سوق العقارات في الجزائر، أوضح رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية أنه "اليوم لا يمكن تقديم أي استشراف لسوق العقار في البلاد خلال المرحلة المقبلة، إذ تبقى الضبابية والغموض يلفان السوق، رغم أن مؤشرات الأسعار ترجح انخفاض الثمن مستقبلا بالنظر إلى مشاريع السكن الجديدة المتوقعة وانطلاق عملية توزيع المساكن الحكومية قريبا، وهو ما من شأنه أن يرفع حجم الحظيرة السكنية، حيث يتحكم في سعر العقار في الجزائر وكافة مناطق العالم قانون العرض والطلب".[2]

---

[1] شلل سوق العقار في الجزائر، الرابط الإلكتروني: https://www.alaraby.co.uk اطلع عليه يوم 2024/05/04، على الساعة 20:00.

[2] https://www.alaraby.co.uk، المرجع السابق.

**خلاصة الفصل الأول:**

لقد كان التطور السريع الذي يشهده العالم في مجال تكنولوجيا الإعلام والاتصال السبب الرئيسي الذي أدى إلى ظهور مفاهيم جديدة كالرقمنة والتي تعتبر أداة هامة ساعدت في تسهيل المعاملات والخدمات بين الإدارة والمواطن.

ولكن للتحول من إدارة عادية إلى إدارة رقمية لابد من توفر العنصر المادي والبشري ومواجهة العراقيل والصعوبات التي أدت إلى تأخر رقمنة القطاع العقاري خاصة وإدارة أملاك الدولة عامة.

ومن خلال الفصل الثاني سنقوم بالتطرق إلى رقمنة مديرية المسح والحفظ العقاري.

# الفصل الثاني:

# عصرنة القطاع العقاري في ظل الرقمنة

التكنولوجيا جملة من العالم قرية صغيرة في شتى المجالات وعملت على تسهيل الخدمات وأصبحت الرقمنة الحل الأمثل لتسريع المعاملات وتخفيف الأعباء في شتى المجالات أيضا، لا سيما القطاع العقاري الذي يشغل حيزا هاما في تنمية عجلة الاقتصاد في الجزائر حيث يتمثل دورها الأمامي في حماية الملكية العقارية (المبحث الأول) وكذلك وجوب إرساء عصرنة القطاع العقاري في الجزائر (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية

أخذت الرقمنة حيز لا بأس به في الآونة الأخيرة وهو دائما في إطار تنفيذ مشروع الجزائر الالكترونية وفي نفس سياق بهدف مواكبة التكنولوجيا الرقمية في جميع القطاعات على غرار القطاع العقاري باعتباره محوراً هاما من محاور التنمية، يقوم بدفع عجلة النمو وخلق مزيد من فرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به.

لذلك تم اعتباره قاطرة النمو الاقتصادي وعلى هذا الأساس سيتم التطرق في هذا المبحث لتنظيم المحافظة العقارية (المطلب الأول)، رقمنة المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تنظيم المحافظة العقارية

سيتم التطرق في هذا المطلب للمحافظة العقارية باعتبار أنها الهيئة المسؤولة على حماية الملكية العقارية وضمان الأمن القانوني والاستقرار العقاري ، مفهوم المحافظة العقارية (الفرع الأول) ، الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول:** مفهوم المحافظة العقارية

**أولا:** تعريف المحافظة العقارية

- **لغة:** هي تسمية مكونة من كلمتين المحافظة بمعنى حفظ صيانة، بيت الأمين و القائم بعملية الحفظ فيها يسمى محافظ عقاري و عقارية أصلها كلمة عقار، و قد عرفه الواضع الجزائري في المادة **683** من القانون المدني على أنه " كل شيء ثابت ومستقر في مكانه و غير قابل للنقل من مكان إلى مكان بدون تلف، و كل ما عدا ذلك فهو منقول".[1]

[1] فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية أداة قانونية للسياسة العقارية "، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009، ص 67.

• **اصطلاحا:** هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة **20** من الأمر **75-74** المؤرخ في **1975/11/12** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، تتمثل مهمته الأصلية في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية.[2]

**ثانيا:** نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري، وذلك حسب ظروف الزمنية والإمكانيات المتاحة، فبعد الاستقلال نجد أن المشرع الجزائري مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه أحكام الأمر رقم **167/62** المؤرخ في **31-12-1962**[3] لغاية صدور تشريعات جزائرية.[4]

وبموجب المرسوم رقم **76-63** المؤرخ في **25-03-1976**[5] المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي أصدر تنفيذا للأمر رقم **75-74** نجد أن م **01** منه تنص على "تحديث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة

---

[1] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر ع 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975).

[2] دليلة حلايلة، دور المحافظة العقارية، "الملتقى الوطني الرابع الحلقة العقاري والشهر الحاول العملية"، جامعة المدية، الجزائر، 2011، ص 02.

[3] الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 قير المشرع الجزائري للعديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التميز العنصري.

[4] موسى عليان، "مهنة المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامع المدية، الجزائر، 2011، ص 13.

[5] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج ر ع 30 المؤرخة في 15 أبريل 1976).

عقارية بسيرها محافظ عقاري، وعليه طبقا للقانون فان المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية الولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية".[1]

وفي سنة **1987** حدد المرسوم رقم **87-212** المؤرخ في **29-09-1987**[2] كيفيات تنشيط اعمال الهياكل المحلية التابعة للإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها.[3]

وفي سنة **1991** صدر المرسوم التنفيذي رقم **91-65** المؤرخ في **02-03-1991** المتضمن تنظيم مصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري[4]، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على المستوى الولاية، تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.[5]

**الفرع الثاني:** الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية ممثل لإدارة المسح والحفظ العقاري على مستوى البلدي بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة **2020**[6] م **9** منه التي تقضي بدمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري، وذلك في إطار إعادة هيكلة المصالح

[1] الحسين عمروش، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، الجزائر، 2011، ص 13.

[2] المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 ، يحدد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها في مستوى الولاية، الصادر في ( ج ر ع المؤرخة في 30 سبتمبر 1987).

[3] الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 81.

[4] م ت رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج رع 10 المؤرخة في 6 مارس 1991) (ملغى).

[5] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر.

[6] الأمر رقم 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، (الصادر في ج رع 33 المؤرخة في 4 يونيو 2020)، ص 4، المعدل والمتمم.

الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وعدم التعاون بين الإدارات سالفة الذكر بالرغم من الهدف المشترك بينهما المتمثل في حماية الأملاك العقارية وتحقيق الأمن العقاري .

**أولا:** الهيكل العام للمحافظة العقارية

بعد دمج المحافظة العقارية والوكالة الوطنية للمسح العقاري أعيد تنظيم الهيكل العام للمحافظة العقارية صدر المرسوم التنفيذي رقم **21-1393** مؤرخ في **11** ربيع الأول عام **1443** الموافق **18** أكتوبر سنة **2021**[1]، المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطني وصلاحيتها، الذي ينص في صلب المادة **17** فقرة **2** على "تنظم المحافظة العقارية في أقسام ...." وتنص الفقرة **4** من م على "... يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في الأقسام وصلاحيات كل قسم بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ..."، ثم صدر القرار الوزاري المشترك مؤرخ في **12** ذي الحجة عام **1443** الموافق **11** يوليو سنة **2022**، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقاري في أقسام وصلاحيات كل قسم.

- المحافظ العقاري.
- قسم الإبداع وعمليات المحاسبة.
- قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم الترقيمات العقارية.
- قسم مسح الأراضي.
- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.[2]

[1] م ت رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر في 2021، يحدد تنظيم الأعمال الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، (صادر في ج رع 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021).

[2] م 8، 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمتفشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

ما تجدر له الملاحظة أن الهيكل التنظيمي القديم كان يتكون من **3** أقسام تحت إشراف المحافظ العقاري:

– قسم الإبداع والمحاسبة.
– قسم قيد السجل العقاري، البحوث وتسليم المعلومات.
– قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.[1]

**ثانيا:** أقسام المحافظة العقارية

- **قسم الإبداع والعمليات الحسابية:** يكلف هذا القسم على وجه الخصوص بالمهام التالية:

– مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر من فحص للوثائق المودعة و تحصيل رسوم الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
– مسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك.
– سهر على مسك محاسبة الإدارات وفق قواعد المحاسبة العمومية.

- **قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات:** يكلف هذا القسم بـ:

مسك البطاقية وتحيينها.
– إجراء تصفيف الوثائق المشهرة وحفظها.
– حفظ العقود والوثائق المتعلقة بالعمليات الشهر العقاري.
– القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو المستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات.

- **قسم الترقيمات العقارية:** يكلف بما يلي:

– القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية.
– إتمام إجراءات الشهر العقاري.

[1] م 4 من القرار المؤرخ في 04-06-1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية.

– التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.[1]

- **قسم مسح الأراضي:** يكلف بـ:

– استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية المسح الأراضي والمسح العقاري.

– حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.

– ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.

- **قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية:** يكلف بـ:

– إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها.

– رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.

– تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة الأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

## المطلب الثاني: رقمنة المحافظة العقارية

أن بناء دولة الحديثة يتطلب مواكبة التطورات العلمية والتقنية من خلال إنشاء قواعد معلوماتية موحدة ومتكاملة، فهي تمثل بمثابة دفعا لرقمنة المحافظة العقارية وتعتبر الوسيلة الناجعة لتنظيم عملية الشهر العقاري، وهذا عن طريق إدماج التكنولوجيات الجديدة لمصلحة المحافظة من خال الإعلام الآلي وشبكة الانترنت، مما يقتضي الأمر تبيان طريقة التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية (الفرع الأول)، الآفاق المستقبلية لعملية رقمنة المحافظة العقارية (الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية

يقوم عمل الإدارة الالكترونية على الإمكانيات المتغيرة للأنترنيت وشبكات الأعمال الخاصة بالتخطيط والتوجيه والرقابة وربطها بالأنترنت لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل

[1] م 10، 11، 12، 13 من القرار الوزاري المشترك، سالف الذكر.

المادية والبشرية[1] وبهذا يقصد بعصرنة الإدارة تكييفها مع التحولات المبنية على أساليب حديثة قائمة على إدخال التكنولوجيا المعلوماتية المرتبطة بتطور الرقمنة بواسطة الحاسوب، فتظهر كل العقود المرقمنة بأسماء الملاك.

ويهدف حماية الثروة العقارية من الاستغلال غير العقلاني تم إدراج كل النشاطات التي تخص المحافظة العقارية في الشكل الالكتروني وإحداث تسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتفادي التلاعبات والمخلفات السلبية الغرض إيجاد الكثير من الحلول الموحدة للنزعات العقارية، وهذا بصدور م ت رقم **21-251** المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية[2]، الذي ينص على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في طرق التحقيق وإجراءات تطهير الملكية من خلال النشر الرقمي لوثائق مسح الأراضي العام وكذا السجل العقاري.[3]

**أولا:** مشروع عصرنة أنشطة المحافظة العقارية

وفي هذا الإطار تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية من أجل تقديم خدمات الكترونية سريعة تهدف إلى إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أسالب العمل وطريقة التسيير الرقمي العملية أجزاء الشهر الآلي للوثائق والعقود الذي يكرس بدوره تحديد العمل الرقمي وفق قاعدة بيانات واحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام الكتروني عصري من شانه التامين من التخريب والإتلاف.

حيث يوفر محتوى تطبيق "عصرنة نشطات المحافظة العقارية " مجموعة من الخدمات منها:

---

[1] نجوى الهواري، "عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 01 مارس 2023، ص 209.

[2] م ت رقم 21-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، (الصادر في ج ر ع 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021).

[3] نجوى الهواري، المرجع السابق، ص 210.

– البحث الآلي ضمن المعلومات السجل العقاري حيث تطبيقات الآلية المتاحة متمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة أو المرقمنة ، وبالتالي تيسير البحث والحصول على المعلومات أو نسخة من الوثيقة محل البحث عند الاقتضاء.[1]

– الأرشفة الالكترونية لوثائق السجل العقاري لعل أهم ارتكاز للتكنولوجيا الحديثة: يتمثل في بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، بما يسمح باسترجاع المعلومات أو البيانات المخزنة بكل أمان وسرعة وبصفة جزئية أو كلية حسب الحالة مهما طالت أو قصرت المدة الزمنية للتخزين، أي تكون إنشاء محتوى لبيانات ومعطيات السجل العقاري للاستغلال عند الحاجة.

– المتابعة الرقمية لعمليات الإيداع: تعتبر عملية الإبداع نقطة الانطلاق على مستوى المحافظة العقارية تمهيدا لإتمام أو رفض إشهار الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، وهذه الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبين نطاقها الموضوعي والإجرائي، فضلا عن آجالها الزمنية والتي تعتبر جد هامة وذات آثار قانونية كبيرة وتترتب عنها حقوق مالية وغيرها، وإذا تم التحكم في التطبيقات الآلية للإبداع يمكن الوصول إلى عملية الشهر الآلي للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق الرقمنة.

**ثانيا:** الشباك العقاري الموحد

يهدف إلى تحيين المعلومات وضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحية والسجل العقاري والذي يسمح من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج إلى المعلومات الحرفية أو البيانية للقيام بعمليات التحي الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين التوافقي وكذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المنبثق عن إشهار العقود.

[1] رابح بن عمر، "عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد السابع، العدد الأول، 2022، ص 1552، 1553.

**ثالثا:** منصة عقار

تم إطلاق هذه المنصة بعد دمج الوكالة الوطنية للمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري، منذ شهر جانفي **2022** وتم فتحها تدريجيا اعتبارا من شهر ماي **2022** للقطاعات المؤسساتية والمتعاملين الاقتصاديين والمواطنين، تهدف هذه المنصة للتبسيط الإجراءات الإدارية وإضفاء الطابع غير المادي عليها ، وكذلك تسهيل ولوج المواطنين للمعلومات والعقود الإدارية نتطرق في هذه الجزئية إلى الخدمات المقدمة في هذه المنصة:

**1. الخدمات المقدمة للمواطنين:** ستوفر هذه الخدمة للمواطنين وكذا مستعملي المعلومات العقارية إمكانية الولوج إلى المنصة الطلب المعلومات والوثائق مقابل دفع الالكتروني مستحقات الخدمة متعلق هذه الطلبات بالمعلومات والوثائق التالية[1]:

- طلب مخطط مسح الأراضي.
- طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم **cc12**.
- طلب نسخ من عقود مشهرة أو جداول قيد الرهن أو شطبها.
- طلب مستخرج الدفتر العقاري.

تتم هذه العملية مباشرة بعد التسجيل الالكتروني للطلب بقيام العون المكلف بتحميل الوثائق المرفقة بكل طاب والشروع في معالجتها بالطريقة المعمول بها حاليا، هذا إلى غاية استحداث برمجيات أخرى تعنى بالمعالجة الالكترونية للمعلومات.

إذا أفضت المعالجة إلى قبول الملف، يتم إعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريده الالكتروني بالتاريخ الذي حدد له من أجل سعيه المعلومات أو الوثائق المطلوبة.

أما في حالة الرفض، فيتم إبلاغ صاحب الطلب في نفس اليوم بواسطة بريده الالكتروني مع تسبب الرفض.

[1] الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن ق التسجيل، الصادر في ج ر ع 81 المؤرخة في 18 1977، المعدل والمتمم.

### 2. الخدمات المقدمة لمحرري العقود:

تسمح هذه الخدمة لكل سلطة إدارية (مديري أملاك الدولة ) والضيافة العموميين (الموثقين و المحضرين القضائيين... الخ ) الاطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية وكذا القيام بما يلي:

- السحب الفوري لوثيقة مستخرج مسح الأراضي ملخص العقد **PR4bis** مع إمكانية الدفع الالكتروني للحقوق.
- إبداع الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري الكترونيا مع إمكانية الدفع الالكتروني لرسم الشهر العقاري، كما يتم إعلام المحرر سواء بقبول الملف أو برفض الإبداع أو برد الإجراء على أن يكن ذلك معللا، كما يتم تحصيل مبلغ **(1000)** ألف دج في حالة الرفض الإبداع أو رد الإجراء المنصوص عليه ضمن م **11353** من ق التسجيل.[1]

**الفرع الثاني:** الآفاق المستقبلية لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري

**أولا:** رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية[2]

تميزت عملية عصرنة نشاطات المحافظة العقارية في آفاقها المستقبلة إلى تطبيق نظام معلوماتي مركزي جديد ينشأ بمراحل متتالية وهذا بتشكيل شبكات محلية على مستوى المحافظات العقارية لينتقل إلى شبكات الولائية فتمثل بذلك شبكة وثائقية داخلية مؤمنة المعلومات السجل العقاري ، وتحويل المعرفة إلى خدمات لضمان تسيير إلي لكل الإجراءات العقارية مما يقلص في آجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع المعلومات والاستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر والقيد والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية مما يقلص في أجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع للمعلومات والاستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر والقيد والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية وإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات والخدمات

[1] الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، سالف الذكر.

[2] نجوى الهواري، المرجع السابق، ص 211.

وهذا باستعمال عملية الإبداع الآلي للمحررات التوثيقية التي تحفظ في الذاكرة الإلكترونية لتأمينها من السرقة والتزوير.

حيث تسعى الإدارة الالكترونية للمحافظة العقارية ضمان للجودة والمردودية في الانجاز وتحسين أداء الخدمات بفعل الاعتماد على نظام المعلوماتية وهذا بتوفير الأجهزة الآلية والأدوات التكنولوجية بما فيها شبكة الانترنت لغرض بناء جهاز إداري متطور عن طريق فرض الثورة الرقمية التي تقوم بتحويل مختلف الأعمال إلى أنشطة الكترونية لبقاء استمرارية الخدمات الإدارية المربعة والفعالة.

**ثانيا:** ترقية التشريع الالكتروني

في إطار تكريس ودعم الائتمان العقاري اعتمد المشرع على نظام الشهر العيني الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية والمعلوماتية باعتبارها تلعب الدور الحماية للتداول السندات القانونية في إطار محكم.[1]

ولعل الجزائر كغيرها متبقية دول العالم فإنها سعت جاهدة لمواكبة كل التغيرات وما تقتضيه من ضمانات الاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها مجموعة من القوانين والتنظيمات ذات العلاقة بالمجال الالكتروني سعيا للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع الضوابط فعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة بالمجال الالكتروني وهذا مواكبة المستجدات المستمرة واستحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون وإصلاح عمل الإدارة في مجال العقارات واستبدالها بمفاهيم جديدة وأسلوب حديثة يساير التغيير الحاصل في ظل التحدي للإشكالات الخطيرة من خلال تبسيط الإجراءات ورقمتنها لربح الوقت وسهولة التحقيق من صحة الوثائق الذي يزيد من الفعالية في الأداء والسرعة في التواصل في انجاز العمليات التي تسهل الرقابة وتؤدي حتما الى تحسين جودة الخدمات الإدارية وتحقيق الآفاق المستقبلية أمام التحديات والمعيقات.

[1] نجوى الهواري المرجع نفسه، ص 212.

## المبحث الثاني: إرساء عصرنة الحفظ العقاري في الجزائر

لما كان من بين أهداف نظام الشهر العقاري، وضع كل المعلومات التي تخص الملكية العقارية وبطبيعة الحال ملاكها وظروف اكتساب تلك الملكية أو انتقالها ومختلف العمليات والتصرفات القانونية التي تنشأ عنها، ومن منطلق أن نظام الشهر العقاري هو في الأساس آلية من آليات المحافظة على الملكية العقارية، وباعتبار أن هذا النظام تشرف على إرسائه وتأسيسه إدارة الحفظ العقاري، فإنه ومنذ تبني الدولة الجزائرية السير في عصرنة مختلف قطاعاتها ودوائرها الوزارية، كان من الضروري إعطاء هذا القطاع إلهام، أي الحفظ العقاري حيزا معتبرا من أجل العمل على عصرنته من خلال رقمنة السجل العقاري وأرشيفه.

### المطلب الأول: الإطار القانوني لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري

يأتي رقمنة أنشطة الحفظ العقاري في إطار توجيه الدولة الجزائرية ككل إلى عصرنة مختلف قطاعاتها، لا سيما وزارة المالية والمصالح التابعة لها وهذا لأجل تحديث برنامج تسيير هذه الدائرة الوزارية وبالتالي إدارة الحفظ العقاري من خلال إدخال الرقمنة كعامل أساسي في تطوير خدمات إدارة الحفظ العقاري وتيسير الحصول على خدمة نوعية وعصرية.

إلا أن الملاحظ بشأن رقمنة هذا القطاع يسجل أن إقراره تشريعيا لم يكن إلا مؤخرا موجب حكم خاص جسدته المادة **3** مكرر المدرجة ضمن الأحكام العامة للأمر رقم **75-74** المؤرخ في **1975/11/12** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي جاءت على النحو التالي: "تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد مسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمه بالكامل غير التراب الوطني".[1]

[1] الأمر رقم 75-74 المورخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

يستشف من هذه المادة أن جاءت استدراكية لمواكبة اتجاه الإدارة العمومية الجزائرية نحو العصرنة بمفهومها الشامل لا سيما التركيز على الرقمنة، والذي انطلقت فيه الجزائر ابتداء من سنة **2008** بشكل شمولي هذا من جهة، ومن جهة أخرى لوضع مختلف محاولات إدارة الأملاك الوطنية وما أصدرته من تنظيمات، ضمن صياغ تشريعي واضح ومن نص المادة دائما يلاحظ أنها جاءت بفكر في التدريجية والشمولية، بالنسبة للأولى من خلال أن عمليات الرقمنة تتم تدريجيا وهذا أمر مبرر ومنطقي، كون عملية الرقمنة هذه لاحقة لمختلف العمليات المؤسسة لإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أما بالنسبة للشمولية فإنها تجد أساسها في تأسيس مسح أراضي العام على مجموع التراب الوطني، ومنه فإن تأسيس السجل العقاري تبعا لذلك يكون مؤسسا بصفة تامة بالانتهاء من أعمال المسح بصفة نهائية.

أما عن الإطار التنظيمي لعصرنة أنشطة الحفظ العقاري، فإنها تمت وفق تعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية باعتبارها الجهة المخولة لها قانونا بالإشراف على إدارة الحفظ العقاري.

ومن الناحية العلمية لم يكن الأمر في مستوى الطلعات السلطات العمومية للبلاد، ذلك أن تنفيذ عملية العصرنة يتطلب إمكانية مادية وبشرية، الأولى تتمثل في المعدات والأجهزة المناسبة، أما عن الثانية فتتمثل في الكادر البشري المؤهل من أجل إحداث نظام معلوماتي في الأساس، ضمن ما يعرف بالإعلام العقاري.[1]

**الفرع الأول:** الهدف من عصرنة أنشطة الحفظ العقاري

لا يخفى على أحد الدور الذي تلعبه إدارة الحفظ العقاري لاسيما المحافظات العقارية، حيث أن دورها يتلخص عموما في كل ما من شأنه التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات عن طريق الإشهار، وبالتالي كل العمليات المنصبة على العقارات الخاضعة تصرفاتها ومعاملاتها للإشهار العقاري، في

[1] عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة دكتورا، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2018، ص 62.

إطار تأسيس السجل العقاري فضلا عن الدور الرئيسي المتمثل في وضع المعلومة العقارية تحت تصرف الجمهور من باب الإعلان والائتمان العقاريين.[1]

وبالنظر للدور المنوط بالمحافظة العقارية والذي من أجله نص المشرع العقاري الجزائري على تأسيسها، فإن الأمر يمتد إلى عدة قطاعات ومجالات أخرى تتداخل من حيث الهدف والأهمية مع دور المحافظة العقارية كما هو الشأن بالنسبة للقطاع السكن وما يتعلق به من آليات الاستفادة من مختلف صيغ السكن، ومن ضرورة وضع وتحسين بطاقية وطنية لذلك من أجل التحكم في عقلنة توزيع السكن العمومي، إضافة إلى عقلنة وترشيد صرف إعانات الدولة الموجهة لقطاع البناء والسكن عبر مختلف الصيغ التمويلية الممنوحة من المؤسسات المالية، إلى جانب الصور التقليدي كما سبق ذكره والمتمثل في حرية الوصول إلى المعلومة العقارية عن طريق المحافظة العقارية بكل شفافية تدعيما لنظام الشهر العقاري القائم على الائتمان.

لأجل ذلك وفي سياق شامل للدولة الجزائرية نحو رقمنة وعصرنة مختلف القطاعات، وهذا في الحقيقة توجه عالمي ولعل كثير من الدول سبقتنا إليه لاعتبارات مختلفة، كان من الضروري عصرنة أنشطة الحفظ العقاري وتحديدا مختلف العمليات التي تتم على مستوى المحافظة العقارية باعتبارها ركيزة إدارة الحفظ العقاري.

**الفرع الثاني:** محتوى وخطوات عصرنة أنشطة الحفظ العقاري

كانت بداية مشروع الرقمنة كفكرة سنة **2015** وبداية من سنة **2016** تم تجسيد ووضع برنامج **MACF** نسخة أولى.

**1.**كانت بداية البرنامج عبارة عن تسجيل معلومات الأشخاص المذكور اسمهم في البطاقة العقارية دون تفاصيل "(دون ذكر الأملاك)".
**2.**تسجيل بيانات وتفاصيل أملاك الأشخاص وعقاراتهم.
**3.**عملية المسح الضوئي للوثائق المشهرة (عقود، عرائض، حجزات...).

[1] بغي الشريف، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مقال منشور، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي أحمد، النعامة، الجزائر، مجلد 06، العدد 01، 2020، ص 79.

**4.**عملية الفهرسة بواسطة برنامج **MACF indictation** حيث تتم عملية إدخال الوثائق الممسوحة وغير الممسوحة والحضارية والريفية حيث تسجل البيانات الممسوحة بالقسم والرقم والجزء والبيانات الغير ممسوحة بالحي والرقم.

– المحافظة العقارية يكمن دورها الأساسي في المحافظة على أملاك الأشخاص ويتم فيها تسليم المعلومات كالأصول والخصوم ونسخ من الوثائق (بطاقات نسخ رهون، نسخ عقود...).

يتقدم المواطن بطلب يتم تسجيله في سجل طلب المعلومات ويقوم بدفع رسوم الطلب ويكون الدفع إما نقدا أو عن طريق سك بريدي أو بنكي أو عن طريق الخزينة.

– بالنسبة لعملية تسليم وثائق المسح (نسخة من مخطط المسح) يتم دفع مستحقاتها في المحافظة العقارية وتسلم نسخ من الوثائق من مديرية المسح والحفظ العقاري.

– بالنسبة لعملية تسليم المعلومات تتسجل نوعية الطلب وفقا لسجل الوصولات ورقم الطلب، معلومات الشخص، يحدد المبلغ ونوع الطلب.

– بعد تسديد المبلغ يعود إلى الشباك حيث تتم عملية تسليم المعلومات آليا بعد البحث في قاعدة البيانات وتمنح له الوثيقة المطلوبة.

– بالنسبة للوثائق المودعة للشهر: يقوم الموثقين والمحضرين بالتسجيل في الشباك بنفس الطريقة، بعد إتمام العملية ينتقلون إلى قسم الإيداع يسجل العقد أو الوثيقة المشهرة في سجل الإيداع (يكون ممضى من طرف رئيس المحكمة يرقم ويختم).

ويسجل العقد باسم الموثق والمالك الجديد والسابق بعد ذلك تنتقل الوثائق إلى قسم الرقمنة حيث يتم على مستوى **MACF** في واجهة الإيداع، ثم تذهب الوثائق إلى قسم الفحص وذلك لمطابقة البيانات إذا كانت البيانات متطابقة تتم عملية التأشير والإمضاء من قبل المحافظ بعدما تتم عملية الشهر تنتقل المعلومات آليا إلى السجل العقاري.

– تطبيق MACF في تطور رائع إلى غاية صدور النسخة الأخيرة **MACFJAVA4**.[1]

[1] مقابلة مع السيد رئيس قسم الرقمنة في المحافظة العقارية لولاية تبسة.

**أولا:** محتوى مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري: (Projet M.A.C.F)

يتمثل مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، في إدخال التكنولوجيا الحديثة الدالة على تطبيق الإدارة الالكترونية في تسيير مختلف أنشطة عمليات المحافظات العقارية وبناء نظام معلوماتي، ونظام الوثائق العقارية العامة عن طريق بناء قاعدة بياناتها أساسها مختلف وثائق السجل العقاري المحفوظة والممسوكة على مستوى المحافظات العقارية وبالتالي أرشيف هذه الأخيرة، حيث يسمح هذا المشروع الطموح بـ:

**1.** البحث الآلي ضمن معلومات السجل العقاري: حيث التطبيقات الآلية المتاحة ستسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة أو المرقمنة، وبالتالي تيسير البحث والحصول على المعلومة أو نسخة من الوثيقة محل البحث عند الاقتضاء، بعكس العملية اليدوية البطيئة والمكلفة من حيث الزمن والجهد.[1]

**2.** الأرشفة الإلكترونية لوثائق السجل العقاري لعل أهم ارتكاز للتكنولوجيا الحديثة يتمثل في بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، مما يسمح باسترجاع المعلومات أو البيانات المخزنة بكل أمان وسرعة، وبصفة جزئية أو كلية حسب الحالة مهما طالت أو قصرت المدة الزمنية للتخرين، أي تكون إنشاء محتوى لبيانات ومعطيات السجل العقاري للاستغلال عند الحاجة.

وهو ما يعتبر بديل هام ومعتبر عن الأرشيف الورقي، الذي تصاحبه عدة صعوبات بمناسبة الحفظ أو عند الاسترجاع للاستغلال من الصعوبة في البحث، التلف المادي، فقدان البيانات، فضلا عن ظروف الحفظ الصعبة والمكلفة ناهيك عن الجهد والزمن بالإضافة إلى استغلال الأمكنة.

**3.**المتابعة الرقمية على عمليات الإيداع: تعتبر عملية الإيداع نقطة الانطلاق على مستوى المحافظة العقارية تمهيدا لإتمام أو رفض إشهار الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، وهذه الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبين نطاقها الموضوعي والإجرائي،

[1] فقير فايزة، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإئتمان العقاري، مقال منشور بمجلة إدارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد02، ص 117.

فضلا عن آجالها الزمنية والتي تعتبر جد هامة وذات آثار قانونية كبيرة، تترتب عنها حقوق مالية وغيرها، وإذا ما تم التحكم في التطبيقات الآلية للإيداع يمكن الوصول إلى عملية الشهر الآلي للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق الرقمنة.

**ثانيا:** خطوات إرساء مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري

لقد جاء النص على المراحل التي يمر بها مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، وهذا بموجب البرنامج الذي اعتمدته المديرية العامة للأملاك الوطنية:

حيث حدد مراحل وخطوات ثابتة من أجل تجسيد هذا المشروع، ألا وهي:

**1. المرحلة التحفيزية:** وهي مرحلة أساسية تتمثل في القيام بعقد اجتماعات دورية لشرح وتبيان محتوى وأهداف المشروع، وكذا جمع المعطيات الأولية وتخصيص الغلاف المالي اللازم للانطلاق في المشروع، مع تقديم جميع التحفيزات لإعطاء خلية عصرنة أنشطة المحافظات العقارية الأولوية والأهمية في إطار تسيير مستخدمي الأملاك الوطنية، وكذا من حيث التجهيز وتوفير العتاد والأجهزة اللازمة لأنشطة هذه الخلية، وشمل الأمر تكوين أعضاء هذه الخلية حول التحكم في أجهزة الرقمنة ولا زال الأمر كذلك.[1]

**2. المرحلة الأولى:** بعد توفير التداد اللازم للمشروع في برنامج العصرنة، وكذا بعد تشخيص وضعيات المحافظات العقارية وتسخير الكادر البشري اللازم للانطلاق في المشروع، تم الإعلان عن انطلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن، وحددت لها تاريخ: **2015/10/15** لانطلاقه.

وتمثلت هذه المرحلة في رصد وحجز جميع مختلف البيانات المتعلقة بالوثائق المشهرة على مستوى المحافظات العقارية، وكذا قوائم الملاك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية الممسوكة بالمحافظات العقارية.

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 9820، بتاريخ 19 أكتوبر 2015، المتضمنة عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

**3. المرحلة الثانية:** بعد الانتهاء من المرحلة الأولى والمتمثلة في حجز وإدخال كافة البيانات المتعلقة،من حيث المبدأ لاستغلالها بمناسبة طلب المعلومات المندرجة في خانة الحصول على مختلف صيغ السكن، والتي عرفت إقبالا كبيرا واتساعا تبعا لبرامج الدولة في هذه الفترة والطلب عليها، تم التحول إلى عملية تأليه السجل العقاري، أي رقمنة كل ما يتعلق بالحقوق العينية المشهرة، وتعيين العقارات تمهيدا للتكفل بطلبات الإشهار التي سترد مستقبلا وهو ما مكن من إدخال معطيات العقارات، بما سمح من تيسير عملية البحث بشكل آلي سريع ومضمون.[1]

وتسليم المعلومات وحتى نسخ الوثائق ضمن آجال جد قصيرة، وهو ما يعتبر انجاز كبير في إطار السعي نحو رقمنة السجل العقاري بالجزائر، وموازاة مع ذلك فإن التطبيقات الآلية لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري يتم في هذه المرحلة إلى جانب التحديث وتأليه عمليات الإيداع، وكذا العمليات المحاسبية التي تتم على مستوى المحافظة العقارية مزامنة.

وجدير بالذكر بأن الإدارة المركزية للأملاك الوطنية قد حددت نهاية جوان **2017** كتاريخ للانتهاء من هذه الخطوة الأساسية أي المرحلة الثانية إلا أن العمل الميداني سار بوتيرة غير تلك المحددة في برنامج المشروع.

**4. المرحلة الثالثة:** وتخص هذه المرحلة رقمنة جميع البطاقات العقارية والسجلات والعقود والوثائق المحفوظة على مستوى المحافظات العقارية، وذلك عبر منهجية محددة سلفا من طرف إدارة الأملاك الوطنية، وذلك بهدف تأمين كل الوثائق وذلك عبر منهجية محددة سلفا من طرف إدارة الأملاك الوطنية، وذلك بهدف تأمين كل الوثائق والأرشيف الذي تحوزه المحافظات العقارية والذي يعد من المهام الرئيسية لإدارة الأملاك الوطنية، فإلى جانب الاهتمام والاعتناء بالأرشيف الورقي المحفوظ وحمايته وتأمينه في هذه المرحلة كخطوة هامة لتبسيط عمليات التخزين، أي الحفظ والتأمين منه سلاسة الاستعمال والاستغلال عند الحاجة.

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 2739، بتاريخ 16 مارس 2017، المتضمنة عصرنة نشاطات المحافظات العقارية، الانتهاء من المرحلة الثانية.

ومن خلال الربط بين معلومات وعمليات المراحل الثلاثة تكون لدينا قاعدة بيانات حقيقية قائمة على أسس صحيحة يمكن معها القول فعلا بتألية معظم أنشطة الحفظ العقاري، وقد تأخر انطلاق هذه المرحلة، حيث لم يكن ذلك إلا في الثلاثي الأخير لسنة **2019**، وكان من المقرر أن تنتهي هذه المرحلة مراعاة للانطلاقة المتأخرة لها، كأجل للانتهاء منها شهر ديسمبر **2020**، إلا أنها لا تزال لم تنتهي بعد حيث عرفت بعض الولايات تأخر كبير وبنسب جد ضئيلة.

## المطلب الثاني: عصرنة متطلبات التسيير الإلكتروني للمحافظة العقارية

إن مسألة إثبات الملكية العقارية كانت محل منازعات مثارة بشأنها وإشكالات كثيرة تواجه مصلحة المحافظة العقارية وقصد مواكبة التطور التكنولوجي حاولت الدولة تفعيل نظام معلوماتي ومسك سجل الكتروني فهو أصبح حتمية لعولمة المعاملات مما أدى إلى ظهور نمط جديد في الإدارة لتحيين مستوى أعمالها وجودة الخدمات من أجل تعزيز ضمانات فاعلة للحماية من تحويل الوثائق المادية إلى الوثائق الرقمية المساهمة بدرجة كبيرة في التيسير الإلكتروني السريع والدقيق لتنظيم إجراءات الشهر العيني من خلال عصرنة المحافظة العقارية والتنسيق مع كل المصالح المتدخلة في هذا المجال لغرض ترقية الحفظ العقاري.

### الفرع الأول: حتمية رقمنة تسيير نشاط المحافظة العقارية[1]

في الآونة الأخيرة ظهرت تطورات تكنولوجية هائلة من بينها تكنولوجيا المعلومات فهي تعد جوهر العمل الإداري نظرا لما تتميز به من حداثة وصحة وثبات وموضوعية في التسيير بما توفره من وسائل ووسائط فنية وتقنية للتحكم في مصادر العقار.

كما أن بناء الدولة الحديثة يتطلب مواكبة التطورات العلمية والتقنية من خلال إنشاء قواعد معلوماتية موحدة ومتكاملة، فهي تمثل دفعا جديدا لرقمنة المحافظة العقارية وتعتبر

[1] قنديلجي عامر إبراهيم السمراني وآخرون، تكنولوجيا المعلومات وتطبيقاتها، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص 112.

الوسيلة الناجمة لتنظيم عملية الشهر العقاري، وهذا بإدماج التكنولوجيات الجديدة لمصلحة المحافظة من خلال الإعلام الآلي وشبكة الأنترنت.

**أولا:** التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية

يقوم عمل الإدارة الإلكترونية على الإمكانيات المتغيرة للأنترنيت وشبكات الأعمال الخاصة بالتخطيط والتوجيه والرقابة وربطها بالأنترنيت لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل المادية والبشرية بواسطة التسيير الالكتروني للمعلومات وبهذا يقصد بعصرنة الإدارة في تكييفها مع التحولات المبنية على أساليب حديثة قائمة على إدخال التكنولوجيا المعلوماتية المرتبطة بتطور الرقمنة بواسطة الحاسوب، فتظهر كل والعقود المرقمنة بأسماء الملاك.

**ثانيا:** الخدمات الالكترونية للمحافظة العقارية[1]

من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال ثم إدراج كل النشاطات التي تخص المحافظة العقارية في الشكل الالكتروني وإحداث تسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتفادي التلاعبات والمخلفات السلبية لغرض إيجاد الكثير من الحلول الموحدة للنزاعات العقارية، وهذا بصدور المرسوم التنفيذي رقم **21-251** المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية الذي ينص على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في طرق التحقيق وإجراءات تطهير الملكية من خلال النشر الرقمي لوثائق مسح الأراضي العام وكذا السجل العقاري.

وفي إطار التوجه الحديث تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية من أجل تقديم خدمات إلكترونية سريعة هادفة إلى إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أساليب العمل وطريقة التسيير الرقمي لعملية إجراء الشهر الآلي للوثائق والعقود الذي يكرس

[1] ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 353.

بدوره توحيد العمل الرقمي وفق قاعدة بيانات واحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام إلكتروني عصري من شأنه التأمين من التخريب والإتلاف.

حيث يوفر محتوى تطبيقه "عصرنة نشاطات المحافظة العقارية" مجموعة من الخدمات من بينها:

– تسهيل عميلة البحث الآلي لمعلومات السجل العقاري للوصول إلى المعلومات المخزنة في قاعدة المعطيات.
– تسهيل منهجية العمل في مجال الحفظ العقاري طبقا لمشروع العصرنة ورقمنة وثائق الحفظ العقاري وهذا باستخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة لما تتميز به من القدرة الكبيرة من التخزين والسرعة والبحث عن الأرشيف.
– الحجز الإلكتروني لجميع بيانات المحافظة العقارية الخاضعة لعملية الشهر.
– دراسة مختلف القضايا عن بعد بطريقة أسرع.
– إمكانية التحقيق من صحة الوثائق ومعالجتها الكترونيا.
– سهولة مراقبة أصحاب الحقوق لأملاكهم بكل مصداقية.
– تحصيل الرسوم العقارية بطريقة الكترونية.
– الإيداع الآلي الذي يمثل عملية هامة لتنفيذ إجراءات الشهر.[1]

**الفرع الثاني:** الآفاق المستقبلية لتطوير المحافظة الرقمية

إن الهدف من عصرنة نشاطات المحافظة العقارية يتمثل في تحسين نوعية الخدمات للمحافظة العقارية على المدى المتوسط والبعيد من أجل الوصول إلى قاعدة معطيات أكثر تنظيما خاصة أن الإدارة تعتبر همزة وصل بين الدولة والمواطنين، وبالتالي برنامج العصرنة سيمنح توحيد ومواجهة تحديات العولمة التي اتخذت إستراتيجية تسريع استخدام تكنولوجيا الإعلام في الإدارة خاصة أن إدارة الحفظ العقاري طبقا لأحكام المادة **55** من المرسوم رقم **76-63** المشار إليه سابقا تلزم بتسليم المعلومات لمن يطلبها من الجمهور ويتم فيها تحصيل حقوق مالية تضاف لميزانية الدولة، لهذا كان من الضروري اللجوء

[1] ويس فتحي، المرجع السابق، ص 354.

لرقمنة السجل العقاري حتى يسهل مهام المحافظة العقارية من خلال إدخال الآلية الرقمية في الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري بواسطة عدة مشاريع. وتبني التطبيقية بصفة رسمية سميت بـ "الرقمنة للسجل العقاري" بمشروع "عصرنة نشاطات المحافظات العقارية".

**أولا:** رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية

تميزت عملية عصرنة نشاطات المحافظة العقارية في آفاقها المستقبلية إلى تطبيق نظام معلوماتي مركزي جديد ينشأ بمراحل متتالية وهذا بتشكيل شبكات محلية على مستوى المحافظات العقارية لينتقل إلى الشبكات الولائية فتمثل بذلك شبكة وثائقية داخلية مؤمنة لمعلومات السجل العقاري، وتحويل المعرفة إلى خدمات لضمان تسيير آلي لكل الإجراءات العقارية مما يقلص في آجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع للمعلومات والاستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر والقيد والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية وإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات والخدمات وهذا باستعمال عملية الإيداع الآلي للمحررات التوثيقية التي تحفظ في الذاكرة الإلكترونية لتأمينها من السرقة والتزوير.[1]

حيث تسعى الإدارة الالكترونية للمحافظة العقارية ضمان الجودة والمردودية في الإنجاز وتحسين أداء الخدمات بفعل الاعتماد على نظام المعلوماتية وهذا بتوفير الأجهزة الآلية والأدوات التكنولوجية بما فيها شبكة الانترنت لغرض بناء جهاز إداري متطور عن طريق فرض الثورة الرقمية التي تقوم بتحويل مختلف الأعمال إلى أنشطة الكترونية لبقاء استمرارية الخدمات الإدارية السريعة والفعالة.

**ثانيا:** ترقية التشريع الالكتروني

في إطار تكريس ودعم الائتمان العقاري اعتمد المشرع على نظام الشهر العيني الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية والمعلوماتية باعتبارها تلعب الدور الحمائي للتداول في السندات القانونية في إطار محكم.

[1] العوض أحمد محمد الحسن، الإدارة الإلكترونية، المفاهيم –السمات– العناصر، المركز القومي للبحوث، السودان، 2010، ص 26.

ولعل الجزائر كغيرها من بقية دول العالم فإنها سعت جاهدة لمواكبة كل المتغيرات وما تقتضيه من ضمانات لاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها مجموعة من القوانين التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بالمجال الإلكتروني سعيا للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع ضوابط فعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة بالمجال الإلكتروني وهذا لمواكبة المستجدات المستمرة واستحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون وإصلاح عمل الإدارة في مجال العقارات واستبدالها بمفاهيم جديدة وأسلوب حديث يساير التغيير الحاصل في ظل التحدي للإشكالات الخطيرة من خلال تبسيط الإجراءات ورقمنتها لربح الوقت وسهولة التحقق من صحة الوثائق الذي يزيد من الفعالية في الأداء والسرعة في التواصل في انجاز العمليات التي تسهل الرقابة وتؤدي حتما إلى تحسين جودة الخدمات الإدارية وتحقيق الأفاق المستقبلية أمام التحديات والمعيقات.[1]

**الفرع الثالث:** أبعاد ومتطلبات تبني الرقمنة في المؤسسات العمومية

تسارع التقدم التكنولوجي والثورة المعرفية المرتبطة بها، حيث أدى ذلك لإظهار مزايا نسبية عديدة للتطبيقاتها العملية في مختلف مجالات الحياة الإنسانية.

الاستجابة والتكيف مع متطلبات البيئة المحيطة، لأن إنتشار مفهوم وأساليب الإدارة الإلكترونية وتطبيقه لاحتمالات العزلة في الكثير من المنظمات والمجتمعات يحتم على كل دولة اللحاق بركب التطور تحديا للتخلف ومواكبة عصر السرعة والمعلوماتية.

ويستوجب إكتمال العناصر التالية لإعتماد الرقمنة[2]:

- توفر عند الحاسوب **(Hardware)** : يتمثل العناد في المكونات المادية للحاسوب ونظمه وشبكاته وملحقاته.

[1] عبد القادر عبان، تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر، أطروحة دكتورا، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 91.

[2] العربي بوعمامة، رقاد حليمة، الاتصال العمومي والإدارة الإلكترونية –رهانات ترشيد الإدارة الإلكترونية والخدمة العمومية–، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، ديسمبر 2014، ص 37.

- البرمجيات **(Software): وهي تعني الشق الذهني من نظم وشبكات الحاسوب مثل برامج البريد الإلكتروني، وقواعد البيانات، أدوات تنقيق البرمجة.**
- شبكة الإتصالات **(Communication Network):** هي الوصلات الإلكترونية الممتدة عبر نسبح اتصالي لشبكات الانترانت والإكسترانت والتي تمثل شبكة القيمة للمنظمة والإدارتها الإلكترونية وشبكة الإنترنت.
- صناعة المعرفة **(Knowledge Workers):** ويقع في قلب هذه المكونات، ويتكون من القيادات الرقمية **(Digital Leaderships)** والمطلون للموارد المعرفية، ورأس المال الفكري في المنظمة.

**1.متطلبات تطبيق الرقمنة في المؤسسات العمومية الجزائرية:** يتطلب إعتماد الرؤمنة توفر عدة متطلبات أهمها[1]:

**أ. البنية التحتية الرقمية:** أي وجود مستوى مناسب من البنية التحتية التي تتضمن شبكة حديثة للاتصالات والمعلومات، وبنية تحتية متطورة للاتصالات السلكية واللاسلكية بحث تكون قادرة على تأمين التواصل ونقل المعلومات بين المؤسسات الإدارية نفسها من جهة وبين المؤسسات والمواطن من جهة أخرى.

**ب. توفر الوسائل الرقمية اللازمة:** وذلك للاستفادة من الخدمات التي تقدمها الإدارة والتي تمكن من التواصل مع أجهزة الكومبيوتر الشخصية والمحمولة والهاتف الشبكي وغيرها من الأجهزة التي تستخدم للاتصال بالشبكات العالمية وتتيح للمواطن فرصة الحصول عليها.

**ج. توفر مزودي الخدمة بالنظام الشبكي للإنترنت:** وذلك من أجل فتح المجال لأكبر عدد ممكن من المواطنين للتفاعل السريع مع الإدارة بأقل جهد وأقل تكلفة ممكنة.

**د. التدريب وبناء القدرات:** وهو يشمل تدريب كافة الموظفين على طرق التحكم في التكنولوجيات الحديثة للإتصال والمعلومات عن طريق عمليات الرقمنة.

[1] العربي بوعمامة، المرجع السابق، ص 38.

**هـ. توفر مستوى مناسب من التمويل الجانب المادي):** من أجل التزود بالمعدات الرقمية، وتشريب الكوادر والموظفين والحفاظ على مستوى العالي من تقديم الخدمات ومواكبة أي تطور يحصل في إطار التكنولوجيا على مستوى العالم.

**و. توفر الإرادة السياسية:** بحيث يكون هنالك مسؤول أو لجنة تتولى تطبيق هذا المشروع، وتعمل على تهيئة البيئة اللازمة والمناسبة للعمل وتتولى الإشراف الدقيق على التطبيق وتقييم المستويات التي وصلت إليها في التنفيذ.

**ز. وجود التشريعات والنصوص القانونية:** التي تسهل عمل المؤسسات العمومية وتضفي عليها المشروعية والمصداقية وكافة النتائج القانونية المترتبة عليها.

**ن. توفير الأمن الإلكتروني والسرية الإلكترونية:** على مستوى عالي وذلك لحماية المعلومات الوطنية والشخصية وحماية الأرشيف الإلكتروني.[1]

**ل. توفير خطة تسويقية دعائية شاملة للترويج لاستخدام الرقمنة:** وإبراز محاسنها وضرورة مشاركة جميع المواطنين فيها والتفاعل معها، ويشارك في هذه الحملة جميع وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة والسمعية البصرية لتهيئة مناخ شعبي قادر على التعامل مع الرقمنة.

**أولا:** أهمية وأهداف الرقمنة في المؤسسات العمومية

**1. أهمية الرقمنة في المؤسسات العمومية:** إهتمت معظم المؤسسات في الفترة الأخيرة بالرقمنة، وتم إقرار العديد من النصوص التشريعية لضرورة إعتمادها في الجماعات المحلية نظرا لأهميتها على غرار سهولة وسرعة تقديم الخدمات وضمان دقة المعلومات ويمكن تحديد أهمية الرقمنة كالآتي:

**أ. حماية الوثائق الأصلية:** حيث تمثل الرقمنة وسيلة فاعلة للحفاظ على مصادر المعلومات، أو الوثائق التي تكون حالتها المادية هشة وبالتالي لا تسمح للمستفيدين بالإطلاع عليها، وذلك لإتاحة نسخة بديلة في شكل الكتروني وفي متناول المستفيدين،

[1] عمار بوحوش، نظريات الإدارة الحديثة في القرن الواحد والعشرين، دار الغرب الإسلامي للنشر، بيروت، لبنان، 2006، ص 189.

مثل تحويل أرشيف الحالة المدنية على مستوى وزارة الداخلية والجماعات المحلية من شكله الورقي إلى رقمي.

**ب. الآنية والسرعة:** تمثل الرقمنة مجالا للتشارك في الملفات الإدارية بإستخدام المصدر وهذا ما يتيح فرص الآتية والسرعة في الحصول على المعلومات.

أتاحت للمواطن إمكانية متابعة الملفات الإدارية تمكن الرقمنة المواطن من متابعة ملفه الإداري وكل المستجدات كما أتاحت إمكانية تصحيح الأخطاء.[1]

وتكمن أهمية الرقمنة فيما يلي:

– إزالة الفجوة بين الإدارة والعاملين.
– إعادة بناء الأنوار والوظائف بما يضمن صناعة القرار بشكل إستشاري.
– إعتماد المؤسسات على الخدمات الإلكترونية يتيح فرصة إستخدام أساليب عمل جديدة والإبعاد عن التعقيد في إنجاز العمل الإداري.[2]
– تساهم في تبسيط الحياة الإدارية وتمكن المواطن من الاتصال الدائم بالمرافق العمومية، وهي تشكل أحسن الأدوات لتعزيز مبادئ الإدارة وتطبيق مناهجها.
– التقليل من الوثائق ومتطلبات الحصول على الخدمة العمومية، حيث أن كثرة الوثائق الإدارية تعيق العملية التطويرية للإجراءات الحصول على الخدمة العمومية عن بعد وفي أسرع وقت ممكن وبكل تكاليف.[3]
– تساهم الرقمنة في الرفع من جودة الخدمات العمومية والتقليل من مظاهر البيروقراطية.

[1] دخيل مسفرة، مشاريع وتجارب التحول الرقمي، http://www.webreview.dz، اطلع عليه يوم 2024/05/10، على الساعة 16.35.

[2] العربي بوعمامة، رقاد حليمة، المرجع السابق، ص 49.

[3] حماد مختار، تأثير الإدارة الإلكترونية على إدارة المرفق العام وتطبيقاتها في الدول العربية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، قسم العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 60.

– سرعة إنجاز المعاملات الإدارية وتقديم الخدمات العمومية وخدمة مصالح المواطنين بطريقة الكترونية تمتاز بالمرونة والوضوح وتعميق مفهوم الشفافية والبعد عن المصوبية.

ان استخدام الرقمنة أضحى عنصرا أساسيا في منظومة التحديث الإداري، خاصة ما تعلق بالجماعات المحلية، ذلك لأن الإدارة العمومية بكل مكوناتها وهيكلها التنظيمي أصبحت مطالبة بمواكبة التحول الرقمي الذي يتناسب مع الإمكانيات وأساليب العمل في الوقت الحالي، وقد ظهر ذلك من خلال المشاريع الطموحة في مجال بناء وعصرنة الإدارة والإجراءات التي من خلالها يتم جعل الجماعات المحلية أكثر تفتحا وتستوفي على الآليات اللازمة من أجل الاستجابة لحاجيات المجتمع وتقدم أفضل خدمة عمومية ذات جودة عالية وقريبة من المواطن وبأقل تكلفة.

إستنادا لما بعزفه خبراء الإدارة عن الخدمة العمومية بأنها الحاجات الضرورية لحفظ حياة الإنسان وتأمين رفاهيته، والتي يجب توفيرها بالنسبة لغالبية المواطنين والالتزام في منهج توفيرها على أن تكون مصلحة الغالبية من المجتمع هي المحرك الأساسي لكل سياسة بهدف رفع مستوى الخدمات التي تقدمها المؤسسات للمواطنين، وهذا ما تطلب أولوية إعادة دمج الرقمنة في التعاملات الإدارية.[1]

ومع بروز مفهوم الرقمنة كلية مهمة في تقديم الخدمة العمومية دعت الضرورة لدراسة دورها وما ينتج عنها من تطوير المهام والأنشطة المقدمة من طرف المنظمات الخدمية الحكومية وعليه يمكن تحديد دور الرقمنة فيما يلي:

– تقديم أحسن الخدمات للمواطنين **(Citizen orointed)**: وهذا الاهتمام بخدمة المواطن يتطلب خلق بيئة عمل فيها تنوع من المهارات والكفاءات المهيأة مهنيا لإستخدام التكنولوجيات الحديثة، بشكل يسمح بالتعرف على كل مشكلة يتم تشخيصها، وضرورة إنتقاء المعلومات بشكل سليم.

[1] حماد مختار، المرجع السابق، ص 61.

– التركيز على النتائج **(Resultsoriented)**: أي تحويل الأفكار إلى نتائج محددة على أرض الواقع، وأن تحقق الفواك للجمهور والتي تتمثل في تخفيف العبء عن المواطنين من حيث الجهد، والمال والوقت وتوفير خدمة مستمرة على مدار الساعة.

– سهولة الاستعمال والإتاحة للجميع: أن تمنح الخدمات وتتاح لكل المواطنين دون تمييز.

– تخفيف التكاليف: يعني أن الرقمنة تمكن من تخفيض التكاليف.

– التغيير المستمر وهو مبدأ أساسي في الرقمنة الإدارية، وهو السمي الدائم لتحسين وإثراء ما هو موجود، ورفع مستوى الأداء لكسب رضا المواطنين، بالإضافة إلى تقليص الإجراءات الإدارية فمع توفر الوثائق الإدارية بشكل رقمي أدى ذلك إلى تقلص الأعمال الورقية والإنتقال للرقمنة.[1]

**2. أهداف عملية الرقمنة في المؤسسات العمومية الجزائرية: تسعى الجزائر لـ :**

– تقريب الإدارة من المواطن وتسهيل الحصول على الخدمات بطرق سريعة وأكثر أمانا.

– سهولة الوصول إلى الإدارة واطلاع المواطن على المستجدات وإمكانية مشاركتها بين عدد كبير من الجمهور في الوقت نفسه، وبالتالي يمكن أن تستوعب الزيادة المتنامية أعداد المستفيدين من الخدمات الرقمية التي تتم ضمن شبكة رقمية مجهزة مع تسخير كفاءات بشرية قادرة على التعامل مع التكنولوجيات الحديثة.

– تبسيط الإجراءات وتقليل تكلفها وإعطاء خدمة تتسم بالجودة.

– إختصار وقت لتنفيذ وانجاز المعاملات الإدارية بدون أن يضطر المواطن للتنقل إلى الإدارات شخصيا لإنجاز معاملاته مع ما يترافق من إهدار الوقت والجهد والطاقات الإستفادة من الخدمات عن بعد.

---

[1] بلقاسم حوام، انطلاق مشروع "المواطن الإلكتروني" في الجزائر، http://www.echoroukonline.com/ara/article/18320.

– إعتماد الدقة والموضوعية في العمليات الإدارية المنجزة. تسهيل الإتصال والتفاعل بين دوائر المؤسسات العمومية المختلفة ومع المؤسسات الأخرى داخل وخارج بلد المؤسسة.[1]

– الاستغناء عن المعاملات الورقية وإحلال المكتب الإلكتروني عبر الشبكات الداخلية وشبكة الإنترنت مما يؤثر إيجابيا على عمل المؤسسة، والرقمنة تجعل الإدارة تعمل كنظام بالتنسيق مع متطلبات تقنيات المعلومات والاتصالات الإلكترونية المتطلبات التشريعية وغيرها.

إن كل ثورة تكنولوجية تجلب معها مكاسب في الإنتاجية وثبت أن الثورة الرقمية مثيرة للاهتمام بشكل خالص التحقيق حلم طال انتظاره من جانب جميع السياسيين ومستخدمي الإدارات العامة؛ من خلال الوصول السريع والسهل إلى الخدمات المقدمة للمواطن، بتكلفة منخفضة ، وبما أن إختراع الأبجدية سمح بإنشاء الإدارة، فإن اللغة الثانية تجعل من الممكن تقديم خدمة أفضل للمستخدمين وبأقل تكلفة كمكافئة، ولا يجب على المواطن فقط أن يوافق ما لم يكن ضروريا على الجهد ونفقات السفر للحصول على مستندات إدارية، بالإضافة إلى ذلك يؤدي الاتصال المباشر بين المستخدمين والمسؤولين إلى تقليل فرص الانزلاق تحت الطاولة من خلال التعاملات الرقمية بالشكل الواضح.

أي تغيير في الإدارة العامة يصبح أكثر وضوحا، ويولد بشكل طبيعي خدمات مميزة، والتي تجعل المنتقدين يساهمون في تحسين مستواها لذا ينبغي توقع ثورة ضد المسؤولين الفاسدين أولا عن طريق فقدان مصادر رزقهم الموازية، وجعل العمل الإتصالي داخل المؤسسات العمومية أكثر مصداقية لمكتسب ثقة المواطن وتسهيل حصولهم على الخدمة والقضاء على التعامل الورقي الذي سبب تأخيرا في الحصول

[1] http://www.echoroukonline.com/ara/article/18320، المرجع السابق.

على الخدمات من جهة وعدم التمكن من السلبيات الموجودة في المرفق العام من جهة أخرى.

هذا يستدعي ملاحظتين: الأولى تتعلق بالتحويل الثقافي لعملية سحب الوثائق المختلف من عصر ما قبل الرقمي إلى العصر الرقمي ومن ثم فهي ترقية لجميع المسؤولين الذين يتعين الاضطلاع بها، وليس كل شخص مغول للقيام بذلك، وهذا يضيف إلى الملاحظة الثانية، تقييم مدى ملائمة خيارين محتملين، أي عملية جديدة للتقاعد الطوعي بحيث ركزت فقط على أقل الموظفين المؤهلين لنجاحهم في اجتياز اختبارات التحكم الرقمي، ونقل الموارد البشرية المتاحة إلى الإدارة العامة.[1]

أن تخصيص بعض الموارد التي تم توفيرها، من خلال الرقمنة الخدمات العامة التي ستظل تتطلب إتصالاً مباشراً مع المواطنين مثل الشرطة والرعاية الصحية، هو ميزة أخرى يمكن جنبها من تعميم الحكومة الإلكترونية.

في مجال التكنولوجيا ذات العلاقة بالبيانات والمعلومات الإدارية والمؤسساتية فقد تم التحول من الطرق التقليدية التي يغلب عليها الطابع الورقي إلى الطرق التناظرية الإلكترونية والتي بعضها لا يزال معمولا به، ثم حلت طرق التكنولوجيا الرقمية أو ما يطلق عليه التحول الرقمي أو الرقمنة والتي هي عمليات تحويل المعلومات والبيانات إلى شكل رقمي. تستطيع الأجهزة ذات التكنولوجيا الرقمية من حواسيب وآلات المسح الضوئي معالجة الوثائق والتعامل معها اليا أثناء طلب المعلومات.

بالرقمنة يتم إدخال النصوص والصور إلى وحدات إدخال رقمية مرتبطة بالحواسيب من الماسحات الضوئية، ومن ثم معالجتها وتخزينها وإخراجها رقميا كمعلومات، حيث تتيح الرقمنة سهولة حفظ وتداول المعلومات والمشاركة في كل المحتوى الذي تمت معالجته رقميا في كل وقت وفي أي مكان.

[1] أحمد المهدي المجدوب، مفهوم الرقمنة، مركز ليبيا المستقبل للإعلام والثقافة، 2016، html://www.Libya-al-mostakbal.org/95/11110/، اطلع عليه يوم 2024/05/08.

الرقمنة في المؤسسات لها عدة فوائد منها[1]:

– المحافظة على الوثائق من العوامل الجوية والضياع والتلف، سهولة التعامل مع ما تم رقمئته من إسترجاع وبحث وسرعة الوصول والإتاحة والأنية ولأكثر من شخص في نفس الوقت وفي أي زمان ومكان التوفير في مساحة التخزين وخاصة ما يتعلق بالوثائق الورقية.

– كما يساهم إستعمال التكنولوجيات الحديثة في تسهيل المعاملات الإدارية وفق نظام بيومتري ليحقق عدة مكاسب من بينها:

✓زيادة الشفافية وتحسين أداء وجودة العمل الإداري اللامركزي للجماعات المحلية وتبسيط الإجراءات الإدارية.

✓توفير البيانات والمعلومات وإتاحتها لجميع فئات المجتمع.

✓الإستفادة من فرص استعمال التكنولوجيات الحديثة في تسريع وتيرة الأداء الاداري والتقليل من البيروقراطية.

✓زيادة تدفق المعلومات والبيانات وسرعة تحديثها والتقليل من المعاملات الورقية واستبدال الأرشيف الورقي والقدرة على إستيعابه.

✓تسهيل الاتصال بين المصالح الإدارية والإدارة في حد ذاتها وبينها وبين الادارة المركزية بما يتيح توحيد البيانات والمعلومات الخاصة بالمواطنين في كل مكان تتواجد فيه المصالح الإدارية اللامركزية للجماعات المحلية.[2]

✓المساهمة في إتخاذ القرارات بسرعة ومعالجة المشاكل وتذليل الصعوبات وتخفيظ وقت إنجاز المعاملات وتكلفتها.

✓تمكين المواطن من الحصول على معلومات وجودة الخدمات المحلية بما يؤدي إلى إشباع حاجات المواطنين وزيادة الثقة في الإدارة.[3]

---

[1] /html://www.Libya-al-mostakbal.org/95/11110، المرجع السابق.

[2] وسيلة واعر، دور الحكومة الإلكترونية في تحسين جودة الخدمات الحكومية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي الموسوم بـ: إدارة الجودة الشاملة بقطاع الخدمات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، بدون سنة، ص 08.

[3] العربي بوعمامة، رقاد حليمة، المرجع السابق، ص 40–41.

كما تسعى الرقمنة في المؤسسات العمومية إلى:

✓تبسيط الإجراءات داخل المؤسسات العمومية، وهذا ما ينعكس إيجابيا على مستوى الخدمات التي تقدمها الجماعات المحلية للمواطنين.

✓إختصار وقت تنفيذ ودراسة الملفات الإدارية من خلال تسهيل إجراءات الإتصال بين دواتر المؤسسات المختلفة، مما يسهل عملية الرقابة من خلال توفير كم هائل من المعلومات التي تخص المواطنين وتحويلها إلى جوانب أخرى ذات الارتباط الإداري.

✓تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال وضع خطط سياسية وتنظيمية ضرورية لتمكين الرقمنة في المؤسسات العمومية عن طريق عرض أداء الرقمنة وتصميم قاعدة رقمية.

✓إدماج التكنولوجيات الرقمية في الحياة اليومية، ويتيح ذلك فرصة لتحديد المعارف وتبادلها بأقصى إدماج التكنولوجيات الرقمية في الحياة اليومية، ويتيح ذلك فرصة لتحديد المعارف وتبادلها بأقصى قدر من الفعالية.

✓تسعى الرقمنة إلى تحسين مستويات أداء الأجهزة الحكومية ورفع كفاءتها، وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها:

أ. **تقديم أحسن الخدمات للمواطنين:** وهذا الإهتمام بخدمة المواطن يتطلب بيئة عمل فيها تنوع من المهارات والكفاءات المهينة.[1]

ب. **ترشيد الخدمة العمومية:** عملية ترشيد الخدمة العمومية ينقع إلى ضرورة إعتماد مبدأ عمل مراكز خدمة المواطن، الذي بينى على وجود مراكز القادرة على الاتصال، بما فيها تلك المعاملات التي تتم عبر أكثر من إدارة واحدة، تسمح بمتابعة كافة طلبات المواطن، حيث لا يضطر المواطن للإنتقال إلى الإدارة المتابعة معاملاته، حيث أنه باعتماد الرقمنة أصبحت خدمة المواطن تتم من خلال الموقع الذي يخزن الطلبات في أنظمة الحاسوب.

ج. **الدقة والسرعة والاستجابة واحترام المواعيد:** تساهم الرقمنة في تحقيق الدقة أثناء تقديم الخدمات العمومية من خلال الإنجاز وفق مقاييس مضبوطة خلال الظلمة المعالجة المعلوماتية، والتقليل من الأخطاء الإدارية، ومنع التجاوزات أثناء تقديم

[1] العربي بوعمامة، رقاد حليمة، المرجع السابق، ص 42.

الخدمة، وسرعة الاستجابة واحترام المواعيد من خلال استخدام تقنية الشباك الوحيد للأنشطة الإدارية المتماثلة.

**هـ.** تقليص تكاليف الخدمة: ويمكن ذلك في الاتصال عن بعد للحصول على الخدمة العمومية من خلال الإتصال دون الإنتقال واعتماد النوافذ والشباك الالكتروني.

**و.** سهولة المحاسبة ووضوح الخدمة: ان توظيف تكنولوجيا المعلومات بشكل كامل في أداء الخدمة العمومية، يؤدي إلى إمكانية المحاسبة على كل جزيئات تلك المهام والأنشطة من خلال وجود النشر الإلكتروني لكل مراحل الخدمة، فلا مجال لإخفاء المعاملات.

**ز. تقريب الإدارة من المواطن:** تساهم الرقمنة في تقريب الإدارة من المواطن وتوفير الخدمة العمومية وتحقيق درجة عالية من الراحة والملائمة مقارنة بتقديم الخدمة وجها لوجه أو الاتصال المباشر.

**ي. السرعة في إنجاز المهام:** تساهم التقنيات الحديثة في تسريع إنجاز المهام ومحدودية نسبة الأخطاء في الأداء وتسليم الخدمة، بسبب الدقة المتناهية التي تميز الأنشطة الإلكترونية وزيادة إختصار الوقت لصالح طالبي الخدمة، والقضاء على التعقيد الإداري والبيروقراطية لتقديم أحسن الخدمات المواطن من جهة وتطوير مهارات وكفاءات القائمين على تقديم الخدمة العمومية وجعل اهتمامهم بنصب على تحويل الأفكار إلى نتائج مجمدة في أرض الواقع، وتحقيق فوائد للجمهور تتمثل في تخفيف العبء عن المواطنين من حيث الجهد والمال والوقت وتوفير خدمة مستمرة.[1]

[1] مجيد شعباني، منوبة مزوار، الإدارة الإلكترونية في الجماعات المحلية لتحسين جودة الخدمة المقدمة، مداخلة في الملتقى الدولي حول آليات تطوير أداء الإدارة المحلية ودورها في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة البليدة، 20 و21 أكتوبر 2014، ص 18.

**خلاصة الفصل الثاني:**

تعد الرقمنة من أكبر التحديات التي تواجهها المؤسسات العمومية لتحسين الخدمة العمومية وعلى رأسها نجد إدارة الحفظ العقاري، التي تعد الدعامة الأساسية التي يقف عليها العقار في الجزائر، وذلك لأهميتها البالغة في المحافظة على أملاك الأشخاص من كل أشكال النهب والتزوير، وعليه فرقمنة قطاع الحفظ العقاري أمر ضروري ولابد منه لتقليص الجهد والوقت لتقديم المعلومات والمعطيات وتسهيل المعاملات وتحسين الخدمة العمومية للإدارة أمام المواطن.


الخـــاتمـة

**الخاتمة:**

لا شك أن التكنولوجيا الحديثة ووسائل التقدم العلمي بانت لفرض منطقها وأسلوها في إدارة الحياة بكل مناحيها، لذا ليس غريبا أن تتجه الإدارة الجزائرية إلى عصرنة أساليبها في التفسير والتنظيم في إطار ما يعرف بالإدارة الإلكترونية، وهذا ما التهجه قطاع الحفظ العقاري عدما انضمت الإدارة المركزية للأملاك الوطنية إلى هذا النهج من خلال بعث مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري ما هذا القطاع من أهمية على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للميلاد، فكانت خطوات لإرساء هذا البرنامج الطموح المستمدة من أهمية الحقوق العقارية والعمليات المترتبة عليها من جهة، ومن جهة ثانية لها للمعلومة العقارية من دور في تأمين المعاملات العقارية والائتمان العقاري، وما ينجر عن ذلك من تبعات اقتصادية واجتماعية وحتى أمنية وهذا ما يصبو إليه الفاعلين في هذا المجال.

وتبقى عمليات إرساء مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري رهينة الاستعمال الأمثل للإنجازات المحققة رغم عدم الانتهاء من العملية المخطط لها بصفة فعالية، وهذا لا يكون إلا بالاستثمار الحقيقي في رأس المال المتمثل في المورد البشري تأهيلا وتكوينا وأخلقة للعمل الإداري والردع إن لزم الأمر.

❖ **المقترحات:** توصلنا من خلال دراستنا لموضوع رقمنة قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري وبعد توجهنا إلى كل من مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية وكذلك المحافظة العقارية إلى أن:

– تفعيل الرقمنة في بعض مصالح هذه المديريات لم يبدأ حيز الخدمة بعد وفي مصالح أخرى يتم العمل بها بصورة تقليدية وبنسبة محدودة جدا.

– تعصب بعض مفتشيات وكذلك مصالح إدارة أملاك الدولة حول الرقمنة وذلك لأن الرقمنة تعمل على الحد من الفوضى والتلاعب بالعقار والقضاء النهائي على كل أشكال النهب والتزوير.

– الرقمنة هي الحل الأمثل لتقليل المنازعات العقارية وتخفيف الأعباء على الإدارة العقارية وتسهيل تقديم الخدمات العمومية.

– إرساء ثقافة قانونية تسمح بالثقة في التعامل الإلكتروني.

– ضرورة الانتهاء من كل العمليات واختتام المرحلة الثالثة من مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

– المحافظة والصيانة الدائمة للعتاد والأجهزة بما يسمح باستعمالها بصفة منتظمة ودائمة على أكمل وجه.

– وضع آليات قانونية تعزز الحماية والأمن السيبيراني في المجال العقاري عموما، وبخاصة ما تعلق بعصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

– ضرورة مواكبة هذه العصرنة بعصرنة إدارة مسح الأراضي العام، وكذا إدارة الأملاك الوطنية وكل المتدخلين والفاعلين في السجل العقاري.

# الملاحـــق

**ملحق رقم 01:** مديرية أملاك الدولة

المديرية الولائية لأملاك الدولة – تبســة –

استنادا إلى القرار الوزاري المؤرخ في 11 جويلية 2022 الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية . حيث يهدف هذا الأخير إلى أن المديرية الولائية لأملاك الدولة – تبسة – تتكون من خمس ( 05 ) مصالح :

- مصلحة عمليات أملاك الدولة .
- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة .
- مصلحة العقود ومنازعات أملاك الدولة .
- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف .
- مصلحة الوسائل العامة .

## مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

تكلف المصلحة المذكورة لاسيما بمايلي :

- تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة أملاك الدولة
- تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية
- تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية

وتنظم في ثلاثة ( 03 ) مكاتب :

- مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة
- مكتب التوجيه والاتصال
- مكتب الأرشيف

### أولا : مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة

عملا بما ورد ضمن مخطط عمل الحكومة المتعلق بعصرنة ورقمنة مصالح إدارة الأملاك الوطنية و إدخالها حيز الخدمة. في هذا الصدد تم استحداث برامج جديدة خاصة بمصالح أملاك الدولة منها أربعة ( 04 ) تطبيقات حيز الخدمة .

مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

المديرية الولائية لأملاك الدولة – تبســة –

## أ - منصة العقار

في إطار تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2150 بتاريخ 06 فيفري 2023 الخاصة باستغلال المنصة الرقمية " العقار" . حيث تمكننا المنصة المذكورة من استخراج :

- الوثائق التالية : { PR4Bis . CC6 . CC12 }
- تحرير ملخص العقد ( PR4Bis ) بطريقة إلكترونية
- طباعة الوثائق وتخزينها إلكترونيا
- يمكن التصفح والاستغلال الالي للمعطيات المسحية البيانية والخطية حسب كل بلدية
- في هذا الإطار تم استخراج 203 وثيقة PR4Bis

## ب - تطبيق المحجوزات Mahjouzet

التطبيق فعال و حيز الخدمة حيث تم إضافة كافة الملفات الواردة من المفتشيات و تسجيل المحجوزات حيث تم تفعيل استعمال تطبيق محجوزات مؤمن عن طريق حساب الشبكة الخاصة الإفتراضية (VPN = Virtual Private Network) .

تم تسجيل : { عدد الملفات الإجمالي = 459 . عدد المحجوزات الإجمالي = 541 }

- معادن ثمينة : 73967.30 غ ( ذهب + فضة )
- سيارات + دراجات : 143 محجوزة
- مبالغ مالية : 06 محجوزات { 190 43 أورو + 000 15 دج }
- مواد غذائية : 06 محجوزات
- مشروبات كحولية : 16267.92 محجوزات
- ملابس : 14 محجوزة
- سجائر و شمة : 334 محجوزات
- هواتف نقالة : 404 محجوزة
- أجهزة إعلام آلي : 4 محجوزة
- أشياء أخرى: 130 محجوزة ( آلات حديدية . ... إلخ )

مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

- **بالنسبة لبرنامج CONFISC**

لا يوجد أي ملف مصادرة بالوقت الحالي على مستوى الولاية.

- **بالنسبة لبرنامج TECH-DOM**

تم تثبيته و تفعيله على مستوى كل المفتشيات

- **بالنسبة لتنصيب شبكة WAN**

مثبتة على مستوى المديرية و كل المفتشيات.

**د - بوابة TANSIK**

لا توجد أي شكوى قيد الانتظار

## ثانيا : مكتب التوجيه والاتصال

تنفيذا لمحتوى المذكرات التالية :

- رقم 12781 بتاريخ 2021/11/16 من المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- رقم 2352 بتاريخ 2022/11/22 من ديوان الوالي.
- رقم 1668 بتاريخ 2022/12/01 من المديرية العامة للأملاك الوطنية . للتكفل بعرائض المواطنين الواردة من هيئة وسيط الجمهورية عن طريق تعيين نقطة محورية (Point Focal). وكذا تفعيل فتح سجل الشكاوى على مستوى الإدارات والمؤسسات العمومية. فقد تم معالجة معظم الشكاوى الواردة لمصالحنا لسنة 2023 حسب الجدول التالي :

| نوع الشكوى | العدد | الحالة |
|---|---|---|
| سجل الشكاوى | 10 | منتهية |
| المندوب المحلي لوسيط الجمهورية | 6 | منتهية |
| المجموع | 16 | |

ثالثا : مكتب الأرشيف

أهم نشاطات المكتب التي تم انجازها خلال سنة 2023 تمثلت في :

عمليات دفع الوثائق الأرشيفية إلى المكتب من مختلف مصالح الإدارة وقد تمت المعالجة الفنية لهذه الوثائق وهذه أهم إحصائيات هذه العملية :

مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة

تم دفع 1267 ملف تقييمي في إطار القانون 15/08 مطابقة البنايات.

مصلحة عمليات أملاك الدولة

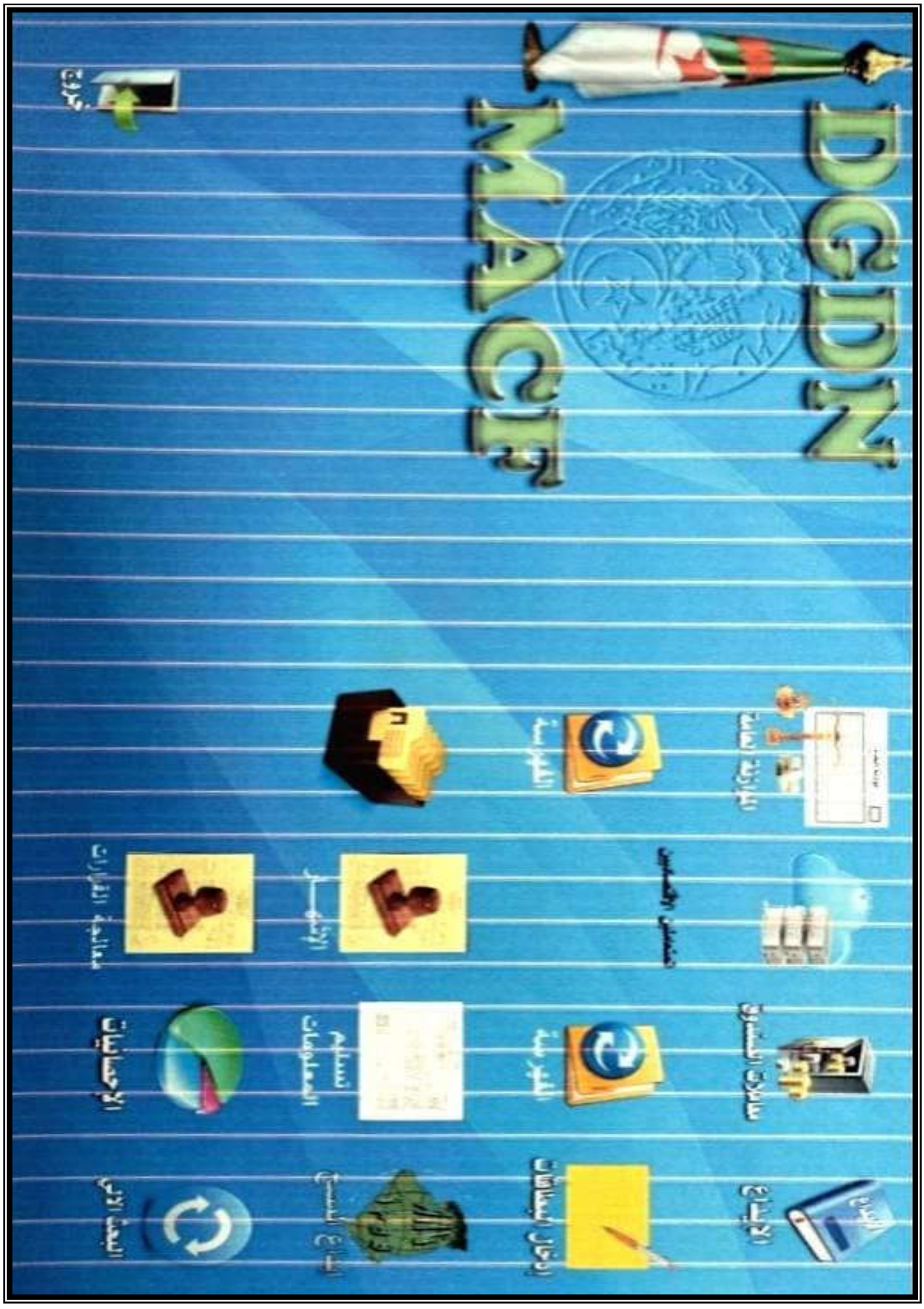
- 348 ملف في إطار القانون 15/08
- 548 ملف في إطار القانون 03/10
- 423 ملف في إطار الاستثمار الصناعي

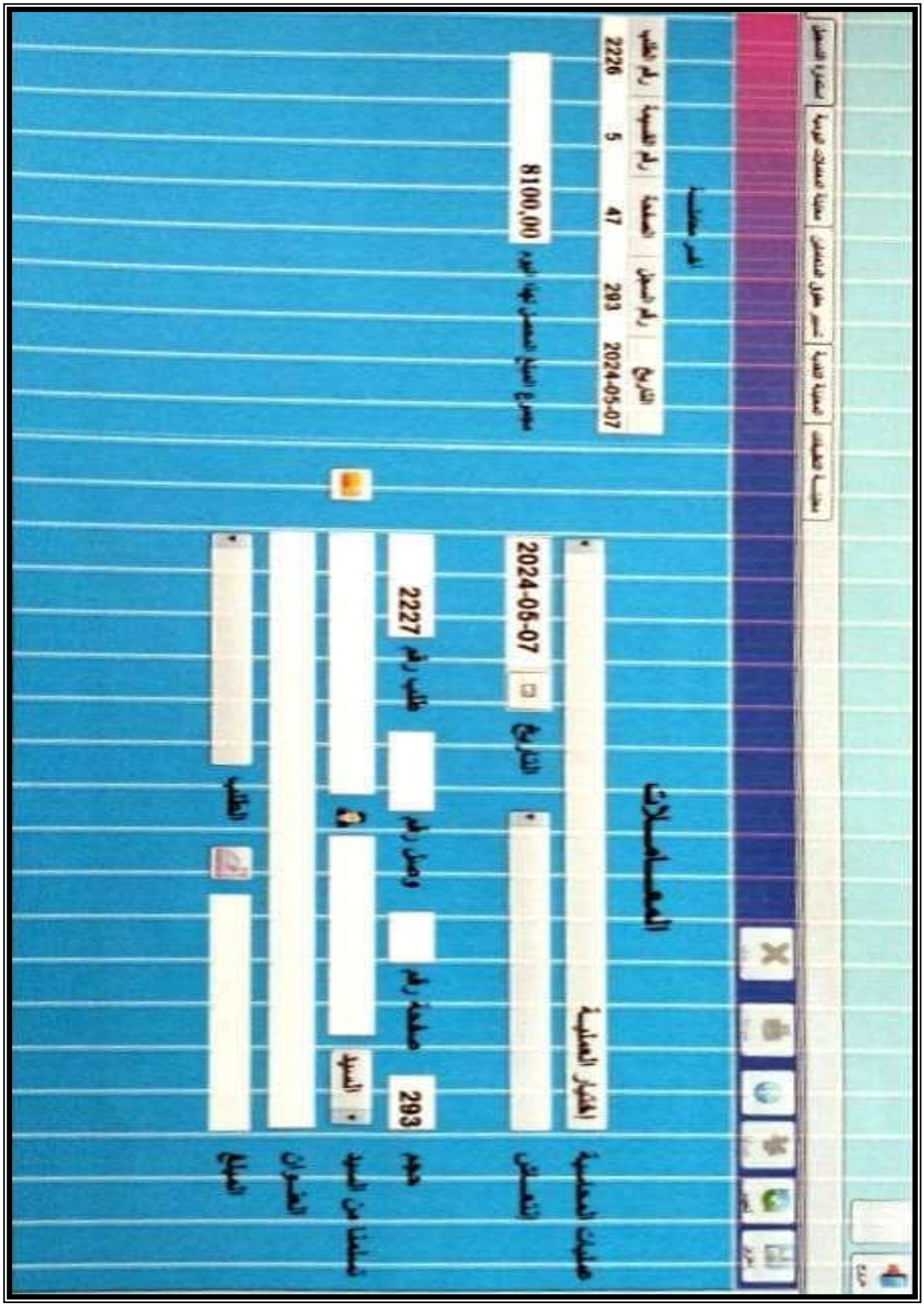
مصلحة العقود ومنازعات أملاك الدولة

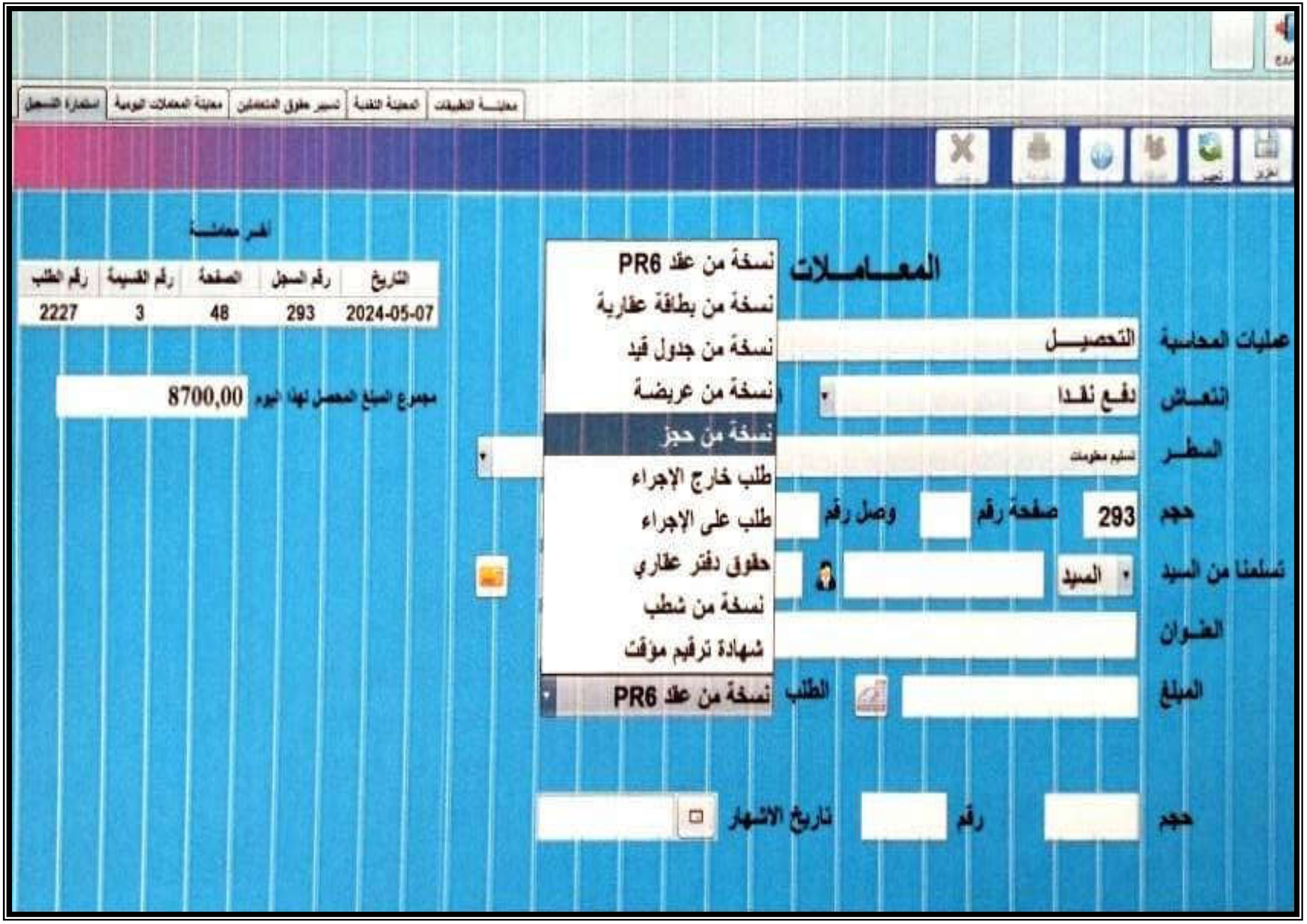
- 783 ملف في طار التحاصيص الاجتماعية.

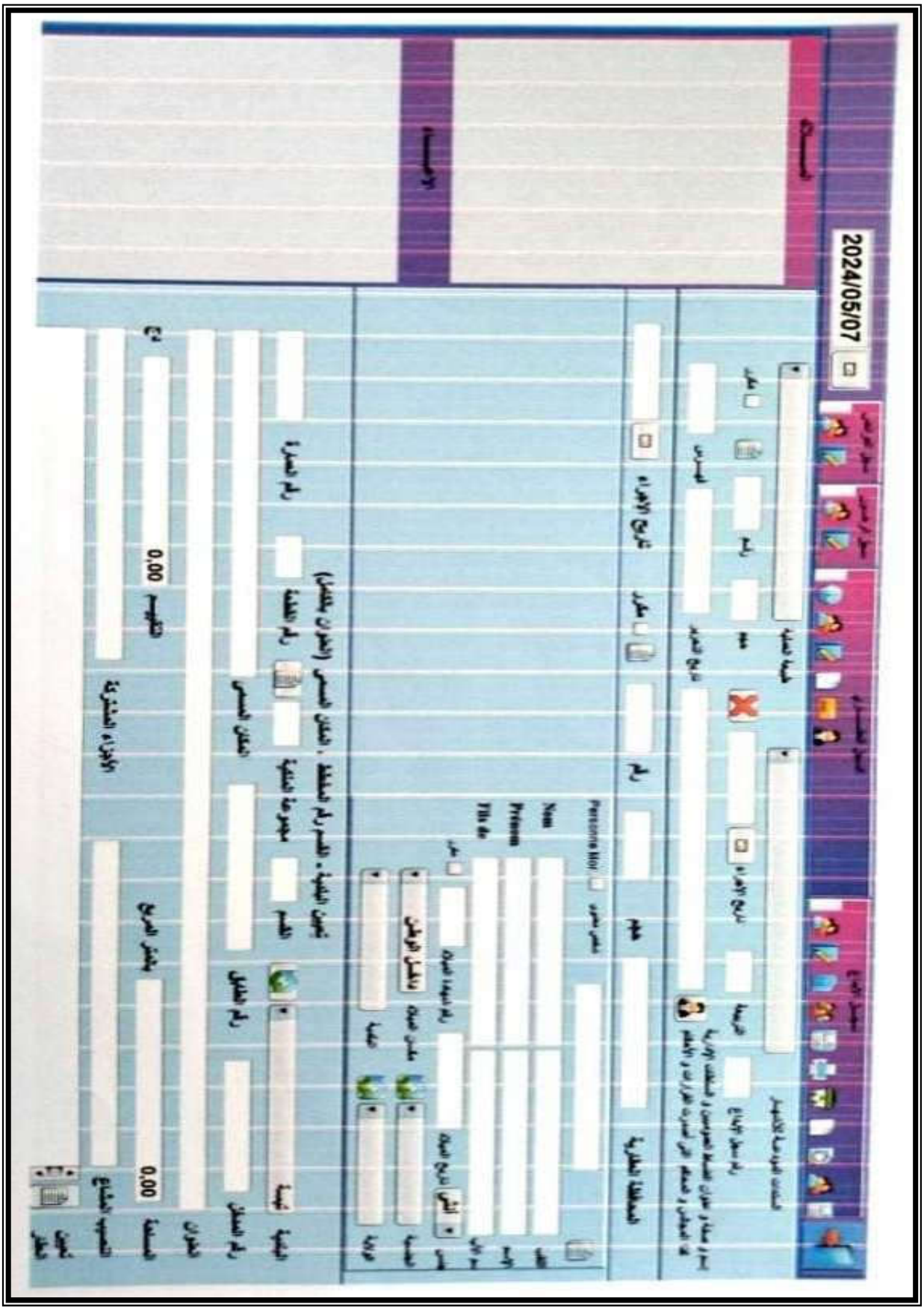
ملاحظة : بالنسبة للأرشيف التاريخي فقد قمنا بإعداد قائمة إحصائية بناء على المراسلة رقم 1016 بتاريخ 2024/02/06 وقد تم الرد على هذه المراسلة بتاريخ 2024/02/26 تحت رقم 1696.

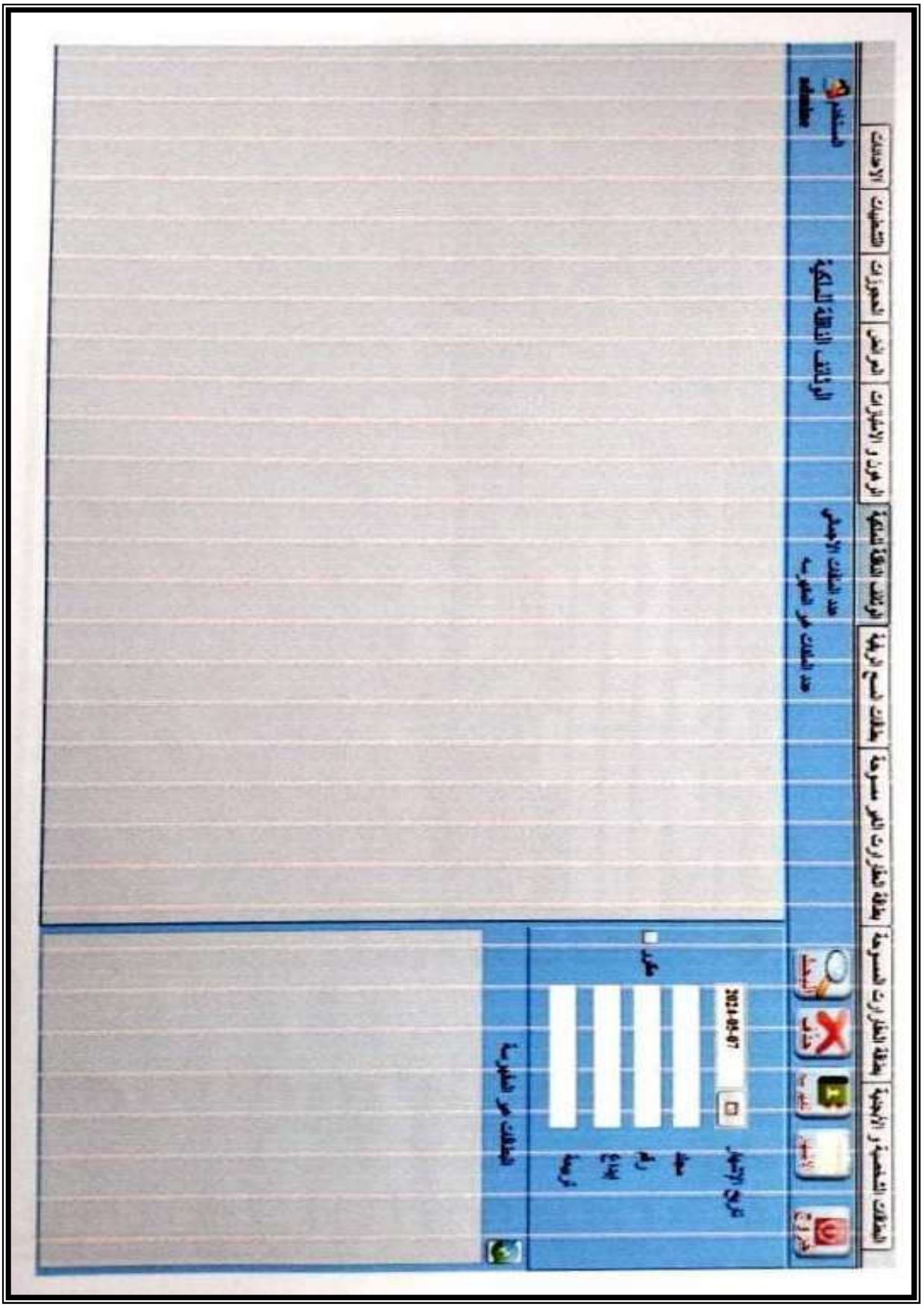
**ملحق رقم 02:** المحافظة العقارية

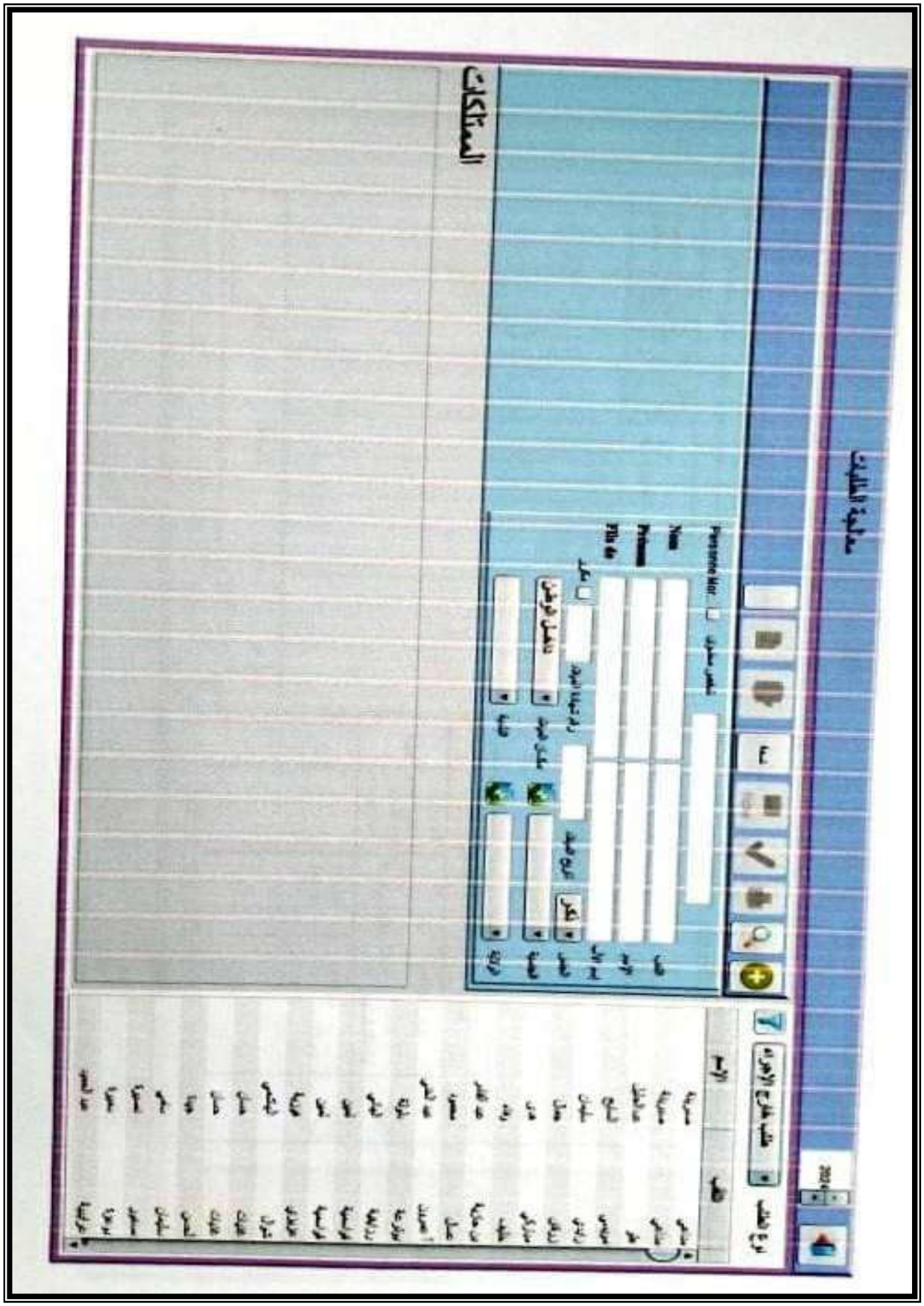


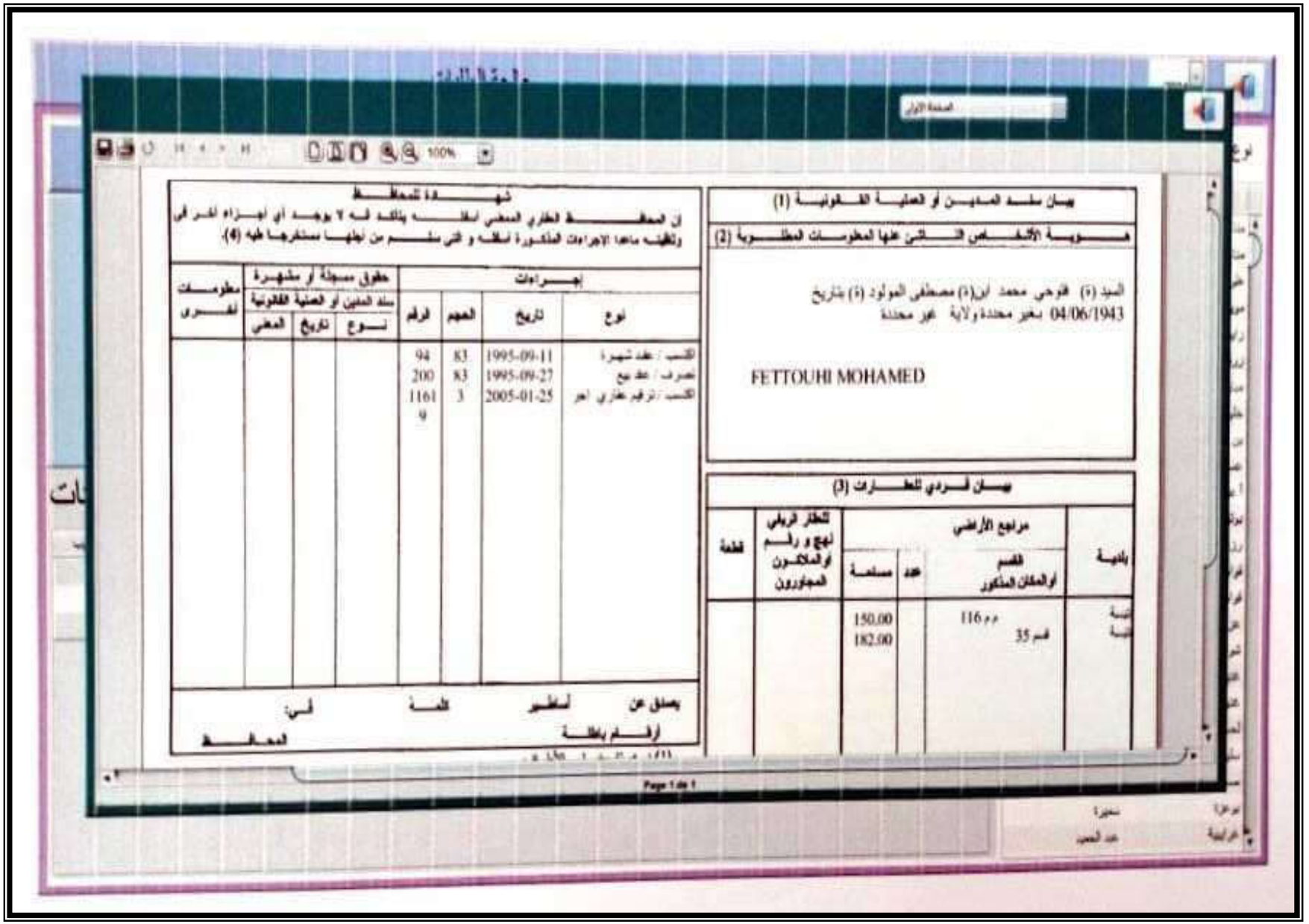

المعاملات
اختيار العملية
التاريخ
2024-05-07
صفحة رقم
293
وصل رقم
طلب رقم
2227
السند
العنوان
المبلغ
الطلب
آخر حركة
التاريخ
رقم السجل
الصفحة
رقم القيمة
رقم الطلب
2024-05-07
293
47
5
2226
مجموع المبالغ المحصل عليها لليوم
8100,00


المعـــامـــلات
عمليات المحاسبة
التحصيـــل
إنعـــاش
دفـع نقـدا
السطـــر
تسليم مخومات
حجم
293
صفحة رقم
وصل رقم
تسلمنا من السيد
السيد
العنـوان
المبلغ
الطلب
نسخة من عقد PR6
حجم
رقم
تاريخ الاشهار
نسخة من عقد PR6
نسخة من بطاقة عقارية
نسخة من جدول قيد
نسخة من عريضة
نسخة من حجز
طلب خارج الإجراء
طلب على الإجراء
حقوق دفتر عقاري
نسخة من شطب
شهادة ترقيم مؤقت
أخبر محاسبة
التاريخ
رقم السجل
الصفحة
رقم القسيمة
رقم الطلب
2024-05-07
293
48
3
2227
مجموع المبلغ المحصل لهذا اليوم
8700,00


2024/05/07
المساء
الإمضاء


البطاقات الشخصية و الأجنبية
بطاقة الطيارات المسروقة
بطاقة الطيارات المسروقة
بطاقات ضبح الرخصة
الوظائف الثانية للملكية
الرموز و الاختبارات
المراقبة
التحويرات
التظاهرات
الإعدادات
مستخدم
admine
الوظائف الثانية للملكية
عدد البطاقات الإجمالي
عدد البطاقات غير المطبوعة
تاريخ الإنتهاء
2021-05-07
طباعة
ريط
إلغاء
تزويد
البطاقات غير المطبوعة


معلمة الطلبات
المتلكات



بيان سلسة المديين أو الصانية القانونية (1)

هوية الأشخاص الذاتين عنها المعلومات المطلوبة (2)

السيد (ة) الفوحي محمد ابن(ة) مصطفى المولود (ة) بتاريخ 04/06/1943 بغير محددة ولاية غير محددة

FETTOUHI MOHAMED

بيان فردي للعقارات (3)

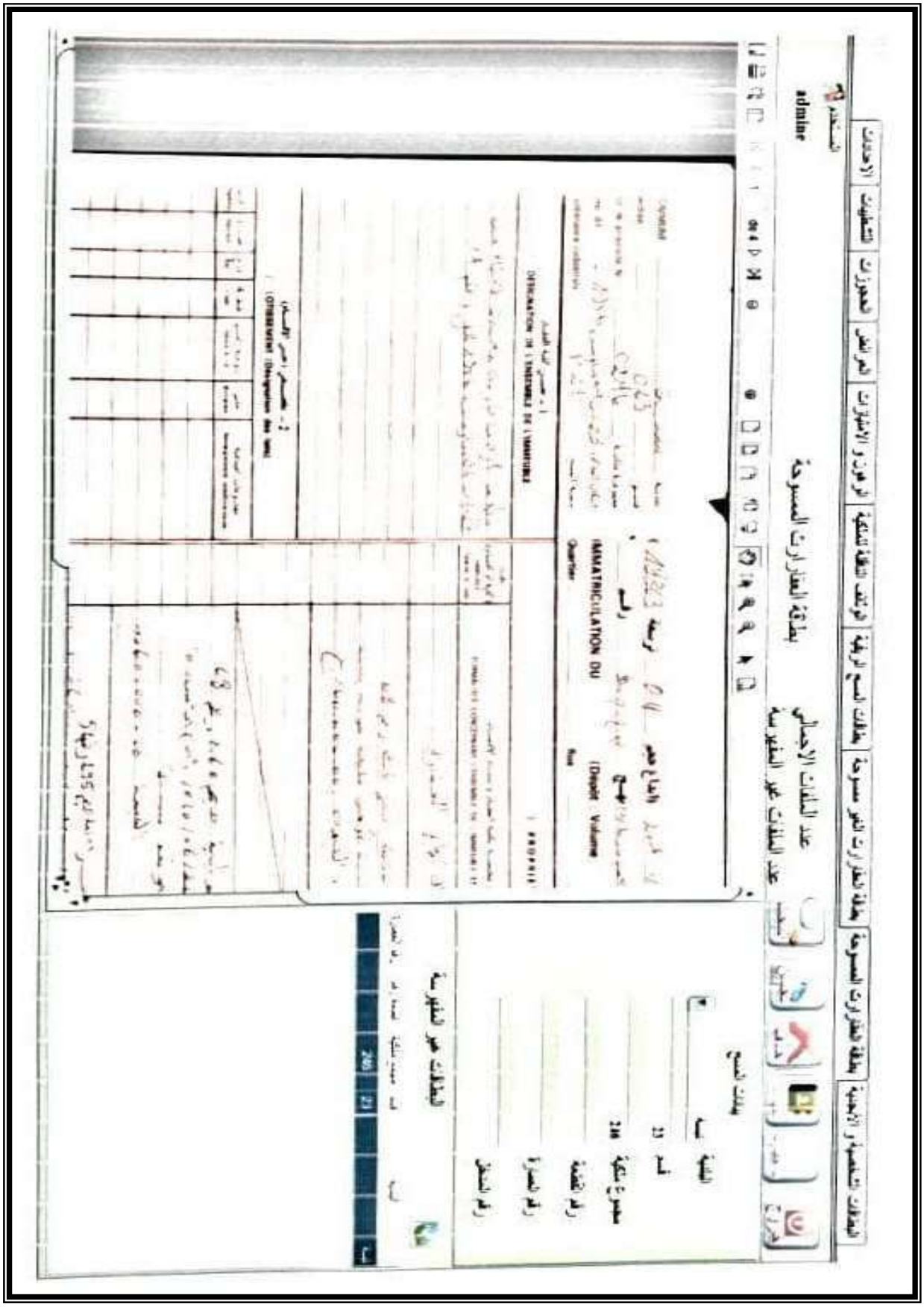
| بلدية | مراجع الأرض | | | التعارف الريفي لفرع و رقم أو الملاكون المجاورون | قطعة |
|---|---|---|---|---|---|
| | القسم أو العنوان المذكور | عدد | مساحة | | |
| | رقم 116 | | 150.00 | | |
| | قسم 35 | | 182.00 | | |

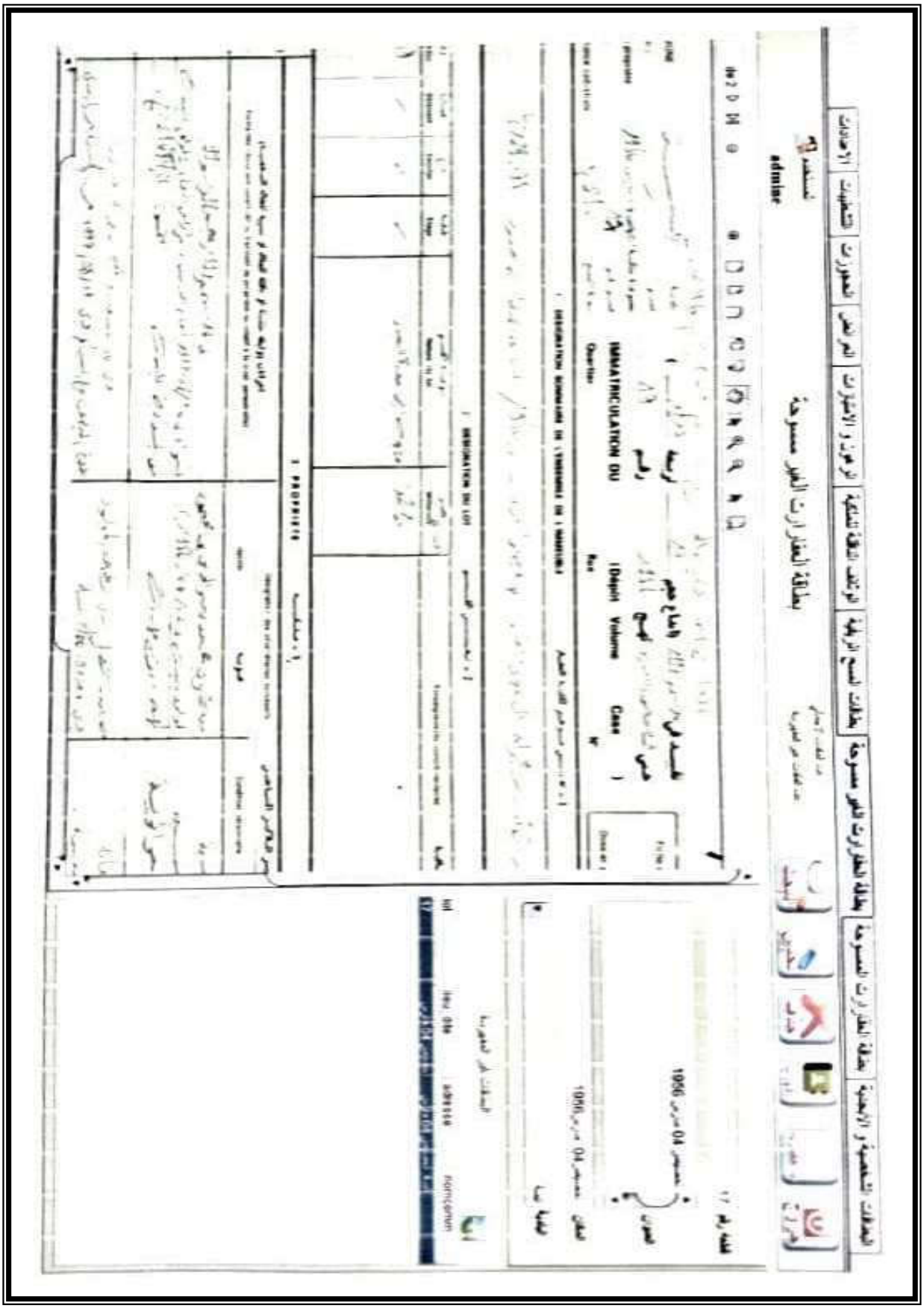
شهادة للمحافظ

إن المحافظ العقاري المعني أعلاه يشهد أنه لا يوجد أي إجراء آخر في وثائقه ماعدا الإجراءات المذكورة أعلاه و التي سلم من أجلها مستخرجا هذه (4).

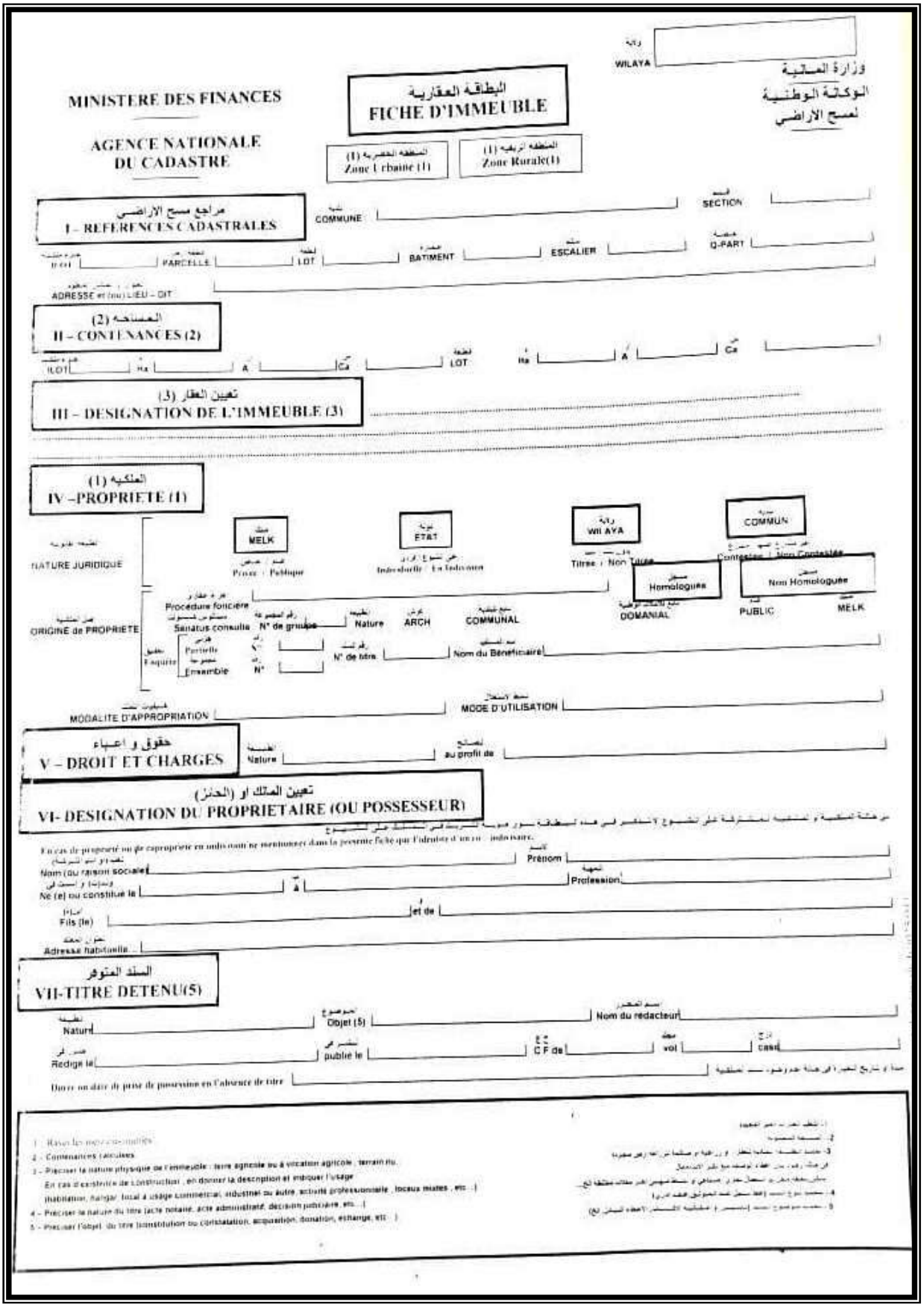
| إجراءات | | | | حقوق مسجلة أو مشهرة | | | معلومات أخرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| نوع | تاريخ | العدد | الرقم | سند المدين أو الصانية القانونية | | | |
| | | | | نوع | تاريخ | المعني | |
| اكتساب / عقد شهرة | 1995-09-11 | 83 | 94 | | | | |
| تصرف / عقد بيع | 1995-09-27 | 83 | 200 | | | | |
| اكتساب / ترقيم عقاري آخر | 2005-01-25 | 3 | 1161 | | | | |

يصدق عن أسطير ألفا ... أمين المحافظ





**ملحق رقم 03:** مديرية المسح والحفظ العقاري



MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

WILAYA

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1) Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1) Zone Rurale(1)

I – REFERENCES CADASTRALES — مراجع مسح الاراضي

COMMUNE — SECTION — PARCELLE — LOT — BATIMENT — ESCALIER — Q-PART — ADRESSE et (ou) LIEU – DIT

II – CONTENANCES (2) — المساحة (2)

ILOT — Ha — A — Ca — LOT

III – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) — تعيين العقار (3)

IV –PROPRIETE (1) — الملكية (1)

NATURE JURIDIQUE — MELK — ETAT — WILAYA — COMMUN

ORIGINE de PROPRIETE — Procédure foncière — Sanatus consulta — N° de groupe — Nature — ARCH — COMMUNAL — Homologués — DOMANIAL — Non Homologués — PUBLIC — MELK

Totalité — Partielle — Indivise — Ensemble — N° de titre — Nom du Bénéficiaire

MODALITE D'APPROPRIATION — MODE D'UTILISATION

V – DROIT ET CHARGES — حقوق و اعباء

Nature — au profit de

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESSEUR) — تعيين المالك او (الحائز)

En cas de propriété ou de copropriété ou indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co - indivisaire.

Nom (ou raison sociale) — Prénom

Né (e) ou constitué le — à — Profession

Fils (le) — et de

Adresse habituelle

VII-TITRE DETENU(5) — السند المتوفر

Nature — Objet (5) — Nom du rédacteur

Rédigé le — publié le — C F de — vol — case

Daté ou date de prise de possession en l'absence de titre

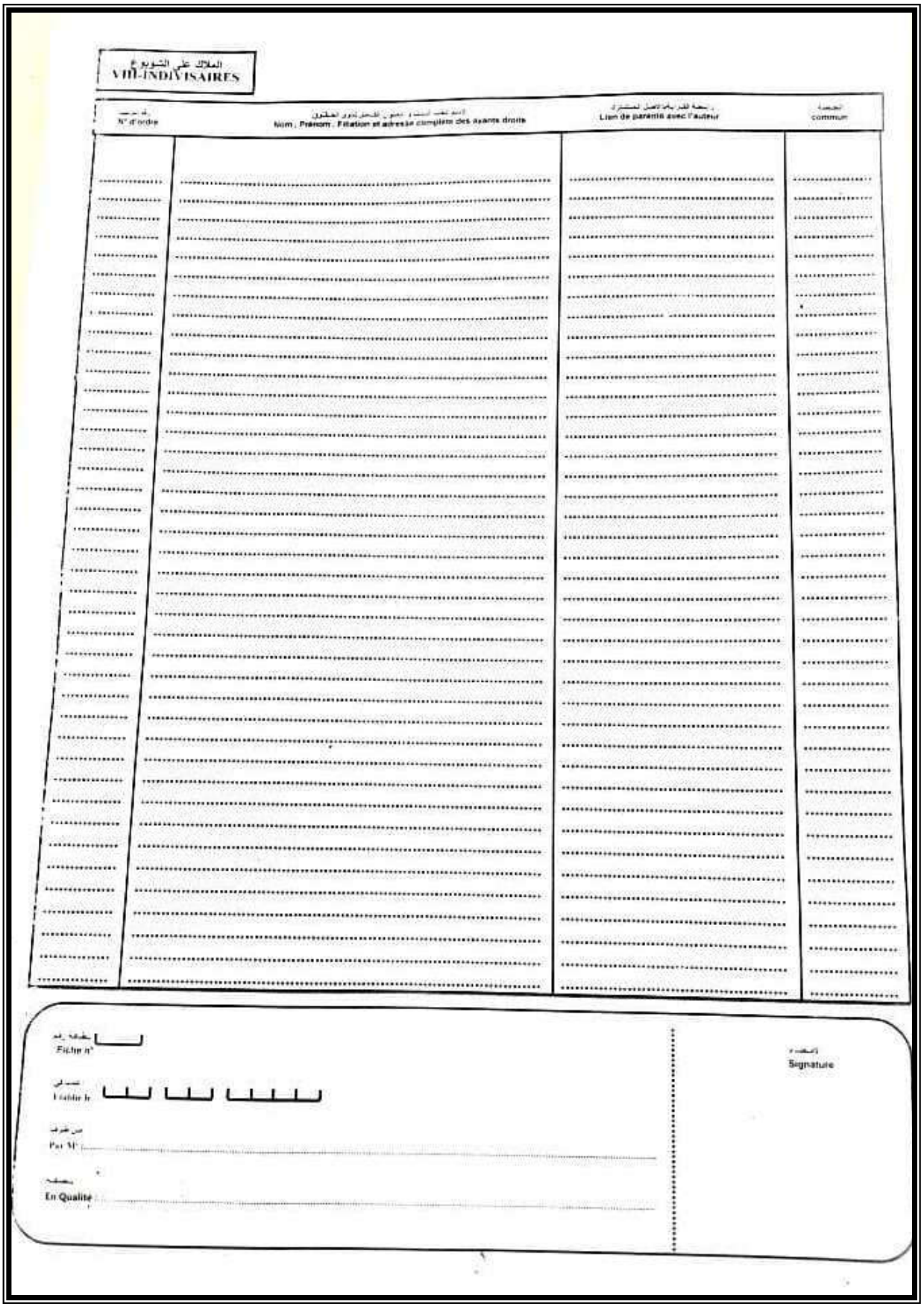
1 - Rayer les mentions inutiles

2 - Contenances cadastrales

3 - Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole , terrain nu.
En cas d'existence de Construction , en donner la description et indiquer l'usage
(habitation, hangar, local à usage commercial, industriel ou autre, activité professionnelle , locaux mixtes , etc ...)

4 – Préciser la nature du titre (acte notarié, acte administratif, décision judiciaire, etc...)

5 – Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc ...)



الملاك على الشيوع
VIII-INDIVISAIRES

| N° d'ordre | Nom, Prénom, Filiation et adresse complète des ayants droits | Lien de parenté avec l'auteur | commun |
|---|---|---|---|
| | | | |

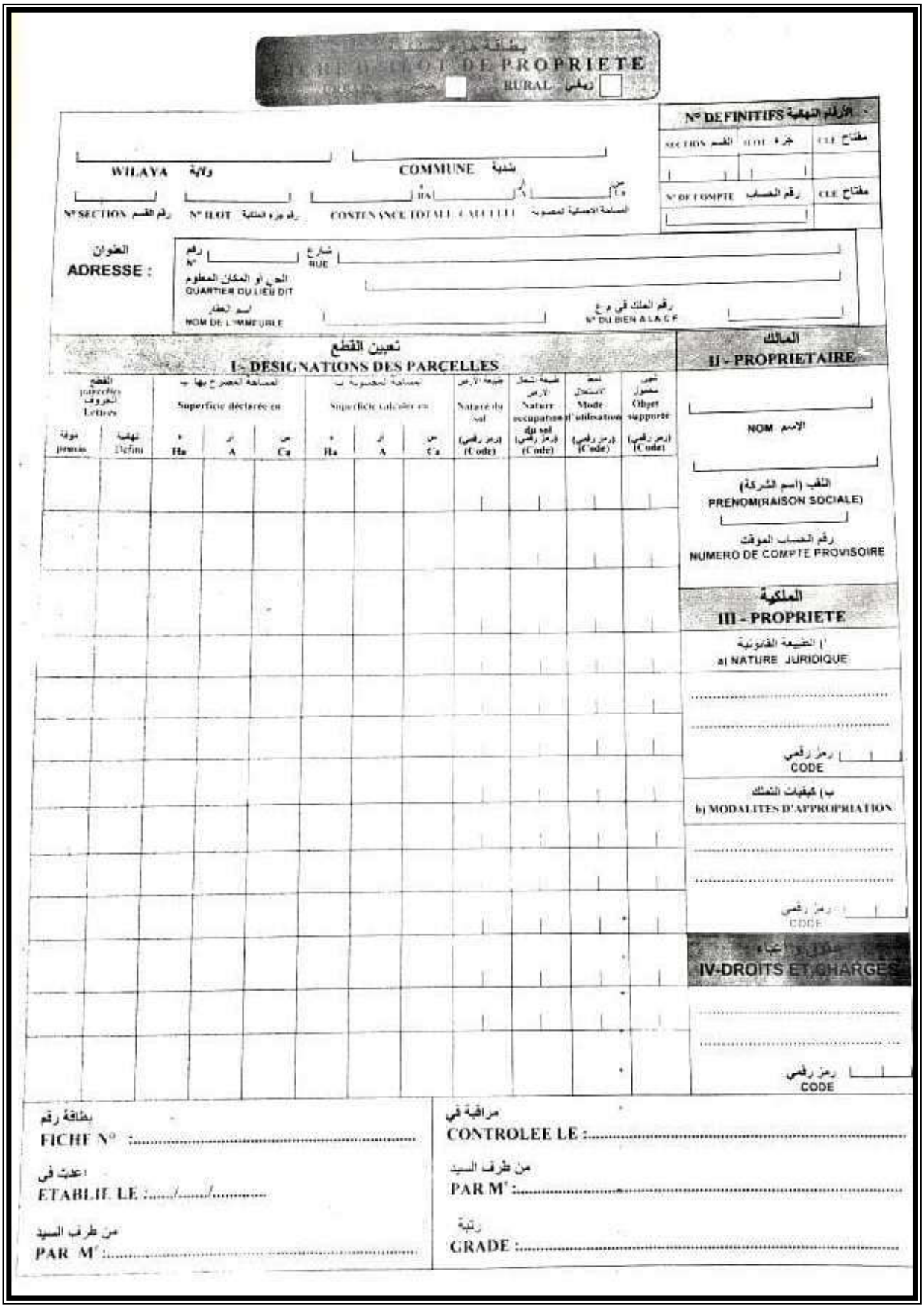
Fiche n°

Feuille n

Par M

En Qualité

Signature



بطاقة ... الملكية
FICHE D'ILOT DE PROPRIETE
RURAL ريفي ☐ URBAIN حضري ☐

الأرقام النهائية N° DEFINITIFS
مفتاح CLE | جزء ILOT القسم SECTION
رقم الحساب N° DE COMPTE | مفتاح CLE

WILAYA ولاية
COMMUNE بلدية
N° SECTION رقم القسم | N° ILOT رقم جزء الملكية | CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الاجمالية المحسوبة ha هك a آ ca سا

العنوان
ADRESSE :
رقم N° | شارع RUE
الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT
اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE | رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA C.F

تعيين القطع
I- DESIGNATIONS DES PARCELLES

| القطع parcelles الحروف Lettres | | المساحة المصرح بها Superficie déclarée en | | | المساحة المحسوبة Superficie calculée en | | | طبيعة الأرض Nature du sol | طبيعة شغل الأرض Nature occupation du sol | نمط الاستعمال Mode d'utilisation | نوعي مضمون Objet rapporté |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| مؤقة provisoire | نهائية Définie | هـ Ha | آ A | سا Ca | هـ Ha | آ A | سا Ca | (رمز رقمي) (Code) | (رمز رقمي) (Code) | (رمز رقمي) (Code) | (رمز رقمي) (Code) |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

المالك
II - PROPRIETAIRE

الاسم NOM

اللقب (اسم الشركة)
PRENOM(RAISON SOCIALE)

رقم الحساب الموقت
NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE

الملكية
III - PROPRIETE

أ) الطبيعة القانونية
a) NATURE JURIDIQUE

رمز رقمي CODE

ب) كيفيات التملك
b) MODALITES D'APPROPRIATION

رمز رقمي CODE

حقوق و تحملات
IV-DROITS ET CHARGES

رمز رقمي CODE

بطاقة رقم
FICHE N° :

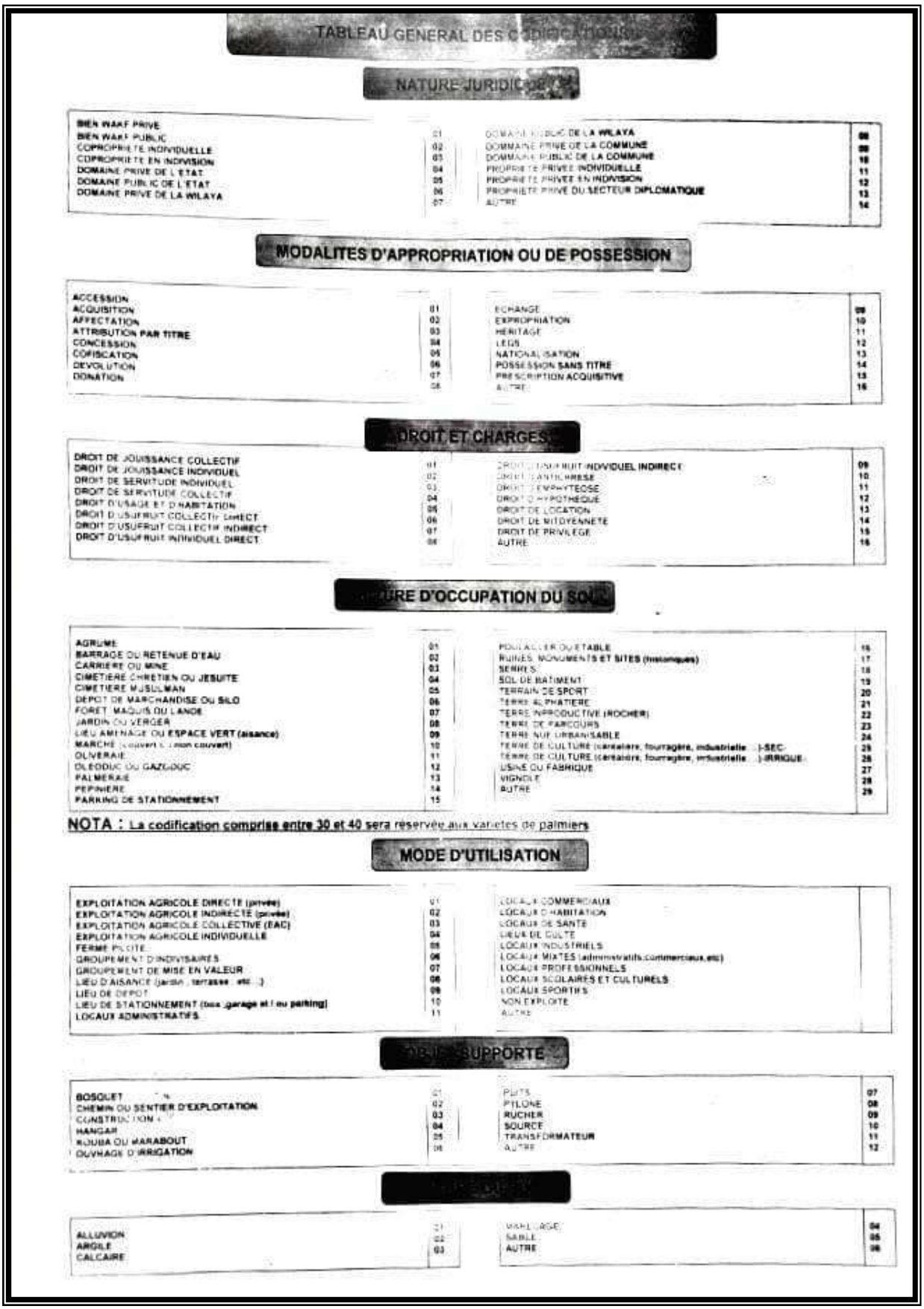
أعدت في
ETABLIE LE :...../...../.....

من طرف السيد
PAR M° :

مراقبة في
CONTROLEE LE :

من طرف السيد
PAR M° :

رتبة
GRADE :



## TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

### NATURE JURIDIQUE

| | | | |
|---|---|---|---|
| BIEN WAKF PRIVE | 01 | DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA | 08 |
| BIEN WAKF PUBLIC | 02 | DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE | 09 |
| COPROPRIETE INDIVIDUELLE | 03 | DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE | 10 |
| COPROPRIETE EN INDIVISION | 04 | PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE | 11 |
| DOMAINE PRIVE DE L'ETAT | 05 | PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION | 12 |
| DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT | 06 | PROPRIETE PRIVE DU SECTEUR DIPLOMATIQUE | 13 |
| DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA | 07 | AUTRE | 14 |

### MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

| | | | |
|---|---|---|---|
| ACCESSION | 01 | ECHANGE | 09 |
| ACQUISITION | 02 | EXPROPRIATION | 10 |
| AFFECTATION | 03 | HERITAGE | 11 |
| ATTRIBUTION PAR TITRE | 04 | LEGS | 12 |
| CONCESSION | 05 | NATIONALISATION | 13 |
| COFISCATION | 06 | POSSESSION SANS TITRE | 14 |
| DEVOLUTION | 07 | PRESCRIPTION ACQUISITIVE | 15 |
| DONATION | 08 | AUTRE | 16 |

### DROIT ET CHARGES

| | | | |
|---|---|---|---|
| DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF | 01 | DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT | 09 |
| DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL | 02 | DROIT D'ANTICHRESE | 10 |
| DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL | 03 | DROIT D'EMPHYTEOSE | 11 |
| DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF | 04 | DROIT D'HYPOTHEQUE | 12 |
| DROIT D'USAGE ET D'HABITATION | 05 | DROIT DE LOCATION | 13 |
| DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT | 06 | DROIT DE MITOYENNETE | 14 |
| DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT | 07 | DROIT DE PRIVILEGE | 15 |
| DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT | 08 | AUTRE | 16 |

### NATURE D'OCCUPATION DU SOL

| | | | |
|---|---|---|---|
| AGRUME | 01 | POULAILLER OU ETABLE | 16 |
| BARRAGE OU RETENUE D'EAU | 02 | RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques) | 17 |
| CARRIERE OU MINE | 03 | SERRES | 18 |
| CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE | 04 | SOL DE BATIMENT | 19 |
| CIMETIERE MUSULMAN | 05 | TERRAIN DE SPORT | 20 |
| DEPOT DE MARCHANDISE OU SILO | 06 | TERRE ALPHATIERE | 21 |
| FORET, MAQUIS OU LANDE | 07 | TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER) | 22 |
| JARDIN OU VERGER | 08 | TERRE DE PARCOURS | 23 |
| LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance) | 09 | TERRE NUE URBANISABLE | 24 |
| MARCHE (couvert / non couvert) | 10 | TERRE DE CULTURE (céréalière, fourragère, industrielle ...)-SEC- | 25 |
| OLIVERAIE | 11 | TERRE DE CULTURE (céréalière, fourragère, industrielle ...)-IRRIGUE- | 26 |
| OLEODUC OU GAZODUC | 12 | USINE OU FABRIQUE | 27 |
| PALMERAIE | 13 | VIGNOLE | 28 |
| PEPINIERE | 14 | AUTRE | 29 |
| PARKING DE STATIONNEMENT | 15 | | |

**NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers**

### MODE D'UTILISATION

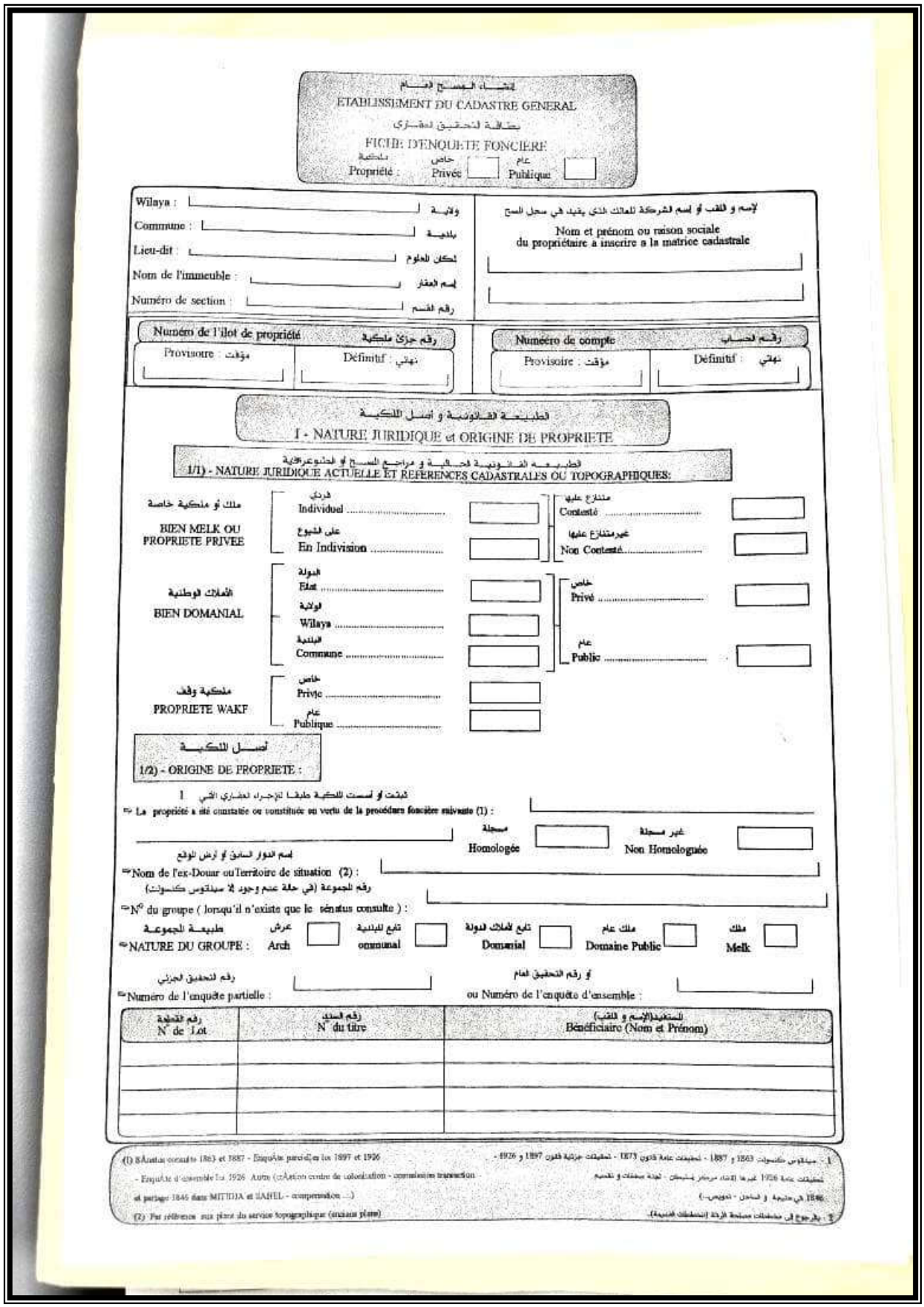
| | | | |
|---|---|---|---|
| EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée) | 01 | LOCAUX COMMERCIAUX | |
| EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée) | 02 | LOCAUX D'HABITATION | |
| EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC) | 03 | LOCAUX DE SANTE | |
| EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE | 04 | LIEUX DE CULTE | |
| FERME PILOTE | 05 | LOCAUX INDUSTRIELS | |
| GROUPEMENT D'INDIVISAIRES | 06 | LOCAUX MIXTES (administratifs,commerciaux,etc) | |
| GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR | 07 | LOCAUX PROFESSIONNELS | |
| LIEU D'AISANCE (jardin , terrasse , etc ...) | 08 | LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS | |
| LIEU DE DEPOT | 09 | LOCAUX SPORTIFS | |
| LIEU DE STATIONNEMENT (box ,garage et / ou parking) | 10 | NON EXPLOITE | |
| LOCAUX ADMINISTRATIFS | 11 | AUTRE | |

### NATURE DU SUPPORTE

| | | | |
|---|---|---|---|
| BOSQUET | 01 | PUITS | 07 |
| CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION | 02 | PYLONE | 08 |
| CONSTRUCTION | 03 | RUCHER | 09 |
| HANGAR | 04 | SOURCE | 10 |
| KOUBA OU MARABOUT | 05 | TRANSFORMATEUR | 11 |
| OUVRAGE D'IRRIGATION | 06 | AUTRE | 12 |

### NATURE DU SOL

| | | | |
|---|---|---|---|
| ALLUVION | 01 | MARNE ARGILEUSE | 04 |
| ARGILE | 02 | SABLE | 05 |
| CALCAIRE | 03 | AUTRE | 06 |



لمحـــاء المسح العـــام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقية التحقيق العقـــاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE
ملكية Propriété : خاص Privée ☐ عام Publique ☐

Wilaya : ولايـــة
Commune : بلديـــة
Lieu-dit : لمكان المعلوم
Nom de l'immeuble : إسم العقار
Numéro de section : رقم القسم

لإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح
Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

Numéro de l'îlot de propriété رقم جزئ ملكية
Provisoire : مؤقت
Définitif : نهائي

Numéro de compte رقم الحساب
Provisoire : مؤقت
Définitif : نهائي

الطبيعـــة القـــانونية و أصـــل الملكيـــة
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعـــة القـــانونية الحـــالية و مراجـــع المســـح أو المنشورات
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة
BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE
فردي Individuel ..... ☐ متنازع عليه Contesté ..... ☐
على الشيوع En Indivision ..... ☐ غيرمتنازع عليها Non Contesté..... ☐

الأملاك الوطنية
BIEN DOMANIAL
الدولة Etat ..... ☐ خاص Privé ..... ☐
الولاية Wilaya ..... ☐
البلدية Commune ..... ☐ عام Public ..... ☐

ملكية وقف
PROPRIETE WAKF
خاص Privé ..... ☐
عام Publique ..... ☐

أصـــل الملكيـــة
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

ثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي :
⇨ La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) : ☐

مسجلة Homologée ☐ غير مسجلة Non Homologuée ☐

إسم الدوار السابق أو أرض الوقع
⇨Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : ☐
رقم المجموعة (في حالة عدم وجود لا سينتوس كنسولت)
⇨N° du groupe ( lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte ) : ☐

طبيعـــة المجموعـــة
⇨NATURE DU GROUPE : عرش Arch ☐ تابع للبلدية communal ☐ تابع لأملاك الدولة Domanial ☐ ملك عام Domaine Public ☐ ملك Melk ☐

رقم التحقيق الجزئي
⇨Numéro de l'enquête partielle : ☐
أو رقم التحقيق العام
ou Numéro de l'enquête d'ensemble : ☐

| رقم القطعة N° de Lot | رقم السند N° du titre | المستفيد(الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom) |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcellaire loi 1897 et 1926 - Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (cession contre dépossession - commission transaction et partage 1846 dans MITIDJA et SAHEL - compensation ....)
(2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)

1 - سينتوس كنسولت 1863 و 1887 - تحقيقات عامة قانون 1873 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926 - تحقيقات عامة 1926 عدا (الحالات خاصة بالسهلين - الجزائر الساحل - التيطري) 1846 في متيجة و الساحل - تعويض ...)
2 - بالرجوع إلى مخططات مصلحة الخرائط (المخططات القديمة)

## 2 -MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

### 2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

| | | | |
|---|---|---|---|
| الإكتساب Acquisition | | التركة Héritage | |
| المنح Attribution | | الوصية Legs | |
| إنتقال حق Dévolution | | التأميم Nationalisation | |
| الهبة Donation | | الحيازة بدون سند Possession sans titre | |
| التبادل Echange | | التقادم المكسب Prescription acquisitive | |
| نزع الملكية Expropriation | | غيرها Autres | |

### 2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL (3) :

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)

مميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

| التعيين Désignation | السند الأول 1er Titre | سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots) | الإسم و اللقب (أو إسم الشركة) للملاك (اللاحقين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s) |
|---|---|---|---|
| النوع Nature (4) | | | |
| الموضوع Objet (5) | | | |
| إسم المحرر Nom du rédacteur | | | |
| تاريخ التحرير Date de la rédaction | | | |
| نشر في Publié le | | | |
| بمكتب Au bureau de | | | |
| مجلد و عدد Volume de rate | | | |

### 2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة
Date du début de l'exercice de la possession : _____

و أو تاريخ وفاة الأب
et ou Date de décès du père : _____

إسم اللقب و سند الملك الأصلي
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : .....

.....

أقوال و شهادات
Dires et témoignages recueillis : .....

.....

| التعيين Désignation | الشاهد الأول 1er Témoin | الشاهد الثاني 2ème Témoin |
|---|---|---|
| الإسم و اللقب Nom et Prénom | | |
| تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance | | |
| رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I | | |
| صدرت في ... من طرف Délivrée le ... Par | | |
| الإمضاء Signature | | |

(3) A renseigner en cas d'héritage
(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision Judiciaire.
(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange.

يتم في حالة التركة
عقد إداري - عقد مسجل بعقد توثيقي - مقرر قضائي
التأسيس أو معاينة - الإكتساب - القسمة - الهبة - التبادل

الحقوق و الأعبـــاء التي ترهـق الملكية
3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIETE

رهن الحيازة العقاري
Antichrèse .....

حق الإستعمال و السكن
Droit d'usage et d'habitation .....

الرهن
Hypothèque .....

حق الإرتفاق
Droit de servitude .....

حق الإنتفاع
Droit d'usufruit .....

حق الإنتفاع الجماعي
Droit de jouissance collectif .....

حق الإنتفاع الفردي
Droit de jouissance individuel .....

الإمتياز
Privilège .....

إجارة طويلة الأمد
Emphytéose .....

الإيجـــار
Location .....

المـــــاصفـــة
Mitoyenneté .....

جمـــاعي
Collectif .....

فـــردي
Individuel .....

مباشر
Direct .....

غير مباشر
Indirect .....

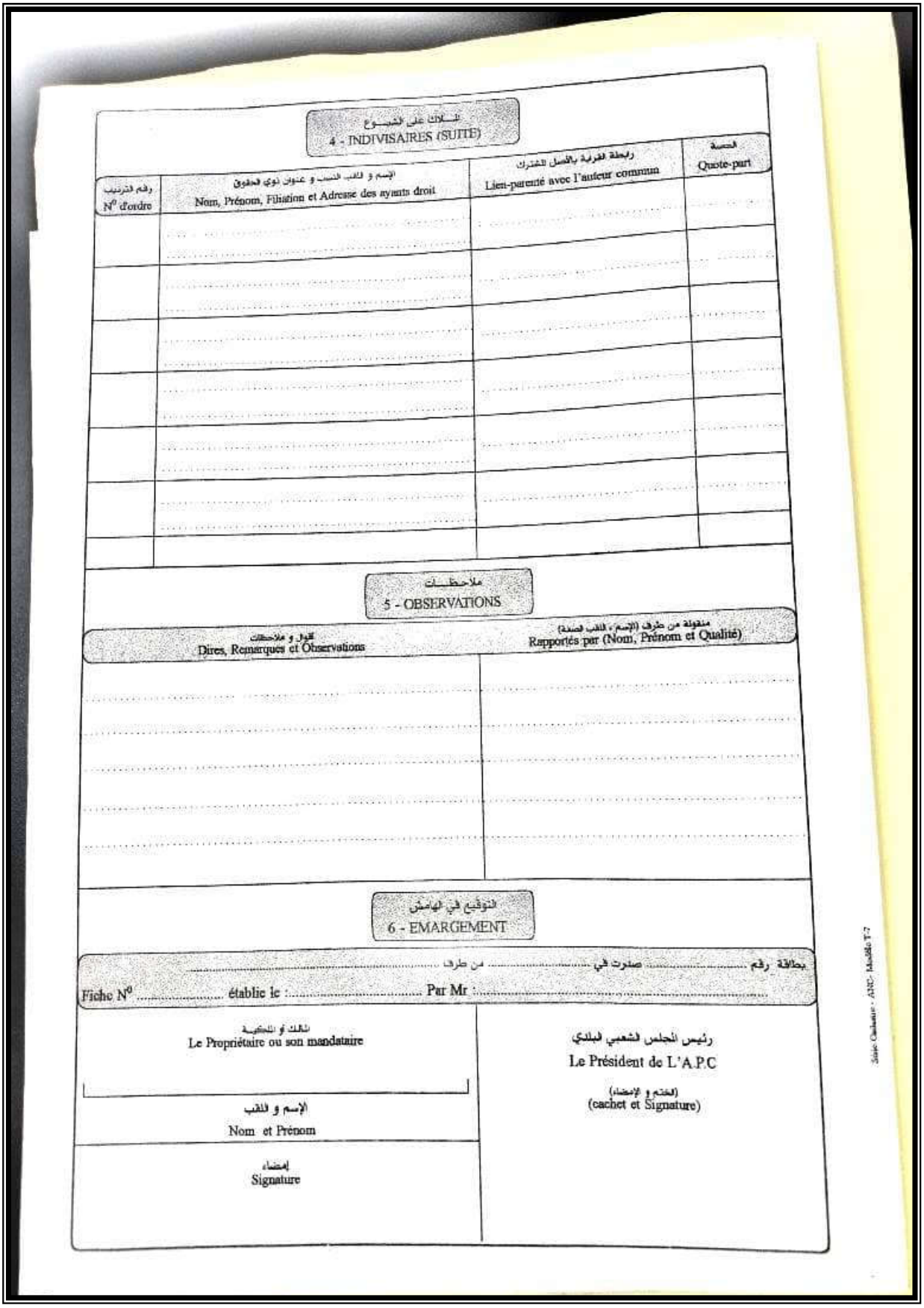
غيرها
Autre .....

لصالح ..... تاريخ التحرير .....
Au profit de ..... Date de rédaction .....

نشر في ..... محكتب ..... مجلد ..... فرع .....
Publié le ..... Bureau de ..... Volume ..... Case .....

الملك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES

| رقم الترتيب N° d'ordre | الإسم، اللقب، الفائب و عنوان ذوي الحقوق Nom, et Prénom, Filiation et Adresse des ayants droit | رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun | الحصة Quote-part |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



الشيوع على الشيوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

| رقم الترتيب N° d'ordre | الإسم و اللقب النسب و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, Filiation et Adresse des ayants droit | رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun | الحصة Quote-part |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

ملاحظـــات
5 - OBSERVATIONS

| أقوال و ملاحظات Dires, Remarques et Observations | منقولة من طرف (الإسم، اللقب الصفة) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité) |
|---|---|
| | |

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم ..... صدرت في ..... من طرف .....
Fiche N° ..... établie le : ..... Par Mr : .....

المالك أو الملكية
Le Propriétaire ou son mandataire

الإسم و اللقب
Nom et Prénom

إمضاء
Signature

رئيس المجلس الشعبي البلدي
Le Président de L'A.P.C

(الختم و الإمضاء)
(cachet et Signature)

Série Cadastre - ANC- Modèle T-7

# قائمة المصادر والمراجع

**أولا: النصوص الرسمية**

**1.التشريع الأساسي:**

– دستور 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، المؤرخة في 1989/03/01، المعدل والمتمم بالدستور 1996، 2002، 2008، 2016–2020.

**2.الأوامر والقوانين:**

– الأمر 62–157 المؤرخ في 1962/12/31 قير المشرع الجزائري للعديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التميز العنصري.

– الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الصادر في (ج ر ع 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975)، المعدل والمتمم.

– الأمر رقم 75–74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر ع 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975).

– الأمر رقم 75–74 المورخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

– الأمر رقم 76–105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن ق التسجيل، الصادر في ج ر ع 81 المؤرخة في 18 1977، المعدل والمتمم.

– الأمر رقم 20–07 المؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، (الصادر في ج رع 33 المؤرخة في 4 يونيو 2020)، ص 4، المعدل والمتمم.

– ق رقم 84–11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن في الأسرة، صدر في (ج ر ع 24 المؤرخة في 12 يونيو 1984)، المعدل والمتمم.

– ق رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري الصادر في (ج ر ع 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

– ق رقم 90–30 مؤرخ في 1–12–1990، المتضمن ق الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، صادر في (ج ر ع 52 المؤرخة في 2–12–1990)، ص 1661.

– ق رقم 91–10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن ق الأوقاف، الصادر في (ج ر ع 21 المؤرخة في 08 مايو 1991)، المعدل والمتمم.

**3. المراسيم التنفيذية:**

– المرسوم التنفيذي 76/62، المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

– المرسوم رقم 76–63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج ر ع 30 المؤرخة في 15 أبريل 1976).

– المرسوم رقم 87–212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 ، يحدد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها في مستوى الولاية، الصادر في ( ج ر ع المؤرخة في 30 سبتمبر 1987).

– م ت رقم 91–65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج رع 10 المؤرخة في 6 مارس 1991) (ملغى).

– م ت رقم 91–455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الصادر في (ج ر ع 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991)، المعدل والمتمم.

– المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

– م ت رقم 02–10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، يعل ويتمم ق رقم 91–10 المتضمن ق الأوقاف، الصادر في ج ر ع 83 المؤرخة في 15 ديسمبر 2002.

– م ت رقم 12–427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر في (ج ر ع 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012).

– م ت رقم 21–251 المؤرخ في 6 يونيو 2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، (الصادر في ج ر ع 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021).

– م ت رقم 21–393 المؤرخ في 18 أكتوبر في 2021، يحدد تنظيم الأعمال الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، (صادر في ج رع 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021).

**4. القرارات:**

– القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21، في نشرة القضاة، سنة 1969.
– القرار رقم 150–167 الصادر بتاريخ 1997/11/19، المجلة القضائية 1997، عدد 2.

**ثانيا: المؤلفات**

**1.الكتب:**

– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
– الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2013.
– عمار بوحوش، نظريات الإدارة الحديثة في القرن الواحد والعشرين، دار الغرب الإسلامي للنشر، بيروت، لبنان، 2006.
– قنديلجي عامر إبراهيم السمراني وآخرون، تكنولوجيا المعلومات وتطبيقاتها، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
– مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر.
– ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2015.

**2.الرسائل والأطروحات العلمية:**

– حماد مختار، تأثير الإدارة الإلكترونية على إدارة المرفق العام وتطبيقاتها في الدول العربية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، قسم العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
– عبد القادر عبان، تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر، أطروحة دكتورا، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
– عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة دكتورا، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2018.

– فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية أداة قانونية للسياسة العقارية "، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009.

**3.المقالات العلمية:**

– أحمد عبد الفضيل محمد، بورصات الأوراق المالية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، مصر، العدد الثالث، أبريل1933.

– بغي الشريف، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مقال منشور، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي أحمد، النعامة، الجزائر، مجلد 06، العدد 01، 2020.

– بن قدور آمال ومراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، 2021.

– رابح بن عمر، "عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد السابع، العدد الأول، 2022.

– سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والأجلة من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.

– العربي بوعمامة، رقاد حليمة، الاتصال العمومي والإدارة الإلكترونية –رهانات ترشيد الإدارة الإلكترونية والخدمة العمومية–، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، ديسمبر 2014.

– العوض أحمد محمد الحسن، الإدارة الإلكترونية، المفاهيم –السمات– العناصر، المركز القومي للبحوث، السودان، 2010.

– فقير فايزة، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإئتمان العقاري، مقال منشور بمجلة إدارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد02.

– معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 5، 2011.

– نجوى الهواري، "عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 01 مارس 2023.

**4.الملتقيات:**

– الحسين عمروش، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، الجزائر، 2011.

– دليلة حلايلة، دور المحافظة العقارية، "الملتقى الوطني الرابع الحلقة العقاري والشهر الحاول العملية"، جامعة المدية، الجزائر، 2011.

– مجيد شعباني، منوبة مزوار، الإدارة الإلكترونية في الجماعات المحلية لتحسين جودة الخدمة المقدمة، مداخلة في الملتقى الدولي حول آليات تطوير أداء الإدارة المحلية ودورها في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة البليدة، 20 و21 أكتوبر 2014.

– موسى عليان، "مهنة المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامع المدية، الجزائر، 2011.

– وسيلة واعر، دور الحكومة الإلكترونية في تحسين جودة الخدمات الحكومية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي الموسوم بـ: إدارة الجودة الشاملة بقطاع الخدمات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، بدون سنة.

**5.المواقع الإلكترونية:**

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 2739، بتاريخ 16 مارس 2017، المتضمنة عصرنة نشاطات المحافظات العقارية، الانتهاء من المرحلة الثانية.

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 9820، بتاريخ 19 أكتوبر 2015، المتضمنة عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

- html://www.Libya-al-mostakbal.org/95/11110/
- http://www.echoroukonline.com/ara/article/18320
- http://www.webreview.dz
- https://ar.wikipedia.org
- https://rdoc.univ-sba.dz
- https://read opensooq.com
- https://www.alaraby.co.uk
- https://www.annaaronline.com
- https://www.aps.dz
- https://www.droitfonc.com

- https://www.marc2droit.com
- https://www.youm7.com

# فهرس

# المحتويات

| المحتوى | الصفحة |
|---|---|
| إهداء<br>شكر وعرفان | |
| مقدمة | 1-3 |
| **الفصل الأول:** الإطار المفاهيمي لرقمنة إدارة أملاك الدولة | |
| **المبحث الأول:** مفهوم الأملاك العقارية | 06 |
| **المطلب الأول:** مفهوم الأملاك الوطنية | 06 |
| **الفرع الأول:** تعريف الأملاك الوطنية | 07 |
| **أولا:** الأملاك الوطنية العامة | 08 |
| **ثانيا:** الأملاك الوطنية الخاصة | 09 |
| **المطلب الثاني:** الأملاك العقارية الخاصة | 11 |
| **الفرع الأول:** تعريف الملكية العقارية الخاصة | 11 |
| **الفرع الثاني:** أنواع الملكية العقارية الخاصة | 12 |
| **أولا:** الملكية التامة | 12 |
| **ثانيا:** الملكية المجزأة | 12 |
| **ثالثا:** الملكية المشاعة | 12 |
| **رابعا:** الملكية المشتركة | 13 |
| **المطلب الثالث: الأملاك الوقفية** | 14 |

| | |
|---|---|
| **الفرع الأول:** تعريف الوقف | **14** |
| **الفرع الثاني:** خصائص الوقف | **15** |
| **الفرع الثالث:** أنواع الوقف | **17** |
| **أولا:** الوقف العام | **17** |
| **ثانيا:** الوقف الخاص | **17** |
| **المبحث الثاني:** آليات التحول نحو إدارة رقمية | **19** |
| **المطلب الأول:** الرقمنة ودورها في المجال العقاري بالجزائر | **19** |
| **الفرع الأول:** مفهوم الرقمنة | **20** |
| **أولا:** تعريف الرقمنة | **20** |
| **ثانيا:** فوائد الرقمنة | **20** |
| **الفرع الثاني:** تجربة الجزائر في رقمنة قطاعها العقاري الإستراتيجي (التحول الرقمي العقاري الجزائري) | **22** |
| **أولا:** رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية | **23** |
| **ثانيا:** أهداف رقمنة الثروة العقارية الجزائرية | **24** |
| **المطلب الثاني:** الهيكل التنظيمي لأملاك الدولة واستهداف قسم الرقمنة | **24** |
| **الفرع الأول:** استحداث قسم الرقمنة | **25** |
| **أولا:** مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف | **25** |

| | |
|---|---|
| **الفرع الثاني: تحقيق الأمن العقاري** | **28** |
| **أولا:** مفهوم الأمن القانوني | **28** |
| **ثانيا:** الأمن العقاري | **30** |
| **ثالثا:** تسويق مشاريع عقارية جديدة | **32** |
| **الفرع الثالث:** دعم وتمكين التسيير العيني العقاري | **35** |
| **أولا:** تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية | **37** |
| خلاصة الفصل الأول | **40** |
| **الفصل الثاني: عصرنة القطاع العقاري في ظل الرقمنة** | |
| **المبحث الأول:** دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية | **43** |
| **المطلب الأول:** تنظيم المحافظة العقارية | **43** |
| **الفرع الأول:** مفهوم المحافظة العقارية | **43** |
| **أولا:** تعريف المحافظة العقارية | **43** |
| **ثانيا:** نشأة المحافظة العقارية | **44** |
| **الفرع الثاني:** الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية | **45** |
| **أولا:** الهيكل العام للمحافظة العقارية | **46** |
| **ثانيا:** أقسام المحافظة العقارية | **47** |
| **المطلب الثاني:** رقمنة المحافظة العقارية | **48** |

| | |
|---|---|
| **الفرع الأول:** التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية | **48** |
| **أولا:** مشروع عصرنة أنشطة المحافظة العقارية | **49** |
| **ثانيا:** الشباك العقاري الموحد | **50** |
| **ثالثا:** منصة عقار | **51** |
| **الفرع الثاني:** الآفاق المستقبلية لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري | **52** |
| **أولا:** رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية | **52** |
| **ثانيا:** ترقية التشريع الالكتروني | **53** |
| **المبحث الثاني:** إرساء عصرنة الحفظ العقاري في الجزائر | **54** |
| **المطلب الأول:** الإطار القانوني لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري | **54** |
| **الفرع الأول:** الهدف من عصرنة أنشطة الحفظ العقاري | **55** |
| **الفرع الثاني:** محتوى وخطوات عصرنة أنشطة الحفظ العقاري | **56** |
| **أولا:** محتوى مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري: (M.A.C.F Projet) | **58** |
| **ثانيا:** خطوات إرساء مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري | **59** |
| **المطلب الثاني: عصرنة** متطلبات التسيير الإلكتروني للمحافظة العقارية | **61** |
| **الفرع الأول:** حتمية رقمنة تسيير نشاط المحافظة العقارية | **61** |
| **أولا:** التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية | **62** |
| **ثانيا:** الخدمات الالكترونية للمحافظة العقارية | **62** |

| | |
|---|---|
| **الفرع الثاني:** الآفاق المستقبلية لتطوير المحافظة الرقمية | **63** |
| **أولا:** رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية | **64** |
| **ثانيا:** ترقية التشريع الالكتروني | **64** |
| **الفرع الثالث:** أبعاد ومتطلبات تبني الرقمنة في المؤسسات العمومية | **65** |
| **أولا:** أهمية وأهداف الرقمنة في المؤسسات العمومية | **67** |
| خلاصة الفصل الثاني | **76** |
| الخاتمة | **78** |
| الملاحق | **81** |
| قائمة المصادر والمراجع | **103** |
| فهرس المحتويات | **110** |

**الملخص:**

تتجه معظم دول العالم في نظمها الإدارية إلى الحوكمة وتأسيس إدارة إلكترونية من شأنها الانتقال من العمل اليدوي المكلف جهدا ووقتا إلى أساليب آلية وإلكترونية أكثر شفافية وأيسر إجراءات وأفضل من حيث النتائج أي تقديم الخدمة.

تم إطلاق مشروع رقمنة قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري في الجزائر بهدف تحديث وتحسين إدارة الأملاك العقارية الحكومية والتقليل من الفساد وتسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية.

يهدف المشروع أيضا إلى تسهيل إجراءات التصرف في العقارات وتوفير بيئة أكثر شفافية وفاعلية للقطاع العقاري في البلاد.

تحقيقا لهذه الأهداف، يشمل المشروع استخدام التكنولوجيا الحديثة لرقمنة الوثائق وتوفير منصات إلكترونية لإجراء المعاملات العقارية بسرعة وسهولة.

**الكلمات المفتاحية:** إدارة إلكترونية، مشروع رقمنة، أملاك الدولة، الحفظ العقاري.

**Abstract:**

In their administrative systems, most countries of the world are heading towards governance and the establishment of electronic management that will move from manual labor that costs effort and time to automated and electronic methods that are more trasparent, easier procedures and better in terms of results, that is providing the service.

The digitization project of the state property sector and real estate registration in Algeria aims to modernize and improve the management of government-owned real estate information.

The project also aims to streamline property transaction procedures and provide a more transparent and effective environment for the real estate sector in the country.

To achieve these goals, the project includes the use of modern technology to digitize documents and provide electronic platforms for real estate transactions to be conducted quickly and easily.

**Keywords:** electronic management, the digitization project, property sector, real estate registration.