

التجربة الجزائرية لرقمنة الشهر العقاري من خلال المحافظة العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي رقم: 21-393
المشارك الثاني.

الاسم واللقب: عبد المالك رقاني
الرتبة العلمية: أستاذ محاضر قسم أ
الشخص: حقوق - أحوال شخصية
الهيئة المستخدمة: جامعة تامنفست
رقم الهاتف: 0698060780

الاسم واللقب: محمد الطيب سكريفة
الرتبة العلمية: أستاذ محاضر قسم أ
الشخص: الحقوق - قانون خاص
الهيئة المستخدمة: جامعة غرداية
رقم الهاتف: 0667017715

البريد الإلكتروني: regganiabdelmalek.droit@univ-tam.dz

البريد الإلكتروني: Sekirifa.mohamedtayeb@univ-ghardaia.edu.dz

ملخص:

تُخول الملكية العقارية لصاحبها؛ سلطة الاستعمال، والاستغلال، والتصرف، بل تشكل كذلك ضمانة قانونية واستثمارية من شأنها تحريك عجلة التنمية؛ غير أن هذه الثروة الهامة كانت، ولمدة طويلة، محكومة بطرق تسيير تقليدية؛ يغلب عليها الطابع البيروقراطي، وهو ما انعكس سلباً على فعاليتها، وأدى إلى تفشي النزاعات وغياب الشفافية؛ وعلى هذا الأساس تعتبر الثروة العقارية الركيزة الأساسية لكل تربية اقتصادية واجتماعية؛ إذ ترتبط بها مختلف الأنشطة الاستثمارية، والإنتاجية، والخدماتية.

ومن هذا المنطلق؛ بُرِزَتِ الرقمنة باعتبارها خياراً استراتيجياً، يهدف إلى تحديث أنظمة التسيير العقاري، وضمان أمن الملكية، وتحقيق الفعالية والسرعة في تقديم الخدمات، ويتمثل هذا النظام في الشهر العقاري بموجب الأمر: 75-74؛ المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري معتمداً عليه، ويعرف بالسجل العيني العقاري وهذا النظام هو أكثر أمناً وحماية للحقوق العقارية، ومن أجل الإحاطة بالموضوع لا بد أولاً من التوقف عند الإطار المفاهيمي لكل من الثروة العقارية والرقمنة، وكذلك الإطار القانوني المنظم لهما في التشريع الجزائري، وخاصة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم: 21-393.

الكلمات المفتاحية: التكنولوجيا الرقمية؛ الأمن العقاري؛ الثروة العقارية؛ المحافظة العقارية؛ الاصدارات.

Abstract:

Real estate ownership grants its owner the right to use, exploit and dispose of the property. It also constitutes a legal and investment guarantee that drives development. However, this important asset has long been governed by traditional management methods which are predominantly bureaucratic in nature, negatively affecting their effectiveness and leading to widespread disputes and a lack of transparency. On this basis, real estate wealth is considered the cornerstone of all economic and social development, as it is linked to various investment, production and service activities.

From this perspective, digitisation has emerged as a strategic option aimed at modernising real estate management systems, guaranteeing property security, and achieving efficiency and speed in service delivery. This system is represented by the real estate registry under Decree 75-74, which includes the preparation of a general survey and the establishment of a reliable real estate registry. This system is known as the real estate registry and is more secure and protective of real estate rights. In order to understand the subject, it is first necessary to examine the conceptual framework of both real estate wealth and digitisation, as well as the legal framework governing them in Algerian legislation, particularly in light of Executive Decree No. 21-393.

Key words: digital technology; real estate security; real estate wealth; real estate conservation; reforms.

تُعد الثروة العقارية الركيزة الأساسية لكل تنمية اقتصادية واجتماعية، إذ ترتبط بها مختلف الأنشطة الاستثمارية والإنتاجية والخدماتية. فالملكية العقارية ليست مجرد حق عيني يخول لصاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، بل تشكل كذلك ضمانة قانونية واستثمارية من شأنها تحريك عجلة التنمية. غير أن هذه الثروة الهامة كانت، ولمدة طويلة، محكومة بطرق تسيير تقليدية يغلب عليها الطابع البيروقراطي، وهو ما انعكس سلباً على فعاليتها وأدى إلى تفشي النزاعات وغياب الشفافية.

ومن هذا المنطلق؛ حرص المشرع الجزائري على فرضه للرسمية في كل العقود التي تضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية بموجب أول قانون للتوثيق القانون رقم 91-70⁽¹⁾؛ حيث بُرِزَت الرقمنة باعتبارها خياراً استراتيجياً يهدف إلى تحديث أنظمة التسيير العقاري، وضمان أمن الملكية، وتحقيق الفعالية والسرعة في تقديم الخدمات. ويتمثل هذا النظام في الشهر العقاري بموجب الأمر: 74-75⁽²⁾؛ المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري معتمداً عليه ويعرف بالسجل العيني العقاري وهذا النظام هو أكثر أمناً وحماية للحقوق العقارية، ومن أجل الإحاطة بالموضوع لا بد أولاً من التوقف عند الإطار المفاهيمي لكل من الثروة العقارية والرقمنة وكذا الإطار القانوني المنظم لهما في التشريع الجزائري.

يعتبر الأمن القانوني؛ إذ من أكثر المفاهيم المتدوالة في الوقت المعاصر فالأمن القانوني يعمل على تحقيق الاستقرار في المعاملات والمراكم القانونية، من خلال إصدار تشريعات متطابقة مع الدستور الجزائري الذي أقر هذا المبدأ وهدفها إشاعة الثقة بين أطراف المجتمع وإضفاء علاقات قانونية واضحة حتى يتمكنوا من التصرف باطمئنان، أما الأمن القضائي فيعتبر الضامن الذي يمنح لكل فرد حرية التصرف والثقة في المؤسسات القضائية، وإن كان كلاماً يستوجب توافره في كل المعاملات فإنه يطرح بحدة في المعاملات العقارية لكون العقار في حد ذاته يشكل ثروة، إذ تكمن أهميته الكبيرة في مميزاته التي تزيد من قيمته مع مرور الزمن، وله دور فعال في تحقيق التنمية وانتعاش الحركة الاقتصادية والاجتماعية، ما دفع بالأفراد إلى التناقض حول تملكه، فقد يحدث أن يتعدى الفرد على حقوق غيره ظلماً فينتج عن ذلك العديد من النزاعات في المجال العقاري، من أجل ذلك سارعت مختلف التشريعات إلى إيجاد نظم تضمن الأمن القانوني، وتحقيق الحماية خاصة لملكية العقارية، والتي لا يمكن الاستيلاء عليها بمرور الزمن، بتوفير الأمن القانوني في مجال الملكية العقارية الخاصة بالحماية القانونية الالزامية، والتي تضمن قوة الاحتياج ضد كل معتد، وبالمقابل تكسب من يريد

(1) الأمر رقم: الأمر رقم: 91-70 المؤرخ في: 17 شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر سنة 1970، يتضمن تنظيم التوثيق (ج، ر، العدد 107، الصادرة في: 25 ديسمبر 1970). المعدل والمتمم بالقانون القانون رقم: 88-27 المؤرخ في: 28 ذي القعدة 1408هـ الموافق 12 يوليو 1988م، يتضمن تنظيم التوثيق، (ج، ر، العدد 28، الصادرة في 13 يوليو 1988)، الملغى بالقانون رقم: 06-02 المؤرخ في: 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق (ج، ر، العدد 14، الصادرة في: 8 مارس 2006).

(2) الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج، ر، العدد 92، الصادرة في: 18 نوفمبر 1975).

التعامل في العقار الثقة والطمأنينة والانتمان عند الإقدام على ذلك التعامل، وهذا ينعكس إيجاباً على تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، وهو ما قرره القانون المدني رقم: 58-75 في كثير من نصوصه⁽¹⁾.

وتكمّن أهمية موضوع رقمنة القطاع العقاري الجزائري في الدور الذي تقوم به من أجل حماية الثروة العقارية، من النهب والاستغلال عن طريق تحويل المعاملات العقارية القائمة بطريقة تقليدية من شكلها الورقي إلى الشكل الرقمي وأبسط مثال على ذلك اعتماد أسلوب الرقمنة بالصندوق الوطني للسكن CNL في تسجيل المستفيدين من سكّنات تمنّعهم من الاستفادة من سكّنات إضافية، وهذا يبرز دور الرقمنة في حماية العقار المبني من النهب والاستغلال.

كما يمس رقمنة القطاع العقاري أيضاً التصرفات التي يقوم بها الأفراد من بيع وشراء وايجار، وباعتبار الشكلية ركناً لانعقاد هذه التصرفات العقارية تقتضي إفراغه في شكل رسمي أمام موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة مع مراعاة الأوضاع القانونية، فرضها المشرع لدعم الاستقرار والتتبّيّه بخطورة هذه التصرفات وتدعم التقة في العلاقات القانونية مما يحقق الأمان الحقيقي، وكذا بغية ضمان التوازن العقدي من الشروط التعسفية، خاصةً أن معظم هذه التصرفات تتم أمام موثق باعتباره شاهد ثقة من الغير ويمثل الشرعية، فقد كرس المشرع قاعدة الرسمية لما لها من مزايا، وبإفراج هذه العقود العقارية في صيغة رقمية تسهل عملية الرجوع إليها بالنسبة للإدارة العقارية والمواطن على حد سواء.

كما أن التعديل الوارد في قانون المالية التكميلي بخصوص توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري في هيئة واحدة، لتقاضي سلبيات عدم مطابقة مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري والاختلالات الأخرى، هو تكريس قانوني لعملية التسيير الرقمي لوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري والية الإدراة، الأمر الذي من شأنه إحداث "ثورة ونقلة نوعية" في مجال التسيير العقاري.

وعليه، يمكن طرح الإشكالية الآتية: دور المحافظة العقارية في الإصلاحات الحديثة لرقمنة العقار؟

المحور الأول: مفهوم الرقمنة والمحافظة العقارية.

نظراً لحداثة مصطلح الرقمنة وغرابته في الميدان والمجال القانوني؛ تقتضي الدراسة؛ التعريف بالرقمنة، وكذا التطرق لبيان المقصود بالمحافظة العقارية، وهو ما سيتم معالجته في المحور الأول من هذه الورقة البحثية؛ تعريف وأهداف فأبعاد الرقمنة (أولاً)، ثم التعريف بالمحافظة العقارية (ثانياً).

أولاً: تعريف وأهداف فأبعاد الرقمنة

تستوجب الدراسة؛ ضرورة التعريف بالرقمنة، فأهدافها، وأبعادها الإستراتيجية من خلال العناصر الآتية:

⁽¹⁾ المادة 323 مكرر 323 مكرر 1 و 324 من الأمر رقم: 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني، (ج، ر، العدد 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 88-14 المؤرخ في: 16 رمضان عام 1408 الموافق 3 ماي سنة 1988 (ج، ر العدد 18، الصادرة في: 4 ماي 1988). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 10-05 المؤرخ في: 13 جمادى الأولى عام 1426 الموافق 20 يونيو سنة 2005 (ج، ر، العدد 44، الصادرة في: 26 يونيو 2005).المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05-07 المؤرخ في: 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي سنة 2007 (ج، ر، العدد 31، الصادرة في: 13 ماي 2007).

1- تعريف الرقمنة: يقصد بالرقمنة في أبسط صورها تحويل المعطيات والوثائق والمعاملات التقليدية إلى صيغة رقمية تعتمد على تكنولوجيا الإعلام والاتصال. وبالنسبة للإدارة العقارية، تعني الرقمنة اعتماد أنظمة معلوماتية وقواعد بيانات رقمية لتسهيل الأملاك العقارية، بما يسمح بسرعة المعالجة، ودقة المعلومة، وتسهيل عملية الوصول إليها.

2- أهداف الرقمنة: تعتبر الرقمنة أداة فعالة للتنمية والتطوير نتيجة قدرتها على التأثير على المجالات عامة وعلى المجال العقاري خاصة فهي تمثل الحل الوحيد للحد من الفوضى والتلاعبات والقضاء النهائي على كل أشكال النهب والترويج والنزاعات العقارية الشائكة التي أخذت أبعادا خطيرة في السنوات الأخيرة، ووصلت إلى حد تعطيل الكثير من المشاريع الاقتصادية والاجتماعية.

أ-الأمن العقاري: وهو مفهوم لصيق بمفهوم العدالة العقارية العدالة القضائية والعدالة الاجتماعية، وهو يعني بالفهم البسيط اطمئنان المالك أو الحائز بثبوت حقوقه العينية أي إقامة الحجة على العقار الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة لهذا العقار وكذلك ثقته في القضاء الذي يبذل ما يسعه لتحقيق العدالة العقارية.

ب- دعم وتمكين التسخير العيني العقاري: انتهاج الرقمنة في التسخير العقاري من شأنه رقمنة تسميات الشوارع والمرافق المتبعة من طرف الدول المتطرفة، والتي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام، فعوض تسمية مثلا شارع فلان، تحصيص المنظر الجميل ... يسمى شارع 1، تحصيص 1، مدرسة 1، بالترتيب حسب تاريخ افتتاح المرفق أو الشارع، بحيث يأخذ المنشأ الأول رقم 1، والثاني 2

ت- تسويق مشاريع عقارية جديدة: يعتبر قطاع الترقية العقارية واحد من المجالات الأكثر تأثيرا 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⁽¹⁾. أو الإلكتروني من أجل الوصول إلى أكبر عدد من المشترين المحتملين وتقنيات عالية لا تكلف الكثير.

ومن أهداف رقمنة العقار أيضاً:

- القضاء على البيروقراطية والحد من التأخر في معالجة الملفات.

- تمكين المواطنين والمستثمرين من الحصول على الوثائق العقارية الإلكترونية.

- تقليل حالات التلاعب والترويج عبر أنظمة تحقق رقمية.

- تحقيق مبدأ الشفافية والمساواة في الولوج إلى المعلومة العقارية.

3- الرقمنة كخيار استراتيجي: إن رقمنة القطاع العقاري ليست مجرد عملية تقنية، بل هي سياسة عمومية تتبعها الدولة من أجل عصرنة مؤسساتها، وإرساء أسس الإدارة الإلكترونية، وتعزيز ثقة المواطن والمستثمر في الجهاز الإداري والقضائي.

تنتهي عملية واسعة بذاتها مصالح الأملاك الوطنية برقمنة كاملة للعقارات في 58 ولاية جزائرية من أجل إنهاء مشاكل العقار، وقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسوية المتعلقة بالعقار في 58 ولاية

(1) **تعريف التسويق الإلكتروني العقاري Real Estate Marketing:** إن التسويق العقاري الإلكتروني هو أحد فروع علم التسويق يعتمد على استراتيجية سريعة تنظم طرق تقنيات الاتصالات الحديثة لتحويل السوق الافتراضية إلى واقع ملموس، وهو يقوم على 3 مراحل تتلخص بإيجاد الفرصة العقارية والترويج للعقار المطلوب عبر مختلف المواقع والمنصات المخصصة للشركات على الانترنت وثالثا إتمام صفقات البيع.

بواسطة تسريع رقمنة الملفات على المستوى المركزي والمحلية 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 طبقاً لتصريح وزير المالية، الذي شدد في حديث له داخل مقر مجلس الأمة يوم 8 افرييل 2021 على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من المسح و الحفظ العقاري ، أملاك الدولة من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية، وفي هذا الإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بخلق مديرية واحدة سيمكن من الإسراع في تسوية ملف العقار؛ إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسلیم الدفاتر العقارية وتحسين الخدمة العمومية في مجال المسح والحفظ العقاري.

ثانياً: تعريف المحافظة العقارية

1- **تعريف المحافظة العقارية والجهة الوصية عليها:** يختلف مدلول مصطلح المحافظة العقارية باختلاف الزاوية التي ينظر إليها من خلاله، مما يقتضي التفرقة بين المدلول اللغوي والمدلول الاصطلاحي.

أ- **تعريفها: المدلول اللغوي للمحافظة العقارية:** تعني حفظ، صيانة، أمانة بيت الأمين⁽¹⁾.

- المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية: (La conservation des hypothèques) للمحافظة العقارية، وقد وردت تعريفات عديدة للمحافظة العقارية ذكر منها: فقد عرفت بأنها: "هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري"⁽²⁾، كما عرفت أيضاً على أنها: "مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاصة للشهر، المتضمنة نقل، أو إنشاء، أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى، سواءً كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون"⁽³⁾.

وورد لها تعريف آخر: "تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانوناً بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساساً نقل، أو إنشاء، أو تعديل، أو انقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية، والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري، من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام، واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص"⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقار في التشريع الجزائري، (دراسة تحليلية)، (د، ذ، ع، ط)، قصر الكتاب، البليدة، 2001، ص 76.

⁽²⁾ مجید خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 70.

⁽³⁾ منى تموح، (النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص 12.

⁽⁴⁾ عmad الدين رحيمية، (الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري)، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تizi وزو - تاريخ المناقشة: 15/03/2014. ص- ص 206 - 207.

كما تعرف أيضاً بأنها: "هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيّرها موظف، يُسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري"⁽¹⁾، أما العقار فقد سبق تعريفه⁽²⁾.

ب- السلطة الوصية على المحافظة العقارية: شهدت المحافظة العقارية عدة تجاذبات من حيث سلطتها الوصاية والإشراف والصلاحيات، حيث ظلت الجهة الوصية تتغير عليها على غرار تسميتها، فقد كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد⁽³⁾، ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية⁽⁴⁾، لتصبح بعدها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية⁽⁵⁾، وعلى اعتبار أن المحافظات العقارية هي هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، نشاطها تحت وصاية وزير المالية، وهو ما أكدته المرسومان التنفيذيان، فال الأول رقم: 54-95⁽⁶⁾ المحدد لصلاحيات وزير المالية، والثاني رقم: 55-95⁽⁷⁾، المتضمن تنظيم الإدارة في وزارة المالية المعدل والمتمم، حيث أبقت الدولة إسناد مهمة التنظيم العقاري وإدارته لوزارة المالية، وذلك عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 364-07، الذي يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية⁽⁸⁾، أين أتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية بأربع مديريات، منها مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، وتم تكليفها بتنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والشهر العقاري، كما تعمل على الشهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية⁽⁹⁾.

وبالتالي؛ فإن إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تخضع لوصاية وزارة المالية لا تخدم حيادية نظام الشهر العقاري في ظل وجود الدولة كأكبر المالك للعقارات في الجزائر، حيث كان من الأجرد إسناد عملية الشهر العقاري لقاضٍ

⁽¹⁾ ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د، ذ، ع، ط)، منشورات بغدادى، الجزائر، 2009، ص 92.

⁽²⁾ المادة 1/683 من الأمر رقم: 58-75، المتضمن القانون المدني المعديل والمتمم.

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 189-90 مؤرخ في: أول ذي الحجة عام 1410 الموافق 23 يونيو سنة 1990، المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد (ج، ر، العدد 26، الصادرة في: 27 يونيو 1990).

(4) المادة 05 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي، العام وتأسيس السحل العقاري.

⁽⁵⁾ هذا التطور أو المراحل التي مرت بها الوصاية على المحافظة العقارية، وهذا الأمر ليس قاصراً على الجزائر فحسب، ففي فرنسا كذلك وإلى غاية اليوم تتقاسم كل من وزارة الاقتصاد والمالية، و حتى وزارة العدل مهمة الإشراف على أعمال محافظات الرهون. فتحي ويس، (الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية- دراسة مقارنة-)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة وهران، 2010/2011، ص 206.

⁽⁶⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 يحدد صلاحيات وزير المالية.

(7) المرسوم التنفيذي رقم: 55-95 الموافق 15 فبراير سنة 1995، والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية (ج، ر، العدد 15، الصادرة في: 19 مارس 1995). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-228 المؤرخ في: 19 ربيع الأول عام 1419 الموافق 13 يوليه سنة 1998 (ج، ر، العدد 51، الصادرة في: 15 يوليه 1998).

(8) المرسوم التنفيذي رقم: 364-07 المؤرخ في: 18 ذي القعده عام 1428 الموافق 28 نوفمبر سنة 2007، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية (جـ، العدد 75، الصادرة في: 2 ديسمبر 2007).

(9) أحمد رضا صنوبر، (الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري)، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان- 2015/2016، ص 190.

كما سبق الإشارة إليه، إلا أن قلة التأثير الذي سببه عدم وجود قضاة مختصين، هو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية⁽¹⁾.

2- التأصيل التاريخي والقانوني للمحافظة العقارية: للمحافظ العقارية أساسان؛ فال الأول تاريخي، والثاني قانوني، وهو ما سيتم تناوله تباعاً في نقطتين:

أ- أصولها التاريخية: تعد المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى سنة 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري⁽²⁾، والتي كلفت أساساً باستقبال اعترافات الدائنين.

ومن المعلوم أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية، فقد أرسست قوانينها على هذا الإقليم، ومن ذلك النصوص التشريعية المنظمة للعقار التي استمر العمل بها غداة الاستقلال؛ لحداثة الدولة الجزائرية، كأحكام الشهر العقاري الخاصة بالرهون العقارية بموجب القانون رقم: 1436-59/01/03 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 41-59 المؤرخ في: 28/12/1959، والذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري، حيث ألزم محافظي الرهون بموجبه بضرورة مسح وإعداد فهرس عقاري لتعييد كل تصرف يرد على العقارات المتصرف فيها، سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية⁽³⁾.

ب- أصولها القانونية: تجد المحافظة العقارية أساسها القانوني من خلال أحكام الأمر رقم: 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم: 62-76 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم رقم: 63-76 المعدل والمتمم.

وبتصدور قانون الثورة الزراعية المنظم بموجب الأمر رقم: 73-71 الملغى، ظهرت بوادر انتهاج نظام شهر عقاري جديد بناءً على عملية المسح العام للأراضي، وهو ما أشارت إليه المادة 18 من الأمر نفسه، وذلك بإحداث صندوق وطني للثورة الزراعية، إذ يتكون هذا الأخير من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، والتي تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن عمليات الثورة الزراعية والتي تلحق بملكية الدولة⁽⁴⁾، كما أن المادة 24 من الأمر ذاته أعلنت عن تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، وإن لم يذكر الهيئة المكلفة بذلك، إلا أنه وبالرجوع للمرسوم رقم: 73-73.

⁽¹⁾ مني تموح، (النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/2004، ص 11.

⁽²⁾ أحدث مكتب الرهون بفرنسا بموجب منشور صادر في جوان 1791، حيث أسننت له مهمة تطهير العقارات المرهونة من الرهون التي تنقلها، والذي كان يسمح للدائنين المرتهنين بالاعتراض على أثمان البيع التي قد يبيع بها المدين الراهن عقاره، ومع تطور الشهر العقاري ومجالات ونطاق الشهر الذي أصبح لا يقتصر على الرهون، وإنما يمتد إلى تصرفات أخرى بقيت مكاتب الرهون محافظة على تسميتها في حين ظل دورها ونطاق عملها يتسع بشكل صارت معه التسمية لا تلائم مع الدور الحقيقي لها. فتحي ويس، المرجع السابق، ص 206.

⁽³⁾ عبد الغني بوزيتون، (المسح العقاري في ثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009/2010، ص 42.

⁽⁴⁾ الحسين عمروش، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع لحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنعقد يومي 27 و28 أفريل 2011 بولاية المدية، ص 3.

(¹)، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة في مادته 25 فقد أنسنت بدورها عملية الشهر العقاري لمصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، وعلى غرار الأمر رقم: 73-71 لم تُتحدد أية هيئة إدارية خاصة.

ولو أن هذا الفراغ لم يتم طويلاً فقد شهد الأمر رقم: 75-74 تأسيس هيئة إدارية أطلق عليها المحافظة العقارية (²) يسيرها محافظ عقاري، عملاً بأحكام المادتين 20⁽³⁾ و 21⁽⁴⁾ من الأمر رقم: 75-74.

وهو ما تأكّد تجسيده في المرسوم رقم: 76-63 في مادته الأولى (⁵)، وذلك بإسناد دور رئيسي لهذه الهيئة، يتمثل في التحديد، والعمل على معرفة التصرفات الواردة على الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، عن طريق الشهر العقاري، بإنشاء مكتب محافظة عقارية (⁶).

- **تنظيمها الداخلي:** نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-65⁽⁷⁾، على التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، والذي جاء فيها: "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام، وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"، وهو ما تجسّد بموجب قرار لاحق مؤرخ في: 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية (⁸)، حيث نصت المادة 03 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام:

- 1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- 2- قسم مسک السجل العقاري وتسليم المعلومات.
- 3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

حيث يسير كل قسم من طرف رئيس، يُعين من بين الموظفين الذين يعملون بالمصلحة، ونبين فيما يلي مهمة كل قسم على النحو الآتي:

(¹) المرسوم رقم: 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

(²) كان يطلق عليها بموجب الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في مادته 05 الشؤون العقارية.

(³) تنص المادة 20 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفوں بمسک السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري...".

(⁴) تنص 21 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أن: "تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصالحيات...".

(⁵) تنص المادة الأولى من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أن: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

(⁶) المادة 04 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(⁷) المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.

(⁸) القرار المؤرخ في: 21 ذي القعدة عام 1411 الموافق 4 يونيو سنة 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج، ر، العدد 38، الصادرة في: 14 غشت 1991). المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 3 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات (ج، ر، العدد 58، الصادرة في: 15 أكتوبر 2017).

أ- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يسير هذا القسم في المحافظة العقارية من قبل رئيس يختار من بين الموظفين الذين توفر فيهم الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 116-92⁽¹⁾، الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، حيث يمارس عمله تحت رئاسة وسلطة المحافظ العقاري⁽²⁾، وهذا المنصب يتطلب الذراية الكاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم، حيث تعتبر المهام الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية شهر الوثائق العقارية، إذ يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، فهو المكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الإيداع، وبالتالي فعند استيفاء الشروط المطلوبة قانوناً فإن الإيداع يُقبل، أما إذا اكتشف أي نقص أو خلل من الناحية الشكلية فإن الإيداع يرفض، وهو ما سيأتي بيانه في الأحكام المتعلقة بالإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، كما يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري⁽³⁾.

ب- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات: وهو قسم لا يقل أهمية عن قسم الإيداع، حيث تتمحور مهامه أساساً في ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق والعقود المودعة بقسم الإيداع بهدف تسجيلها بالسجل العقاري، ضمن مصنفات الأحجام الخاصة، بالإضافة إلى مسكه وتحيينه حيث يُشكل صورة صادقةً ودليلًا مادياً وقانونياً لكل المعاملات الواردة على العقارات، كما أنه يتولى مهمة تسلیم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية، تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري، بالإضافة إلى تسلیم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهرة⁽⁴⁾.

ت- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: (ترقيم العقارات الممسوحة): لا يقل هذا القسم أهمية عن سابقيه، خاصة وأن الجزائر بصدق إنجاز عملية المسح لكل أراضي الجمهورية، ويُسير هذا القسم من قبل موظف يخضع لنفس الشروط والأحكام القانونية السالفة الذكر، إذ يتولى هذا القسم من المحافظة العقارية متابعة إيداع وثائق مسح الأرضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء بلدية معينة مقابل محضر تسلیم يثبت كل إيداع، ثم تُرقم هذه الوثائق في السجل العقاري، ويأخذ هذا الترقيم ثلاث حالات⁽⁵⁾، كما يتتابع إيداع الوثائق المساحية والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات مسح الأرضي، بالإضافة لمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 116-92 المؤرخ في: 9 رمضان عام 1412 الموافق 14 مارس سنة 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها (ج، ر، العدد 21، الصادرة في: 18 مارس 1992). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 433-97 المؤرخ في: 16 رجب عام 1418 الموافق 17 نوفمبر سنة 1997 (ج، ر، العدد 77، الصادرة في: 26 نوفمبر 1997).

⁽²⁾ المادة 03 من القرار المؤرخ في: 21 ذي القعده عام 1411 الموافق 4 يونيو سنة 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المعدل والمتمم.

⁽³⁾ كريمة فريدي، (الشهر العقاري في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة متنوري - قسنطينة - 2008، ص 19.

⁽⁴⁾ مجید خلفوني، المرجع السابق، ص 81.

⁽⁵⁾ المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

⁽⁶⁾ ريم مراحى، المرجع السابق، ص 98.

وتُشير هذه الأقسام في عمومها من طرف موظف يخضع للشروط نفسها المنصوص عليها في المادة 08⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116، حيث أُسندت هذه المهام لأشخاص لهم دراية كاملة بأحكام الشهر العقاري، وهذا نظراً لحساسية مهام هذه الأقسام، إذ يتوجب على المترشحين لرئاسة وتسخير هذه الأقسام التمتع برتبة المفتشين، أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة، والذين يثبتون أقدمية لا تقل عن خمس سنوات داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري⁽²⁾.

المحور الثاني: الإصلاحات الحديثة لرقمنة القطاع العقاري.

عرف التنظيم الإداري في الجزائر لسنوات طويلة ازدواجية بين مصلحتي المسح العقاري والحفظ العقاري، حيث كانت كل مصلحة تعمل بشكل منفصل، ما أدى إلى تكرار الإجراءات وتعدد مصادر المعلومة العقارية. وقد ترتب عن ذلك العديد من الإشكالات العملية، خصوصاً على مستوى إثبات الملكية وتحديد المساحات.

أولاً: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري

صدر المرسوم التنفيذي رقم 81-21 المؤرخ في 15 فبراير 2021، الذي أدمج مصلحتي المسح والحفظ العقاري في هيكل موحد، هو المحافظة العقارية، باعتبارها الجهة الوحيدة المخولة قانوناً بالتصريف في المعطيات العقارية، وقد سمح هذا الإصلاح بتبسيط الإجراءات وتوحيد المرجعية العقارية، حيث أصبح للملك أو المستثمر مخاطب واحد بدل تعدد الإدارات. كما عززت هذه الخطوة مبدأ الشفافية ومنعت تضارب المعلومات، وهو ما يُعد من ركائز الأمان القانوني للعقار.

بغية تحسين الخدمة العمومية وعصرنة إدارة مسح الأراضي وحفظ العقاري نظراً للاختلالات العديدة التي يعيشها مجال التسخير العقاري قرابة 50 سنة من تبني نظام الشهر العيني بسبب وجود إدارتين منفصلتين ثبت أدائهما بروز عدة سلبيات تراكمت على مر العقود من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري بالإضافة للمنهج العملي المستعمل و المعتمد على الوثائق الورقية الذي نجم عنه ظواهر الاستيلاء على الأراضي بدون وجه حق، فإنه تقر حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المادتين 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 251.21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية⁽³⁾؛ أي أنه تم دمج و توحيد إدارتي المسح و الحفظ العقاري في إدارة واحدة تحت سلطة المديرية العامة للأملاك الوطنية لمعالجة الاختلالات المسجلة سابقاً باعتبار تربطهما علاقة تكاملية فال الأول عمل تحضيري يكمله العمل الميداني للوصول للدفتر العقاري، وعلى إثر هذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية⁽⁴⁾؛ بهدف بيان واستكمال التنظيم الهيكلاني الجديد لوزارة المالية عامة والمديرية العامة للأملاك الوطنية خاصة؛ فوجد المادة 8 منه نظمت التنظيم الهيكلاني للمديرية العامة للأملاك الوطنية كما يلي:

(1) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعين فيها وتصنيفها المعدل والمتمم.

(2) عmad al-din Rahimiyah, Al-Murjū al-sābiq, p. 213-214.

(3) المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 21-251 المؤرخ في: 25 شوال عام 1442 الموافق 6 يونيو سنة 2021؛ يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية. ج، ر، العدد 47، الصادرة في 15 يونيو لسنة 2021.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 21-252 المؤرخ في: 25 شوال عام 1442 الموافق 6 يونيو سنة 2021؛ يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية. ج، ر، العدد 47، الصادرة في 15 يونيو لسنة 2021.

وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الذي يتضمن المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها⁽¹⁾.

وأهم ما جاء به المرسوم التنفيذي هو إنشاء هيكل جديد على جميع المستويات مركزي، جهوي، ولائي وما بين الولايات، تعنى برقمنة أنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وإدخال التكنولوجيات الحديثة للإعلام والاتصال في إطار مسعى عصرنة مديرية الأملاك الوطنية، علاوة على إسناد مهمة تسخير الموارد البشرية والعمليات الميزانية ذات الأهمية الكبرى إلى المديريات الجهوية للأملاك الوطنية بهدف تمكين المديريات الولائية للأملاك الدولة والمديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من التفرغ الأفضل للمهام التقنية المسندة لها والتكفل بها مستقبلاً في أحسن الظروف.

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 21-393 فقد نصت في فحواها "تنظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري والتابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية" كما يأتي:

أ) على المستوى الجهوي:

مديرية جهوية للأملاك الوطنية.

ب) على مستوى الولاية:

مديرية للأملاك الدولة في الولاية.

مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية.

باستثناء ولايات الجزائر وقسنطينة ووهران حيث تنظم المصالح الخارجية المذكورة اعلاه كما يأتي:

مديرية للأملاك الدولة في شرق الولاية.

مديرية للأملاك الدولة غرب الولاية.

مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في شرق الولاية.

مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في غرب الولاية.

ج) على المستوى البلدي و/ او البلدي المشترك:

ادارة للأملاك الدولة، تسمى مفتشية املاك الدولة.

ادارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري، تسمى محافظة عقارية.

يمكن إنشاء أكثر من مفتشية للأملاك الدولة، وأكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة⁽²⁾.

التنظيم الهيكلی للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري:

(1) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-393 المؤرخ في: 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021؛ يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها. ج، ر، العدد 47، الصادرة في 20 أكتوبر لسنة 2021.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-393؛ يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

و عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-393 نجدها نصت على أنه "تنظم المديرية الولاية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح وتنظم كل مصلحة في مكاتب، تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية"⁽¹⁾.

وبالفعل صدر القرار الوزاري المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هيأكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ونصت المادة 8 من القرار نفسه على أنه تتكون المديرية الولاية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من خمسة مصالح:

- مصلحة مسح الأراضي.
- مصلحة الحفظ العقاري.
- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- مصلحة الوسائل العامة.
- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف⁽²⁾.

أ) مهام مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف:

نصت المادة 11 من القرار نفسه على أنه تكلف مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف بالخصوص على ما يلي:

- تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية.

كما تنظم هذه المصلحة في 3 مكاتب:

- مكتب التوجيه والاتصال.
- مكتب الأرشيف.

مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ب) مهام مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري:

يكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالخصوص على ما يلي:

- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولاية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
 - تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.
 - صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هيأكل المديرية الولاية والسهور على استغلالها الأمثل⁽³⁾.
- ثانياً: مشروع رقمنة المحافظات العقارية ومرافقها.

(1) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-393؛ يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

(2) المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو المحدد لصلاحيات وتنظيم هيأكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية. ج، ر، العدد 49، الصادرة في: 20 يوليو 2025.

(3) المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية المحدد لصلاحيات وتنظيم هيأكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية.

1- مشروع رقمنة المحافظات العقارية: إضافة إلى رقمنة الأرشيف، شرعت الدولة في مشروع استراتيجي يتمثل في الرقمنة الكاملة للمحافظات العقارية، بحيث تحول من هيكل إدارية تقليدية إلى منصات رقمية تقدم خدماتها عبر الإنترن特.

ويشمل هذا المشروع إتاحة مجموعة من الخدمات الإلكترونية، مثل: استخراج نسخ العقود العقارية الإلكترونية.

الاطلاع عن بعد على الوضعية القانونية للعقار.

تتبع إجراءات التحفيظ والمسح عبر المنصات الرقمية.

وتعتبر هذه الخطوة نقلة نوعية، إذ تقلل من البيروقراطية، وتتضمن سرعة المعاملات، وتحدد من فرص الفساد الإداري أو التلاعب في الملفات العقارية. كما أنها تسجم مع سياسة الدولة في تعزيز الحكومة الإلكترونية.

2- مراحل إرساء مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري: يمكن استخلاص هذه المراحل من خلال الرجوع للبرنامج الذي أعدته المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب التعليمية رقم 5452 حيث حدّدت مراحل وخطوات ثابتة من أجل تطبيق هذا المشروع وهي كالتالي:

أ- المرحلة الأولى: تم الإعلان على انطلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن في تاريخ 15/10/2015 بعد القيام باجتماعات دورية لشرح وبيان محتوى وأهداف المشروع تم مباشرة عملية حجز ورصد مختلف البيانات المتعلقة بالوثائق المشهرة على مستوى المحافظات العقارية وكذا قوائم المالك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية الممسوكة بالمحافظات العقارية.

ب- المرحلة الثانية: بعد الانتهاء من المرحلة الأولى المتمثلة في حجز وإدخال كافة البيانات المتعلقة من حيث المبدأ لاستغلالها بمناسبة طلب المعلومات المnderجة في خانة الحصول على مختلف صيغ السكن، والتي عرفت إقبالاً كبيراً واتساعاً تبعاً لبرامج الدولة في هذه الفترة والطلب عليها، ثم التحول إلى عملية رقمنة السجل العقاري؛ أي رقمنة كل ما يتعلق بالحقوق العينية المشهرة وتعيين العقارات تمهدًا للتکفل بطلبات الشهر التي سترد مستقبلاً.

وهذا ما أكدته وزیر المالية السابق عبد الرحمن رواية في تصريح رسمي له خلال جلسة علنية بمجلس الشعبي الوطني بخصوص رقمنة النشاطات العقارية فإنهما سيسماحان على المدى القريب بتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري وتبسيط عملية تسليم الدفاتر العقارية.

والجدير بالذكر أن الإدارة المركزية للأملاك الوطنية قد حدّدت نهاية جوان 2017 كتاريخ لانتهاء من هذه الخطوة الأساسية، إلا أن العمل الميداني سار بوتيرة غير تلك المحددة في برنامج المشروع.

ت- المرحلة الثالثة: وتحصّن هذه المرحلة رقمنة جميع البطاقات العقارية والسجلات والعقود المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية وذلك بهدف تأمين كل الوثائق والأرشيف الذي تحوزه المحافظات العقارية والذي يعد من المهام الرئيسية لمديرية الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

الخاتمة:

⁽¹⁾ رابح بن معمر، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص 1554؛ مهدي ليلي، يونسي حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، المجلد 09، العدد 01، 2025، ص 374.

من خلال دراستا المتواضعة لموضوع التجربة الجزائرية لرقمنة الشهر العقاري من خلال المحافظة العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي رقم: 393-21، والتي خلصت الدراسة إلى بعض النتائج (أولاً)، والتوصيات (ثانياً) نوردها على النحو الآتي:

أولاً: النتائج

- أسفرت الجزائر على مواكبة التكنولوجيا الرقمية في مختلف القطاعات العامة والخاصة، ومن أهمها القطاع العقاري؛ الذي استفاد من طفرة التحول الرقمي باعتباره محور أساسي للتنمية الاقتصادية الذي يدفع عجلة النمو ويخلق فرص العمل؛ باعتبار أن الرقمنة هي الحل الوحيد للحد من فوضى العقار والتلاعبات بمعاملاته.

- القضاء على كل أشكال النهب والتزوير، ويكون ذلك عن طريق استحداث آلية رقابية حديثة في مجال العقار، وهذا ما يشهد له القطاع الإداري العقاري في آخر ثلاثة سنوات مضت.

- شكّلت الرقمنة ثورة حقيقة في قطاع العقار بالجزائر، إذ انتقلت الإدارة العقارية من الأسلوب التقليدي القائم على الوثائق الورقية إلى نظام معلوماتي حديث يوفر قاعدة بيانات وطنية موحدة. ورغم الصعوبات التي واجهت هذا التحول، مثل نقص الكفاءات التقنية أو ضعف البنية التحتية الرقمية في بعض المناطق، فإن النتائج المحققة تؤكد أن الجزائر تسير في الطريق الصحيح نحو تكريس الأمن العقاري الشامل.

ثانياً: التوصيات

ومن خلال ما سبق يمكن تقديم التوصيات الآتية:

- استكمال الرقمنة الشاملة بربط جميع المحافظات العقارية بشبكة وطنية موحدة، وتوسيع الخدمات الإلكترونية لتشمل جميع المعاملات العقارية.

- تعزيز التكوين المستمر لفائدة الموظفين المكلفين بتسهيل الأنظمة الرقمية، لضمان حسن استعمالها وحمايتها من أي اختراق.

- تطوير التشريع العقاري بما يتلاءم مع التحولات الرقمية، خاصة في مجال الإثبات الإلكتروني والاعتراف القانوني بالعقود الرقمية.

- ربط الرقمنة العقارية ببقية القطاعات مثل البنوك، الجباية، والتخطيط العمراني، من أجل تحقيق التكامل المعلوماتي.

- تعزيز ثقة المواطن عبر حملات توعية حول مزايا الرقمنة وأثرها في تسهيل معاملاته، بما يساهم في القضاء على ثقافة التعامل الورقي.

المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب.

- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (دراسة تحليلية)، (د، ذ، ع، ط)، قصر الكتاب، البليدة، 2001.

- ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د، ذ، ع، ط)، منشورات بغدادى، الجزائر، 2009.

- مجید خلفونى، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط01، الديوان الوطنى للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.

ثانياً: القوانين.

1- النصوص التشريعية:

أ- الأمر رقم: الأمر رقم: 70-91 المؤرخ في: 17 شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر سنة 1970، يتضمن تنظيم التوثيق (ج، ر، العدد 107، الصادرة في: 25 ديسمبر 1970). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 27-88 المؤرخ في: 28 ذي القعدة 1408هـ الموافق 12 يوليو 1988م، يتضمن تنظيم التوثيق، (ج، ر، العدد 28، الصادرة في 13 يوليو 1988)، الملغي بالقانون رقم: 06-02 المؤرخ في: 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق (ج، ر، العدد 14، الصادرة في: 8 مارس 2006)

ب- الأمر رقم: 58-75 المؤرخ في: 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني، (ج، ر، العدد 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 88-14 المؤرخ في: 16 رمضان عام 1408 الموافق 3 ماي سنة 1988 (ج، ر العدد 18، الصادرة في: 4 ماي 1988). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 10-05 المؤرخ في: 13 جمادى الأولى عام 1426 الموافق 20 يونيو سنة 2005 (ج، ر، العدد 44، الصادرة في: 26 يونيو 2005).المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05-07 المؤرخ في: 25 ربى الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي سنة 2007 (ج، ر، العدد 31، الصادرة في: 13 ماي 2007).

ت- الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج، ر، العدد 92، الصادرة في: 18 نوفمبر 1975)

2- النصوص التنظيمية:

أ- المرسوم رقم: 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

ب- المرسوم رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ت- المرسوم التنفيذي رقم: 90-189 المؤرخ في: أول ذي الحجة عام 1410 الموافق 23 يونيو سنة 1990، المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد (ج، ر، العدد 26، الصادرة في: 27 يونيو 1990).

ث- المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم القرار المؤرخ في: 21 ذي القعدة عام 1411 الموافق 4 يونيو سنة 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج، ر، العدد 38، الصادرة في: 14 غشت 1991). المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 3 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات (ج، ر، العدد 58، الصادرة في: 15 أكتوبر 2017).

ج- المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 المؤرخ في: 9 رمضان عام 1412 الموافق 14 مارس سنة 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها (ج، ر، العدد 21، الصادرة في: 18 مارس 1992). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-433 المؤرخ في: 16 رجب عام 1418 الموافق 17 نوفمبر سنة 1997(ج، ر، العدد 77، الصادرة في: 26 نوفمبر 1997).

ح- المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 يحدد صلاحيات وزير المالية.

خ-المرسوم التنفيذي رقم: 55-95 الموفق 15 فبراير سنة 1995، والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية (ج، ر، العدد 15، الصادرة في: 19 مارس 1995). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-98 المؤرخ في: 19 ربیع الأول عام 1419 الموفق 13 يولیو سنة 1998 (ج، ر، العدد 51، الصادرة في: 15 يولیو 1998).

2021

د-المرسوم التنفيذي رقم: 364-07 المؤرخ في: 18 ذی القعده عام 1428 الموفق 28 نویمبر سنة 2007، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية (ج، ر، العدد 75، الصادرة في: 2 دیسمبر 2007).

ذ- المرسوم التنفيذي رقم: 251-21 المؤرخ في: 25 شوال عام 1442 الموفق 6 يولیو سنة 2021؛ يتضمن حل الوکالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاکها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية. ج، ر، العدد 47، الصادرة في 15 يولیو لسنة 2021

ر-المرسوم التنفيذي رقم: 252-21 المؤرخ في: 25 شوال عام 1442 الموفق 6 يولیو سنة 2021؛ يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية. ج، ر، العدد 47، الصادرة في 15 يولیو لسنة 2021

ز-المرسوم التنفيذي رقم: 21-393 المؤرخ في: 11 ربیع الأول عام 1443 الموفق 18 أکتوبر سنة 2021؛ يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاک الوطنية وصلاحياتها. ج، ر، العدد 47، الصادرة في 20 أکتوبر لسنة 2021.

2- القرارات

- القرار المؤرخ في: 21 ذی القعده عام 1411 الموفق 4 يولیو سنة 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديریات أملاک الدولة ومديریات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المعدل والمتمم.

-القرار الوزاري المشترک المؤرخ في 11 يولیو المحدد لصلاحيات وتنظيم هیاکل مديریة أملاک الدولة ومديریة مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية. ج، ر، العدد 49، الصادرة في: 20 يولیو 2025.

ثالثاً: الرسائل والمذكرات

1-الرسائل:

-أحمد رضا صنوبير، (الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري)، أطروحة دکتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بکر بلقايد- تلمسان- 2015 /2016.

- عماد الدين رحيمية، (الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري)، أطروحة دکتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تیزی وزو- تاريخ المناقشة: 2014/03/15

- فتحي ویس، (الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية- دراسة مقارنة-)، أطروحة دکتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة وهران، 2010 /2011.

2-المذكرات:

- عبد الغني بوزیتون، (المسح العقاري في تثبیت الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مذکرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009 /2010.

- كريمة فردي، (الشهر العقاري في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة - 2007/2008.

- منى تموح، (النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/2004.

رابعاً: المقالات.

- رابح بن معمر، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 01، 2022.

- مهدي ليلي، يونيسي حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، المجلد 09، العدد 01، 2025.

خامساً: الملتقيات

-الحسين عمروش، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري" ، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المنعقد يومي 27 و 28 ابريل 2011 بولاية المدية.