**الاسم واللقب:** محمد أمين بن عبيد

**الرتبة:** دكتور

**مؤسسة الانتماء:** جامعة غرداية

**الهاتف: 06.61.37.39.33**

**البريد الإلكتروني:** benabidmouhamedamin@gmail.com

**المحور الثالث: التشريعات والسياسات الداعمة للتوثيق الرقمي للعقارات**

**عنوان المداخلة: "التشريع العقاري في الجزائر ودوره في تكريس التوثيق الرقمي وضمان الأمن القانوني"**

**Real Estate Legislation in Algeria and Its Role in Promoting Digital "**
**"Documentation and Ensuring Legal Security**

**ملخص:** تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور التشريع العقاري في الجزائر في تكريس التوثيق الرقمي كآلية حديثة لضمان الأمن القانوني وترسيخ مبادئ الشفافية والثقة في المعاملات العقارية، فقد أضحى التحول الرقمي ضرورة ملحّة لمواكبة التطورات التكنولوجية وتجاوز الإشكالات التي كانت تعيق تسيير الملكيات العقارية بالطرق التقليدية من بيروقراطية وتلاعب وتأخر في الإجراءات، وتبيّن من خلال الدراسة أنّ الجزائر قطعت خطوات مهمة في هذا المجال عبر رقمنة المحافظات العقارية ومصالح أملاك الدولة، وإطلاق منصات رقمية مثل "عقار" و"فضاء الجزائر"، إلى جانب تحديث الإطار التشريعي والمؤسساتي بما ينسجم مع متطلبات التحول الرقمي، غير أنّ تحقيق الفعالية الكاملة لهذا النظام يستلزم تعزيز البنية التحتية التقنية، تكوين الكفاءات البشرية، وضمان أمن المعطيات الرقمية لحماية حقوق الأفراد واستقرار المعاملات العقارية.

**الكلمات المفتاحية:** التشريع العقاري – التوثيق الرقمي – الأمن القانوني.

**Abstract:** This study aims to highlight the role of real estate legislation in Algeria in promoting digital documentation as a modern mechanism to ensure legal security and strengthen the principles of transparency and trust in real estate transactions. The digital transformation has become an urgent necessity to keep pace with technological developments and to overcome the problems that hindered the management of real estate ownership through traditional methods, such as bureaucracy, manipulation, and delays in procedures. The study reveals that Algeria has made significant progress in this field through the digitization of land registries and state property services, the launch of digital platforms such as *"Aqar"* and *"Espace Algérie"*, as well as the modernization of the legislative and institutional framework in line with the requirements of digital transformation. However, achieving the full effectiveness of this system requires strengthening technical infrastructure, training qualified human resources, and ensuring the security of digital data to protect individuals' rights and stabilize real estate transactions.

**Keywords:** Real estate legislation – Digital documentation – Legal security.

**مقدمة:**

يشهد العالم اليوم تحوّلاً عميقاً بفعل الثورة الرقمية التي غيّرت أنماط التسيير والإدارة في مختلف القطاعات حيث أصبحت الرقمنة ركيزة أساسية لتحقيق الكفاءة والشفافية في العمل الإداري، ووسيلة فعّالة لترقية الخدمة العمومية وضمان الأمن القانوني للأفراد والمؤسسات. ولم يكن القطاع العقاري بمنأى عن هذا التحوّل، باعتباره أحد أهم القطاعات الاستراتيجية المرتبطة مباشرة بحق الملكية والاستثمار والتنمية المستدامة، إذ يمثّل قاعدة لكل الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية ويُعدّ حسن تنظيمه وضبطه تشريعياً وإدارياً من المقومات الجوهرية لاستقرار المعاملات وتحقيق الثقة في النظام القانوني.

غير أنّ الإدارة العقارية في الجزائر عرفت لسنوات طويلة صعوبات متراكمة ناجمة عن الأساليب التقليدية في تسيير الملكيات وتوثيقها مما أدى إلى تفشي ظواهر البيروقراطية والنزاعات العقارية وتعدد حالات التلاعب والتزوير، وهو ما استدعى ضرورة اعتماد الرقمنة كخيار استراتيجي لتحديث المنظومة العقارية وضمان حماية الحقوق، فقد برز التوثيق الرقمي كأداة محورية في مسار إصلاح الإدارة العقارية بفضل ما يوفره من دقة وسرعة وشفافية في معالجة المعطيات والملفات مع الحدّ من الأخطاء البشرية وإضفاء الطابع الموثوق على العقود والمعاملات.

وفي هذا الإطار أولت الجزائر أهمية متزايدة لتطوير المنظومة التشريعية والمؤسساتية الداعمة للتحول الرقمي في المجال العقاري من خلال تحديث النصوص القانونية، وإطلاق منصات رقمية متخصصة مثل منصة "عقار" ورقمنة سجلات المحافظات العقارية ومصالح أملاك الدولة، وإنشاء قواعد بيانات وطنية متكاملة تتيح الوصول إلى المعلومات بطريقة مؤمنة وفعالة، وتبرز أهمية هذا التوجه في كونه يكرّس مبادئ الأمن القانوني المتمثلة في الثقة المشروعة، الوضوح، والمساواة أمام القانون، ويعزز الشفافية واليقين في المعاملات العقارية، فضلاً عن دوره في محاربة الفساد وتبسيط الإجراءات وتسهيل الاستثمار.

وعليه جاءت هذه الورقة للإجابة على الإشكالية الآتية: **إلى أي مدى ساهم التشريع العقاري الجزائري في تكريس التوثيق الرقمي كآلية لضمان الأمن القانوني في المعاملات العقارية؟**

وللإجابة عنها سيتم التطرق إلى عنصرين رئيسيين:

**أولاً:** دور التشريعات العقارية في ترسيخ مبادئ الأمن القانوني.

**ثانياً:** التكريس المؤسسي والعملي للتوثيق الرقمي في القطاع العقاري الجزائري.

**أولا: دوافع رقمنة القطاع العقاري ودورها في تحقيق مبادئ الأمن القانوني**

يُعد القطاع العقاري ركيزة محورية في تنمية مختلف القطاعات، إذ يشكل الأساس الذي تُبنى عليه الخطط في المجالات الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية، ويُعتبر حسن تطبيق النصوص القانونية العامل الأهم في تنظيم الملكيات العقارية وضمان الحقوق والحريات، وفي هذا السياق تمثل الرقمنة إحدى أبرز الوسائل والآليات الحديثة لتحقيق ذلك لما لها من دور فعّال في تكريس مبادئ الأمن القانوني لأصحاب الملكيات وهو ما سيتم تفصيله في العناصر اللاحقة.

**1. تحقيق مبدأ الثقة المشروعة**

إن مبدأ الثقة المشروعة أو ما يُعرف بالتوقع المشروع للتصرفات القانونية يُمثل جوهر الأمن القانوني بالنسبة لأشخاص القانون إذ يشكل غاية كل نظام قانوني يسعى إلى تلبية الحاجة الأساسية في تمكين كل فرد من معرفة الآثار المترتبة على تصرفاته، وبذلك يستطيع تحديد حقوقه والتزاماته بدقة وفي الوقت ذاته توقع ما يمكن للغير الإقدام عليه أو الامتناع عنه، ومن ثَمَّ فإن تجسيد الأمن القانوني من خلال مبدأ التوقع المشروع يعد آلية لضبط السلوك القانوني وفق القواعد المقررة، وضمان القدرة على استشراف النتائج القانونية المترتبة عليها[1].

إن ترسيخ مبدأ الثقة المشروعة عبر رقمنة القطاع العقاري يقوم على إقناع الأفراد بمخرجاتها سواء كانوا إداريين أو متعاملين، ويتحقق ذلك من خلال ترشيد العمل الإداري والحد من الإجراءات المعقدة بما يتيح إعادة تنظيم النشاط الإداري في المجال العقاري على نحو أكثر كفاءة وشفافية[2]، فاعتماد الرقمنة في تسيير القطاع العقاري يضع حدًا لأساليب الإدارة التقليدية في معالجة الملفات، سجلات العقود، ومخططات المسح، من خلال اعتماد قواعد بيانات إلكترونية دقيقة مدعّمة بالصور الضوئية وكافة المعطيات الضرورية والموثوقة الخاصة بالملاك، ويسهم هذا النظام في إنتاج مخرجات صحيحة وموثوقة، كما يتيح القضاء على مختلف أشكال التزوير والنهب واستغلال الوظيفة والتلاعب بالملفات إضافة إلى إنهاء فوضى التسيير، وإلى جانب ذلك فإن الرقمنة تقلّص من حدة النزاعات العقارية المعقدة التي يطول أمدها عادة بسبب صعوبة إثبات الحقوق وكثرة الإجراءات الإدارية والقضائية فضلاً عن المساهمة في تنفيذ الأحكام القضائية التي كثيرًا ما تعثرت بفعل أنماط التسيير التقليدية والظروف المعقدة التي كرستها العوامل التاريخية والقانونية في هذا القطاع الاستراتيجي.[3]

فالغاية الأساسية من سن القواعد القانونية بوجه عام، ومن تنظيم القطاع العقاري بوجه خاص، تتمثل في حماية حق الملكية وضمان استقرار وضع المالك، وفي هذا الإطار تُعد الرقمنة أداة فعّالة لتحقيق هذه الحماية إذ تضمن صون الملكية العقارية من خلال استحالة التلاعب بالمعطيات المخزنة في قواعد البيانات الرقمية، فضلاً

---

[1] صبرينة بوزيد، قانون المنافسة، لا أمن قانوني أم تصور جديد للأمن القانوني؟، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945– قالمة، 2015–2016، ص 42.

[2] غفصي توفيق، إقامة الحوكمة الالكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول–الاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور متطلبات الحوكمة الالكترونية، مجلة دفاتر اقتصادي، المجلد 10، العدد 1، 2019، ص 344.

[3] نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري مقال الكتروني منشور (2023/03/07) على: www.elkhabar.com

عن حفظ النسخ الإلكترونية للعقود، ومخططات المسح، وسجلات المحافظات العقارية، كما تتيح الرقمنة تحيين وضعيات العقارات بشكل مستمر بفضل ارتباطها بمحرري العقود ومصالح الضرائب، بما يجعل كل ما يخص الملكية محفوظًا وموثقًا، وإلى جانب ذلك تفرض الرقمنة آليات رقابية تحول دون المساس بهذه الحقوق بما يعزز الثقة في إدارة أصول المتعاملين، ويحقق لهم الأمن القانوني والاستقرار ويجنبهم النزاعات ويساعدهم على بناء توقعات سليمة واتخاذ قرارات رشيدة في ظل مبدأ الثقة المشروعة في القانون المطبق.[1]

**2. تحقيق مبدأ الوضوح**

في ظل عصر التكنولوجيا والتطور العلمي وانتشار استخدام الوسائط الإلكترونية بات مبدأ إمكانية الوصول إلى القواعد القانونية مرتبطًا بشكل وثيق بوسائل الإعلام الرقمية، فلم يعد من المقبول التذرع بجهل القانون إذ أصبحت الضمانة الحديثة لوصول هذه القواعد إلى جميع الأفراد تتمثل في توظيف الوسائط الإلكترونية للإعلام بها بما يضمن خضوع الجميع لأحكامها، والاستفادة من مزاياها، وتجنب مخالفتها، تحقيقًا للغاية المرجوة من إصدارها[2].

وهذا ما تسعى إليه الرقمنة، إذ تجعل إمكانية الوصول المادي إلى القواعد القانونية أكثر سهولة وسرعة، بينما يتمثل الوجه الآخر لإمكانية الوصول في القدرة على فهم مضمون هذه القواعد، وهو أمر يرتبط ارتباطًا وثيقًا بجودة التشريع وصياغته [3]، وربط تنظيم القطاع العقاري بالرقمنة يضمن سهولة الاستفادة من خدماته وذلك عبر تعزيز البنية التحتية الإلكترونية بالمعطيات الدقيقة والموثوقة المستقاة من سجلات الهيئات المعنية بتنظيم الملكيات العقارية على غرار مديرية المسح والحفظ العقاري بعد دمجهما في هيئة واحدة إلى جانب الموثقين ومصالح الضرائب، ويسهم هذا التكامل في إرساء بيئة مؤسسية وثقافية ملائمة تُعزز ثقة مختلف أشخاص القانون بمخرجات هذه الآليات من خلال إتاحة المعلومات للجميع وجعلها واضحة وسهلة الوصول، كما يؤدي إلى تبسيط متطلبات الحصول على الخدمات والنماذج اللازمة بما يساهم في ربح الوقت والجهد والمال، فضلًا عن تكريس الشفافية والوضوح عبر نشر المعلومات واللوائح والتعليمات، وهو ما يرفع من مستوى الوعي القانوني لدى الأفراد بحقوقهم والتزاماتهم ويُمكنهم من بناء توقعات سليمة انسجامًا مع مبدأ التوقع المشروع[4]، وفي هذا الإطار أُطلقت منصة "**عقار**" في شهر ماي 2022 لفائدة المهتمين بالقطاع العقاري، وذلك بهدف تبسيط الإجراءات الإدارية عبر تمكين المعنيين من الولوج مباشرة إلى المعلومات والعقود وسائر الوثائق المتعلقة بالملكيات بمجرد تسديد المستحقات

---

[1] خولة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، 2022، ص 532

[2] المادة 4 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 78، الصادر بـ 1975 حيث تنص على أن تطبيق القواعد القانونية ابتداء من نشرها في الجريدة الرسمية بحيث تكون نافذة في كل التراب الوطني بعد وصولها إلى الدوائر وختمهم عليها

[3] صبرينة بوزيد، المرجع السابق، ص ص 7-8

[4] محمد ناصف، عبد القادر قادري، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، العدد 1، جامعة الجزائر 3، 2017، ص 95.

المالية إلكترونيًا، وبذلك تُسهم المنصة في تجاوز القيود المادية التي كانت تعيق الحصول على المعلومة، وتوفر خدمة سريعة وفعّالة تتسم بالشفافية والتوثيق.[1]

3. **الضمان مبدأ المساواة أمام القانون**

يُعد مبدأ المساواة أمام القواعد القانونية حجر الأساس في إقامة العدل وتحقيق دولة الحق والقانون، وهو من أبرز مقومات الأمن القانوني التي تُسهم في ترسيخ الثقة في التشريع المطبق وفي عمل السلطة الإدارية، فضلًا عن ضمان استقرار المجتمع ونشر الطمأنينة والأمن بين أفراده[2].

وتحقيق الرقمنة لهذا المبدأ في القطاع العقاري يضمن إتاحة المعلومات والبيانات المتصلة بالملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية بصورة متكافئة لكل من يطلبها[3]، وذلك تكريسًا للمبادئ الدستورية التي تقرر حق المساواة والتزام الدولة بضماناتها تجاه المجتمع من توفير للحماية لأصحاب المراكز القانونية، فالهدف الأساسي من الرقمنة هو الاصطلاح الإداري ويدخل في الدرجة الأولى الاهتمام بتطوير الخدمة العمومية وتحسينها، وذلك بتكييف عملها وحسن تعاملها مع العملاء بطرق متكافئة وسهلة وسريعة من خلال التخلص من كل صور البيروقراطية ومظاهر الفساد الاداري، هذا بالإضافة إلى توفرها دون التقيد بمواقيت العمل[4]، بحيث يسهم هذا التوجه في فك الضغط عن الإدارات وتخفيف الأعباء الملقاة على عاتق الموظفين بما يوفر الوقت والجهد، إضافةً إلى ما يتيحه تأمين الشبكات الإلكترونية من رقابة وحماية لقواعد البيانات مما يجعل من المستحيل التزوير أو التلاعب بمضامينها، كما أن الرقابة المركزية المفروضة على هذه الأنظمة توفر أعلى مستويات الدقة في التنظيم والضبط، بما يضمن تسيير الأملاك العقارية بشفافية وسرعة، وعلى نحو متكافئ بين جميع المتعاملين.[5]

---

[1] نجوى الهواري، عصرنة انشطة المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 1، 2023، ص 211.

[2] اسماعيل جابو ربي، أسس فكرة الامن القانوني وعناصرها، مجلة التحولات، العدد 2، جامعة ورقلة، 2018، ص 195

[3] محمد ناصيف، عبد القادر قادري، مرجع سابق، ص 96.

[4] سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص 351.

[5] محمد ناصيف، عبد القادر قادري، مرجع سابق، ص 96.

**ثانيا: التكريس للتوثيق في القطاع العقاري**

يتجلى التكريس للتوثيق الرقمي في مجال تسيير وضبط الملكية العقارية من خلال العديد من الاجراءات والقرارات والتعليمات التي تمس تسيير القطاع العقاري والهيئات المشرفة عليه بالخصوص، وستسمح هذه الآليات من تحقيق الدقة والتنظيم والشفافية بفضل الرقابة المفروضة وتحقق مبادئ الأمن القانوني في تسيير المجال العقاري.

**1. رقمنة هيئات تسيير القطاع العقاري**

تقوم فكرة الأمن القانوني على توفير الحماية للمراكز القانونية لأشخاص القانون وضمان احترام سيادة القانون، باعتباره يهدف أساسًا إلى صون مصالح الأفراد وحماية حقوقهم وحرياتهم، وفي هذا السياق يأتي اعتماد الرقمنة في هيئات تنظيم وضبط القطاع العقاري انسجامًا مع هذه الغاية، حيث تسعى هذه الهيئات من خلال التحول الرقمي إلى تكريس الأمن القانوني وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية، ومن أبرز هذه الهيئات:

**1.1- رقمنة مصالح أملاك الدولة**

إن التكامل ببين إعمال الآليات الحديثة برقمنة القطاع العقاري وتحقيق الأمن القانوني للأفراد هو غاية تتحقق من خلال التجسيد الفوري لمعالجة متطلباتهم تحقيقا للشفافية والكفاءة التي يجب أن تسود بين مستخدمي هذه الادارة والمتعاملين[1].

إن رقمنة القطاع العقاري ولاسيما إدارة أملاك الدولة، من شأنها أن توفر معطيات دقيقة وموثوقة يمكن الاعتماد عليها في مجالات متعددة مثل دعم العمليات الاستثمارية، وتبسيط معالجة الملفات والعقود، والتكفل بمختلف الوضعيات العقارية بسهولة ويسر وبدقة عالية، ويتحقق ذلك من خلال اعتماد كافة التدابير والإجراءات الكفيلة بإنشاء نسخة رقمية بديلة عن النسخة الورقية التقليدية، بما يجعل جميع المعاملات تُنجز بطريقة آلية ومنظمة[2]، حيث بلغت نسبة الرقمنة لهذه الهيئة 100% نهاية شهر سبتمبر 2023 [3]، هناك تقدم ملحوظ في هذا المجال، حيث تم رقمنة أكثر من 27 مليون وثيقة على مستوى 217 محافظة عقارية عبر الوطن، وتم إدراجها في قاعدة بيانات خاصة، بالإضافة إلى ذلك تم إطلاق منصة رقمية تحت اسم "فضاء الجزائر" في ماي 2024، تتيح للمواطنين إمكانية الولوج إلى المعلومات المساحية والعقارية والحصول على الوثائق العقارية بشكل آني وآمن[4]، من المتوقع أن تستمر جهود الرقمنة في القطاع العقاري خلال السنوات القادمة مما يسهم في تحسين

---

[1] جمال الدين بوراس، رقمنة ادارة املاك الدولة قبل شهر مارس 2023، مقال الكتروني منشور (2023/08/20) على www.echchaab.com

[2] زوليخة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، جامعة سيدي بلعباس، 2022، ص 553

[3] الإذاعة الجزائرية، مدير الأملاك الوطنية: مسار الرقمنة يتقدم ... واطلاق قاعدة بيانات وطنية شاملة قريباً، منشور (2024/04/08) على: www.radioalgerie.dz

[4] منير بن دادي، لتعزيز الشفافية وسرعة المعاملات.. إطلاق الدفتر العقاري الإلكتروني، مقال الكتروني منشور (2025/03/09) على: https://elayem.news/160811

الخدمات وتسهيل الوصول إليها للمواطنين، وكأساس مادي لسجلات المحافظات العقارية تم أيضا رقمنة كل وثائق المسح، والجدير بالذكر أنه تقريبيا أغلب إشكالات العقارات وما ينجر عنها من منازعات ومشاكل تطهير الملكيات العقارية سببه تأخير عمليات المسح أو العيوب التي شابت العقارات الممسوحة[1].

لقد أصبح للتسيير الرقمي لوثائق المسح ومعالجتها بالوسائل الإلكترونية انعكاسات مباشرة على عمل المحافظات العقارية حيث تتم معالجة طلبات المتعاملين من ملاك ومستثمرين بطريقة آنية وفورية، بما في ذلك استخراج الوثائق والدفاتر العقارية المختلفة، وقد انعكس ذلك إيجابيًا على ضبط الملكيات وحمايتها من التلاعب والتزوير كما أسهم في التخلص من الروتين الإداري والطوابير الطويلة التي كانت تعيق سير العمل في الإدارة التقليدية، ويُعزز هذا التحول الأمن القانوني للأفراد ويُسهل ويسرّع إنجاز معاملاتهم، ويضمن حقوقهم. ومع مرور الوقت، سيسهم النظام الرقمي في تطهير الملكيات التي تشوبها عوائق، ويحقق الاستقرار للمراكز القانونية للأفراد.[2]

### 2.1- رقمنة المحافظة العقارية

يُعد الائتمان العقاري الوظيفة الأساسية للمحافظات العقارية من خلال حفظ جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك العقارية، ومع اعتماد الرقمنة يتم إدخال كل المعلومات المتعلقة بهذه الملكيات مصحوبة بالتصوير الضوئي للمخططات المساحية وهويات الملاك، بالإضافة إلى توضيح طبيعة العقارات وحدودها وبيان القرارات أو العقود المتعلقة بها، ويشمل ذلك رقمنة البطاقات العقارية وجعلها متاحة آليًا حيث يجري العمل على إدخال بيانات نحو عشرة ملايين بطاقة عقارية في قواعد البيانات المخصصة للرقمنة، أما فيما يخص معالجة الملفات والعقود المعدة خلال الشهر فيُعتمد تاريخ تسليمها تدريجيًا احترامًا للقواعد القانونية التي تحدد تلك الآجال.[3]

### 3.1- ادراج منصة للمستثمرين

شمل تعميم الرقمنة حتى القطاع الاستثماري باعتباره الركيزة الأساسية في التنمية وأحد دعائم الإنعاش الاقتصادي وحركيته[4]، وأصبح تقديم الخدمات الادارية بشكل رقمي بدل اتباع الاجراءات والأساليب التقليدية وذلك لاختصار الجهد والوقت والأموال على المستثمرين[5]، وكأسلوب لتحقيق الشفافية في التعامل مع المستثمرين، وتحقيق الأمن القانوني لهم من خلال وضوح العقارات المتاحة مواقعها وطبيعتها بالإضافة الى تقليص اجراءات

---

[1] سماتي شريفة، حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 353

[2] محديد ليلى، يونسي حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمة، المجلد، العدد 1، 2025، ص ص 372

[3] سماتي شريفة، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية "الواقع والتحديات"، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2024، ص 6.

[4] سعاد بوعبوش، تقييم رقمنة–العقار على مكتب الرئيس وبناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين، مقال الكتروني منشور (2024/08/22) على www.echaab.dz

[5] نبيل وناس، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة باجي مختار ،عنابة، 2023، ص 841.

الحصول عليها[1].

هذا فضلا عن الشفافية المضمونة باعتبار أن هذه المنصة تتيح الرقابة الادارية وتتبع الملفات وعلى أعلى المستويات لتحسين التواصل بين المستثمر والهيئات المنظمة لعمليات الاستثمار[2].

**2. رقمنة المعاملات العقارية**

إن السعي الدائم لإيجاد سبل وآليات التناسب بين قواعد تنظيم العقود والقرارات التي محلها عقار ومدى الوضوح فيها هي من أهم ركائز ومبادئ الأمن القانوني، وذلك لخلق التوازن بين تحقيق المصالح المختلفة للأفراد واستقرار أوضاعهم، وتكريسا لهذا المسعى فإن رقمنة المعاملات العقارية كفيلة بتحقيقها، فمن خلال ادراج أحكام جديدة تضبط هذه المعاملات وتضمن تسييرها على أحسن وجه في سبيل مواكبة التطورات الواردة[3]، والمعاملات العقارية تشمل العقود والقرارات الادارية، وهي التي يحررها ضابط عمومي أو موظف عام طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني[4]، حيث أكد رمضان بوقفة رئيس الغرفة الوطنية للموثقين جاهزية مكاتب التوثيق للانطلاق في ادارة أعمالهم الكترونيا، فيسمح للموثقين الاطلاع على كل المعلومات التي تخص العقارات الكترونيا دون التنقل إلى مصالح الحفظ العقاري، سيما ما تعلق بوضعيتها القانونية وسلامتها من الرهن وإذا ما كانت قابلة للتصرف فيها أم لا كالبيع مثلا، ثم يتم ابرام العقود رقميا وتودع الملفات والعقود عن بعد الكترونيا ليتم اشهارها، وكلها اجراءات كانت تتطلب وقتا كبيرا جدا يتراوح بين 6 أشهر إلى ثلاث سنوات قبل الرقمنة.

هذا بالإضافة إلى أن المنصة الرقمية "العقار" ستسمح لكل الأشخاص الحصول على المعلومات عن بعد واستخراج وتوثيق العقود في وقت قياسي وبمجهود ومصاريف أقل مع ضمان تحقيق شفافية أوسع وأكبر وهو ما تطمح إليه السلطات العليا في البلاد، بحيث ستفتح عملية رقمنة هذه العقود آفاقا واعدة أمام اختصار الوقت والجهد، ناهيك عن انهاء مظاهر المحاباة والتلاعب وكل أشكال الفساد[5].

أما المعاملات الأخرى فهي تدعى عقود التعمير التي ترخص بالتغيرات المادية التي تحدث في الملكيات العقارية كالتجزئة والبناء والهدم والتقسيم وغيرها، وهي أدوات للتهيئة والتعمير للتحكم في التغييرات في الأوعية العقارية وتخضع لمخططات التهيئة والتعمير ووسائل التخطيط المجالي والتسيير الحضري[6]، والتأسيس لقاعدة

---

[1] المادة 23 من القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج، العدد 50 الصادرة بتاريخ 29 ذو الحجة عام 1443 الموافق 28 يوليو 2022

[2] نبيل وناس، مرجع سابق، ص 842.

[3] أحلام لوناس، جمال بدرى، مقومات الأمن القانوني، تعزيز الاستقرار العقد، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 2، جامعة الجزائر 1، 2022، ص ص 200-201.

[4] المادة 324 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، سالف الذكر

[5] يومية الأمل الإخبارية، رئيس الغرفة الوطنية للموثقين للأمل: نحن بصدد تكوين مفتشين للوقوف على مدى توافق عمل مكاتب التوثيق مع المعايير الدولية، مقال الكتروني منشور (2025/02/07) على: https://lespoir.dz/2025/02/07 \

[6] عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كألية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني –دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة وهران، 2017، ص 337 .

معلومات تشمل كل العقارات وبالإضافة إلى الحقوق العينية المتعلقة بها مما يسهل عمل الادارات المكلفة بهذه السندات ويضمن التحيين الدوري لوضعيات العقارات ويجعل من الضرورة التوافق بين المعطيات المسحية والوثائق العقارية، خاصة المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية وذلك لضمان جودة الخدمة والمصداقية وتحقيق الثقة والاتمان وتحقيق الأمن القانوني للملاك عموما، جدير بالذكر أنه بموجب القانون 205/21 تم حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ومنذ بداية 2021 دمجت مديريات المسح والمحافظات العقارية من أجل تحقيق هذه الأهداف[1].

زد على ما سبق فالرقمنة تتيح ضبط عمل المصالح دون تأخير في إنجاز المعاملات فمن خلال ربط المحافظات العقارية بالموثقين ينجر عنه سرعة في انجاز العقود وتسليمها واعداد الدفاتر العقارية في فترات وجيزة كما يقطع الطريق أمام كل محاولة للغش أو التدليس أو لنهب العقارات تحصينا للعمل بالقواعد القانونية التي تحرص على ضمان الحقوق وتحقيق الأمن القانوني[2]، وذلك ضمن منصة "عقار"[3].

وحسب رأي رئيس الغرفة الوطنية للموثقين سابقا والمستشار الحالي في الاتحاد الدولي للتوثيق الأستاذ رشيد بردان فضرورة تعميم الرقمنة على العقود التوثيقية يجب أن يمس كل القطاعات والإدارات التي يتعامل معها الموثق كالمحافظة العقارية ومصالح الضرائب وغيرها وذلك للسرعة التي تحققه في انجاز المعاملات وضمان الحقوق وتحقيق الائتمان العقاري.[4]

وقد صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 7398 بعنوان رقمنة العقود حيث تنص على متطلبات وأهداف الرقمنة التي تفرض وضع قواعد البيانات للوثائق العقارية الأمر الذي تعمل عليه السلطات وشارفت على الانتهاء منه هذا فضلا عن وضع كل هذه المعطيات تحت تصرف المصالح الجبائية.[5]

وتحقيقا للأهداف الجبائية للمعاملات العقارية، قامت المصالح المختصة بوزارة العدل بطلب ادراج رقم التعريف الجبائي ورقم التعريف الوطني في كل العقود الأمر الذي يضمن مصداقية هذه المعلومات والتصرفات التي ترافقها وهو توافق المعطيات المسحية مع الوثائق الموجودة على مستوى المحافظات محل الرقمنة وهذا أيضا ما يضمن الت حيين الدوري دون أخطاء.[6]

---

[1] المرسوم 21-251 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق ل 06 يونيو 2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج ر ج ج، العدد 47، الصادرة بتاريخ 4 ذو القعدة عام 1442 هـ الموافق 15 يونيو 2021

[2] منال شايطة، هذه خطوات رقمنة العقود الإدارية، مقال الكتروني منشور (2023/05/21) على: https://iqtissadalbalad.dz/05/21/95461/

[3] انظر : https://akar-dz.com/adcondition

[4] أسماء منور، مع ضرورة التأشير على التحيين الآني.. مصالح أملاك الدولة: هذه خطوات رقمنة العقود العقارية، مقال الكتروني منشور (2025/05/21) على: https://www.el-massa.com/dz

[5] المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7398 الصادرة بتاريخ 2023/05/15

[6] محمد الطيب رحماني، رقمنة أملاك الدولة إجراءات الزامية على الموثقين في العقود الجديدة، مقال الكتروني منشور (2023/05/18) على: https://www.aljazairalyoum.dz/

**خاتمة:**

يتضح من خلال ما سبق أنّ التوثيق الرقمي في المجال العقاري لم يعد مجرد تحديث تقني لإجراءات الإدارة العقارية بل يمثل ركيزة أساسية في بناء منظومة وطنية حديثة تهدف إلى تحقيق الشفافية، الكفاءة، واستقرار المعاملات القانونية بما يضمن الأمن القانوني للأفراد والمؤسسات، فهو أداة إصلاحية واستباقية في آنٍ واحد تسعى إلى تكريس الثقة في التشريع العقاري، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وحماية حقوق الملكية من كل أشكال التزوير أو التلاعب.

غير أنّ فعالية هذه المنظومة الرقمية تبقى رهينة بتجاوز جملة من التحديات أبرزها محدودية الجاهزية التقنية لبعض الهيئات، الحاجة إلى تكوين الموارد البشرية المؤهلة لتسيير النظم المعلوماتية العقارية، وكذا ضرورة تحيين النصوص القانونية بما يتلاءم مع التطورات الرقمية المتسارعة إضافةً إلى ضمان الأمن المعلوماتي للبيانات الحساسة التي تمثل جوهر الملكية العقارية.

وعليه يمكن القول إنّ الجزائر قد قطعت خطوات معتبرة في مجال رقمنة القطاع العقاري من خلال تطوير الإطار التشريعي والتنظيمي، رقمنة المحافظات العقارية ومصالح أملاك الدولة، وإطلاق منصات رقمية مثل "عقار" و"فضاء الجزائر" وهي مبادرات تعكس إرادة سياسية ومؤسساتية لتعزيز الشفافية وترسيخ الأمن القانوني، غير أنّ استكمال هذا المسار يقتضي مزيداً من التنسيق بين الجهات المعنية وتحديث الأطر القانونية بانتظام، وتوسيع الاستثمار في البنية التحتية الرقمية والتكوين المتخصص حتى تصبح الرقمنة في المجال العقاري وسيلة فعّالة لترسيخ دولة القانون وتحقيق التنمية المستدامة في ظل بيئة رقمية متكاملة وآمنة.

**المصادر والمراجع:**


- المرسوم 21-251 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق ل 06 يونيو 2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج ر ج ج، العدد 47، الصادرة بتاريخ 4 ذو القعدة عام 1442 هـ الموافق 15 يونيو 2021
- القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج، العدد 50 الصادرة بتاريخ 29 ذو الحجة عام 1443 الموافق 28 يوليو 2022
- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 78، الصادر بـ 1975 حيث تنص على أن تطبيق القواعد القانونية ابتداء من نشرها في الجريدة الرسمية بحيث تكون نافذة في كل التراب الوطني بعد وصولها إلى الدوائر وختمهم عليها
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7398 الصادرة بتاريخ 2023/05/15
- أحلام لوناس، جمال بدرى، مقومات الأمن القانوني، تعزيز الاستقرار العقد، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 2، جامعة الجزائر 1، 2022.
- الإذاعة الجزائرية، مدير الأملاك الوطنية: مسار الرقمنة يتقدم ... واطلاق قاعدة بيانات وطنية شاملة قريباً، منشور (2024/04/08) على: www.radioalgerie.dz

- أسماء منور، مع ضرورة التأشير على التحيين الآني.. مصالح أملاك الدولة: هذه خطوات رقمنة العقود العقارية، مقال الكتروني منشور (2025/05/21) على: https://www.el-massa.com/dz
- اسماعيل جابو ربي، أسس فكرة الامن القانوني وعناصرها، مجلة التحولات، العدد 2، جامعة ورقلة، 2018.
- جمال الدين بوراس، رقمنة ادارة املاك الدولة قبل شهر مارس 2023، مقال الكتروني منشور (2023/08/20) على www.echchaab.com
- خولة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، 2022.
- زوليخة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، جامعة سيدي بلعباس، 2022.
- سعاد بوعبوش، تقييم رقمنة-العقار على مكتب الرئيس وبناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين، مقال الكتروني منشور (2024/08/22) على www.echaab.dz
- سماتي شريفة، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية "الواقع والتحديات"، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2024.
- سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024.
- صبرينة بوزيد، قانون المنافسة، لا أمن قانوني أم تصور جديد للأمن القانوني؟، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945- قالمة، 2015-2016.
- عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني -دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة وهران، 2017.
- غفصي توفيق، إقامة الحوكمة الالكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول-الاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور متطلبات الحوكمة الالكترونية، مجلة دفاتر اقتصادي، المجلد 10، العدد 1، 2019.
- محديد ليلى، يونسي حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمة، المجلد، العدد 1، 2025.
- محمد الطيب رحماني، رقمنة أملاك الدولة إجراءات الزامية على الموثقين في العقود الجديدة، مقال الكتروني منشور (2023/05/18) على: https://www.aljazairalyoum.dz/
- محمد ناصف، عبد القادر قادري، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، العدد 1، جامعة الجزائر 3، 2017.
- منال شايطة، هذه خطوات رقمنة العقود الإدارية، مقال الكتروني منشور (2023/05/21) على: https://iqtissadalbalad.dz/05/21/95461/

- منير بن دادي، لتعزيز الشفافية وسرعة المعاملات.. إطلاق الدفتر العقاري الإلكتروني، مقال الكتروني منشور (2025/03/09) على: https://elayem.news/160811
- نبيل وناس، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة باجي مختار ،عنابة، 2023.
- نجوى الهواري، عصرنة انشطة المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 1، 2023.
- نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري مقال الكتروني منشور (2023/03/07) على: www.elkhabar.com
- يومية الأمل الإخبارية، رئيس الغرفة الوطنية للموثقين للأمل: نحن بصدد تكوين مفتشين للوقوف على مدى توافق عمل مكاتب التوثيق مع المعايير الدولية، مقال الكتروني منشور (2025/02/07) على: https://lespoir.dz/2025/02/07 \
- https://akar-dz.com/adcondition