

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

فرقة البحث الإشكالات العلمية والقانونية لوسائل التقدم العلمي في مجال الإثبات المدنى وأثرها على تحقيق الأمن القانوني

فرقة البحث آليات تنسيق التشريعات لضمان الأمن السيبراني وبناء مجتمع المعرفة

فرقة البحث ضمان الأمن القانوني للحقوق والحريات في القانون الدستوري الجزائري

ملتقى وطني حضوري وعن بعد حول:

أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر

بتاريخ 21 أكتوبر 2025

عنوان المداخلة:

الدعامة الرقمية لعمليات التوثيق الرسمي لأعمال الحفظ العقاري

محور الملتقى:

التحديات القانونية للتوثيق الرقمي في القطاع العقاري

الباحث الثاني: أ.د/ دروم أحمد<sup>2</sup>

الباحث الأول: د/ عثمانى مرابط حبيب<sup>1</sup>

[h.othmani@univ-djelfa.dz](mailto:h.othmani@univ-djelfa.dz)

<sup>1</sup> جامعة الجلفة، الجزائر، 0783800103

[a.daroume@univ-djelfa.dz](mailto:a.daroume@univ-djelfa.dz)

<sup>2</sup> جامعة الجلفة، الجزائر، 0671547713

## الملخص

تهدف هذه الورقة البحثية إلى معالجة موضوع التحديات القانونية للتوثيق الرقمي في القطاع العقاري الجزائري، في إطار السعي إلى رقمنته وعصرنته، وتضطّلع المحافظة العقارية كادارة عمومية بدور مهم وريادي في عملية ضبط واستقرار الملكية العقارية، لاسيما من خلال مصالحها المكلفة بتأسيس سجل عقاري وطني رقمي موحد الذي يعتبر بمثابة الداعمة المادية لأعمال الحفظ العقاري، وجوهر عمليات التوثيق الرسمي، نظراً لأهميته الإدارية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية. ذلك أنّ موضوع التوثيق الرقمي للوعاء العقاري، يعدّ بمثابة المقوم الأساسي لتحقيق الائتمان العقاري وترقية الاستثمار الحقيقي المستدام في الجزائر، حيث يهدف إلى تبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية وحماية الملكية العقارية من خلال رقمنة الخدمات عبر بوابات إلكترونية "فضاء الجزائر"، التي توفر معلومات جغرافية وخدمات إدارية ذات الصلة بأعمال الحفظ العقاري، ويشمل ذلك تسهيل الوصول إلى البيانات العقارية، وتتبع المعاملات، وتسديد المستحقات الإلكترونية، لضمان دقة المعلومات وتسهيل الإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بالعقود وأعمال الحفظ العقاري، بكل شفافية ونزاهة، ومن ثمة تحقيق الائتمان العقاري المطلوب. ومن أبرز التحديات التي تعرّض هذا المسار؛ الضبط القانوني لوثائق المسح العقاري، وتحقيق الأمان القانوني للملكية العقارية التي كشف عنها أثناء المسح الأراضي العام، وهذا حتى يتسلّى لنا إنشاء سجل عقاري رقمي موحد يمثل الصور المادية والقانونية المحيّنة للوعاء العقاري في الجزائر.

**الكلمات المفتاحية:** التوثيق الرقمي؛ الوعاء العقاري؛ الملكية العقارية؛ الرقمنة؛

## ABSTRACT:

This research paper aims to address the legal challenges of digital documentation in the Algerian real estate sector, as part of efforts to digitize and modernize the sector. The land registry plays a significant role in the process of controlling and stabilizing real estate ownership, through its departments responsible for establishing a unified digital land registry. This registry is the material basis for real estate registration activities and the core of official documentation processes, given its administrative, legal, economic, and social importance.

Among the most prominent challenges facing this process are the legal control of real estate survey documents and the legal security of real estate ownership revealed during the general land survey. This is to enable us to create a unified digital real estate registry that represents the updated physical and legal images of real estate in Algeria.

**Keywords:** Digital documentation; real estate; real estate ownership; digitization;

مقدمة.

تقوم الإدارة الإلكترونية على الرقمنة التي تعد من أهم الخطوات الإستراتيجية التي تسعى الجزائر من خلالها إلى إرساء الشفافية في التسيير وتحقيق مبدأ الأمن القانوني في القطاع العقاري الذي عرف تطورا كبيرا بقرار رقمنته بعد التطورات التكنولوجية التي يعرفها العالم، الأمر الذي فرض على الإدارة الجزائرية مواكبتها خاصة لما تحققه من أهداف ايجابية على كل الأصعدة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية وحتى البيئية، وتعتبر المحافظة العقارية الهيئة الإدارية التي تسهر على مسح الأراضي والسجل العقاري، لذلك كانت من أولويات وزارة المالية تزويدها بكل الإمكانيات المادية والالكترونية والبشرية من أجل تسهيل وتسريع الخدمات التي تقدمها للمواطنين، ولا يتاتي ذلك إلا بعصريتها وإدخالها في صف الإدارات الإلكترونية الحديثة، وقد تبنت الجزائر برنامج معلوماتي يهدف إلى تطوير أنشطة المحافظات العقارية على المستوى الوطني ككل.

وتعزيز القطاع العقاري بالرقمنة يحقق مبادئ الأمن القانوني وهي حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، وبالتالي تحقيق الائتمان العقاري والاستقرار في التعاملات العقارية، والشكل الرقمي لمعالجة الوثائق والملفات العقارية يعتمد بداية على وضع قاعدة بيانات مركبة دقيقة موحدة تستند بالأساس على الصور والمخططات البيانية الموضحة لطبيعة العقار وحدودها وهوية ملاكها، بهدف تسهيل عمل الكوادر البشرية بالمحافظات العقارية المشرفة على ضبط السجل العقاري الوطني وما يطرأ عليه من تغييرات يومية، وبالتالي ضبط الوضعية المادية والقانونية للوعاء العقاري الوطني، وتسهيل للمعاملات العقارية الواردة عليه، حيث يتضمن تقديم أفضل الخدمات من حيث السرعة في الإنجاز والفعالية والكفاءة في الأداء، بالإضافة إلى ضمان الشفافية وحماية السنادات من التزوير والتلف المادي والضياع.

من هذا المنطلق ومن أجل الغوص أكثر في شايا هذا الموضوع سوف طرح الإشكالية التالية:

**كيف يمكن لرقمنة أن تعزز القطاع العقاري في الجزائر؟**

**وما مدى تحقيق الدعامة الرقمية لأعمال الحفظ العقاري للأمن القانوني؟**

وللإجابة على هذا التساؤلات وتوضيح مسألة إسهام عملية رقمنة أنشطة المحافظة العقارية في تحقيق الأمن القانوني، اعتمدنا مجموعة من العناصر المتربطة والمتكاملة، على أن تكون الخاتمة في جملة من النتائج والتوصيات، وذلك على النحو التالي:

أولا: تأسيس السجل العقاري في القانون الجزائري:

ثانيا: السجل العقاري المادي.

ثالثا: مفهوم رقمنة القطاع العقاري.

رابعا: التأصيل القانوني لفكرة رقمنة القطاع العقاري في الجزائر.

خامسا: مجال إعمال الرقمنة في القطاع العقاري.

سادسا: آفاق ورهانات رقمنة القطاع العقاري.

**أولا: تأسيس السجل العقاري في القانون الجزائري:**

لقد أراد المشرع الجزائري من خلال نظام الشهر العيني تثبيت الملكية العقارية وحمايتها من أي اعتداء، ولذلك قام بإحداث هيئة مكلفة بتأسيس السجل العقاري تمثلت في المحافظة العقارية، ونظراً للدور المهم الذي تلعبه هذه المصلحة الإدارية العمومية في عملية تأسيس سجل عقاري وطني رقمي موحد الذي يعتبر بمثابة الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري، وجوهر عمليات التوثيق الرسمي. وعليه سوف نعرف هذه المصلحة وفقاً للقانون الجزائري، ثم نبين المهام القانونية والتقنية المنوطة بها، على النحو التالي:

**1. الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري:** غداة الاستقلال استمر العمل بالنصوص الفرنسية المنظمة للملكية العقارية في الجزائر، كأحكام الشهر العقاري لاسيما القانون الفرنسي رقم 59-41 الذي ينظم عملية الشهر في مناطق التطور العقاري<sup>(1)</sup>، وظل الأمر كذلك إلى غاية صدور الأمر رقم 71-33 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي استحدث بموجبه الصناديق البلدية التي تتضمن خزانة البطاقات العقارية.<sup>(2)</sup> وبعد صدور المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثباتات الملكية الخاصة، جاءت مادته 3 تنص على الإشهر الخاص بالرهن العقاري على أن تتولاه إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري، وفي سنة 1975 وبموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup> وبموجب المادة 20 منه استحدثت هيئة تتولى الإشهر العقاري سميت بالمحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفوون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر، وهكذا ما أكدت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(4)</sup> التي جاء فيها أنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري. وطبقاً للمرسوم رقم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخاصة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى كل ولاية، وتحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

وتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام رئيسية هي:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم مسک السجل العقاري وتسلیم المعلومات.
- قسم ترقیم العقارات الممسوحة.

**2. مهام المحافظة العقارية في إطار القانون:** وفقاً للقانون الجزائري ينطوي بالمحافظة العقارية عدة مهام تهدف إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك على النحو التالي:

- أ. مهامها في إطار الأمر رقم 75-74: هو أول نص قانوني أحدث نظام المحافظات العقارية، غير أنه لم يحصر جميع مهامها في هذا الأمر، ومن أهمها فيه نجد؛
  - المادة 10 : مسک السجل العقاري واستلام نسخة من الوثائق المسحية.
  - المادة 13: تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري.<sup>(5)</sup>
  - المواد 15، 16، 17: القيام بمهمة إشهار كل حق ملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار، كل العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، الإيجارات لمدة 12 سنة.

- المادة 18: تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار.
- ب. مهامها في إطار المرسوم رقم 76-63: لقد ربط هذا المرسوم المهام الموكلة للمحافظة العقارية بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول والأخير في هذه المصلحة العمومية، وقد قام بتوسيع مهامه مقارنة بالأمر السابق، وبموجب المادة 3 منه يكلف المحافظ العقاري على الخصوص بما يلي:
  - إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
  - إعطاء الإجراءات الالزمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى.
  - فحص العقود والتأكد من استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية القانونية الالزمة.
  - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلفة الحقوق.
  - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للشهر.
 ولل محافظ العقاري مهام تتطلبها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني يمكن حصرها فيما يلي:
  - استلام وثائق مسح الأراضي.
  - تبليغ مصلحة المسح بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عملية المسح.
  - تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.
- ت. مهامها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-65: وقد جاء هذا المرسوم لتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، وبموجب المادة 16 منه فقد أنسنت للمحافظة العقارية المهام التالية:
  - القيام بإجراء شهر العقود المستوفية للشروط القانونية.
  - إعداد ومسك السجل العقاري.
  - التأشير على الدفاتر العقارية.
  - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر.
  - تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور.
  - تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر.
 وبحسب المادة 10 منه فقد أوكلت مهام مديرية الحفظ العقاري هي:
  - تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
  - السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر.
  - تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري، وسلامتها.<sup>(6)</sup>

## ثانياً: السجل العقاري المادي.

- لقد بين المشرع الجزائري لأن السجل العقار يمسك على شكل مجموعة من البطاقات العقارية التي تمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقارات، كما تبين تداول الحقوق العينية العقارية الواردة عليها.
1. **تعريف السجل العقاري:** لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل اكتفى فقط بذكر الغرض من إنشائه وكيفية مسكه، وهذا ما نجده في نص المادة 3 من الأمر 74-75 التي جاء فيها أنه يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبيّن تداول الحقوق العينية، أما مادته 12 فقد نصت على أن يمسك

السجل العقاري المحدد في المادة 3 في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية، وهذا مفهوم ضيق للسجل العقاري، لم يوفق فيه نص المادة.

أما من الناحية الفقهية فيعرف السجل العقاري على أنه عبارة عن مجلد الوثائق التي تبين كل أوصاف العقار، وتوضح حالته المادية والقانونية، وهذا فيه مخالفة لظاهر اسمه إذ أنه ليس سجل واجد بالمعنى الحرفي للكلمة، بل هو مجموعة وثائق تكون مجتمعة ما اصطلاح على تسميتها بالسجل العقاري.<sup>(7)</sup>

2. **مشتملات السجل العقاري:** يتكون السجل العقاري من مجموعة بطاقات عقارية، وكل بطاقة تعبر عن الصحيفة العقارية لكل وحدة عقارية، تدون فيها الحقوق العينية العقارية والأعباء العقارية التي قد تنتقل العقار، بالإضافة إلى وثائق أخرى متممة لها، وحتى نقف على مشتملات السجل العقاري بصورة جلية، سوف نقوم بعرضها على النحو التالي:

a. **البطاقات العقارية:** وهي الوثيقة الأساسية في السجل العقاري، وتتكون من صفحات عقارية على أن يكون لكل عقار صحيفة خاصة به، وتوضح بيانات الصحيفة الحالة الوصفية للعقار، الحالة القانونية للعقار، على أن تكون البطاقات العقارية إما ريفية وإما حضرية.<sup>(8)</sup>

b. **سجل الإيداع:** تنص المادة 41 من المرسوم رقم 76-63 أنه ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل الإيداع يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب؛ تسليمات العقود والقرارات قصد تنفيذ إجراء الشهر، كما يسلم المحافظ إلى الملتمس وصلا (سند)، يتم تأشير الإيداع على الفور وبدون شطب أو إضافة أو فراغ مبينا تاريخ الإيداع، ويتم إقفال السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري على أن يرقم السجل ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابع إليها اختصاص المحافظة العقارية. وفي نهاية السنة تودع نسخة منه لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليمياً وذلك طبقاً لنص المادة 43 منه.

c. **السجل الشخصي:** ونصت عليه المادة 44 من المرسوم رقم 76-63 وهو سجل شخصي ينظم بترتيب الحروف الأبجدية، ويفرد فيه لكل مالك بطاقة خاصة، يبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود المحافظة العقارية الواحدة، وتمثل فائدته في إمكانية معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة.

d. **وثائق مسح الأراضي:** وقد نصت عليها المادة 8 من الأمر رقم 75-74 وهي؛

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرضي التي تربت عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأرضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل بترتيب الأبجدي.
- مخططات مسح الأرضي والخرائط والرسوم والصور الجوية.

e. **السنادات الثبوتية:** هي جميع السنادات التي تم إجراء القيد في السجل العقاري بناءً عليها، سواء سنادات القيد الأول أو القيد اللاحق، كالتصيرفات الناقلة للملكية أو المنشئة للحقوق العينية، عقود الرهن، الأحكام الصادر بصحة العقد.

من خلال ما تقدم يمكن القول أن السجل العقاري وفقاً للتشريع الجزائري؛ هو مجلد الوثائق التي تبين الحالة المادية والقانونية للعقارات، أساسه وثائق مسح الأرضي العام، وشكله مجموعة البطاقات العقارية.

3. إجراءات ضبط السجل العقاري: يعمل السجل العقاري على ضبط الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية عليها، وقد استحدث هذا السجل من أجل تحقيق الاثتمان العقاري وفق ما تقتضيه النظم العقارية الحديثة، وتظهر هذه الإجراءات من خلال قيامه بـ:

أ. إيداع وثائق المسح وتسلم محضر الإيداع: بموجب المادة 8 من المرسوم رقم 76-63، وكذا التعليمية رقم 16<sup>(9)</sup>، حيث يتم إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، من أجل تعيين حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ف بالإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام. ويقوم المحافظ بفحص ومعاينة الوثائق المودعة لديه، من حيث الكمية ومن حيث النوعية، وله أن يعيدها إذا لاحظ النقص فيها لتصحيحها بموجب مراسلة إلى مصلحة المسح العقاري، كونه لا يوجد في عملية القيد الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري ما يعرف برفض الإيداع الذي نصت عليه المادة 100 من المرسوم 76-63<sup>(10)</sup>. على أن يتم إثبات عملية الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري يصرح فيه بقبول الإيداع ويعين تاريخ الإيداع بدقة، فالترقيمات تصبح نافذة ابتداء من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي<sup>(11)</sup>. كما أوجب القانون على المالك أو الحائز إيداع جدول تسلمه له الإدارية يتضمن وصف المادي والقانوني للعقار، بالاستناد على مخطط مسح الأرضي وعلى هوية وأهلية أصحاب الحقوق العينية، وعلى الأباء المتنقلة للعقار سواء كانت امتيازات أو رهون، مع ذكر ذوي الحقوق<sup>(12)</sup>.

ب. ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري: عندما يستلم المحافظ العقاري وثائق المسح يقوم فوراً وبدون إبطاء بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم يوم الإمضاء على محضر تسليم الوثائق، ويتم تعين الحقوق المتعلقة بالعقارات حسب القواعد المنصوص عليها في قانون الملكية العقارية، ويتم الترقيم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10) لتحديد الطبيعة القانونية للعقار<sup>(13)</sup>. والترقيم العقاري مرتبطة بنوعية السندات المقدمة ومدى توافرها على علة عنصر الحياة القانونية، وبناء عليه يكون الترقيم إما:

► ترقيم مؤقت: وذلك في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، وهو يتراوح بين مدتتين هما؛

- ✓ ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر، المادة 13 من المرسوم 76-63.
- ✓ ترقيم مؤقت لمدة سنتين (2)، المادة من المرسوم 76-63.

► ترقيم نهائي: ويكون بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات الملكية، وعند انتهاء مدة الترقيم المؤقت أو انقطاعها بظهور وثائق ثبوتية قوية تأكيد الملكية العقارية، وفقاً للمادة 12 من المرسوم 76-63.

4. آثاره القانونية: إن إنشاء السجل العقاري المستند على الوثائق المسحية المودعة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يكون نتاجة وثيقة إدارية تعتبر بمثابة الهوية الرسمية للعقارات الممسوحة، وقد عبر المشرع الجزائري عن هذه الوثيقة أول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة وسماها الدفتر العقاري.

**أ. تعريف الدفتر العقاري:** هو السند الإداري الذي يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بعد انتهاء عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولا يسلم إلا في حالة الترقيم النهائي، وهو بذلك السند الرسمي القوي الوحيد في إثبات الملكية العقارية والمعبر عن الوضعية المادية والقانونية الحالية للعقار، وتحتخص المحافظة العقارية المختصة إقليميا بتسليم المعنى.<sup>(14)</sup>

**ب. الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:** إن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تثير عدة تساؤلات قانونية جوهرية، وهي تتراوح بين؛ هل الدفتر العقار عقد إداري أم قرار إداري؟ وهل الدفتر العقاري كاشف للملكية العقارية أم منشئ لها من الأصل؟

إن المتخصص للدفتر العقاري يجد أن المحافظ العقاري ليس طرفا فيه وإنما معد له، ولا يتضمن شرط استثنائيا غير مألف، غير أنه تعبير إداري يخضع في تحريره للشكل الذي يحدده القانون بموجب قرار من وزير المالية يحدد نموذجه الخاص الذي لا يجوز تعديله<sup>(15)</sup> وبالتالي فهو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية المختصة إقليميا، تطبق عليه جميع صفاته؛ فهو صادر عن هيئة إدارية، وبالإرادة المنفردة، ويحدث أثرا قانونيا، ويترافق دوره بين منشئ لحق الملكية العقارية وكاشف له.

**ت. تسليم الدفتر العقاري:** يسلم الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا إلى المالك الحقيقي، بمناسبة الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية الموجودة على عقار ما، وكان حقه قائما عند إنشاء البطاقة العقارية المطابقة، فالدفتر العقاري تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وفي حالة الضياع أو التلف يمكن الحصول على دفتر بديل جديد بموجب طلب مكتوب ومبسبب من طرف صاحب العقار، وعلى المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري انطلاقا من الصورة الموجودة في البطاقات العقارية المطابقة.<sup>(16)</sup>

**ث. أثر الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية:** إن نظام الشهر العيني يمكن المالك أو الحائز من الحصول على دفتر عقاري ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية، كونه السند الوحيد لذلك في المناطق التي تم مسحها، ويمكن أن تلمس مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في انظر التشريع الجزائري، وذلك من خلال؛

► **الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية؛** تؤكد المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 في نصها على أن الدفاتر العقارية تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية، وما أكدته المادة 19 من الأمر رقم 74-75 على أن الدفتر العقاري يشكل سند ملكية.

► **الحجية النسبية للدفتر العقاري؛** تتمثل وجهة نظر المشرع الجزائري فيما يتعلق بحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، في أن الدفتر العقاري هو سند إداري يتمتع بحجية كاملة ومطلقة في إثبات الملكية العقارية، ما لم يطعن فيه أمام القضاء المختص، عن طريق المعارضه بدعوى قضائية مقبولة، مع وجوب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وذلك من أجل إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي.<sup>(17)</sup>

### ثالثاً: مفهوم رقمنة القطاع العقاري.

تحتل تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مكانة مهمة في مختلف القطاعات، فقد عملت على تغيير أساليب ممارسة أنشطة الحياة حتى سميت بالثورة الرقمية، والتي أدت بدورها إلى إحداث ثورة في نماذج الأعمال والقوانين المتعلقة بمختلف المعاملات العقارية على الصعيدين الدولي والوطني وفي هذا السياق كانت بوادر وملامح الرقمنة في الجزائر بارزة من خلال محاولة إطلاق مشروع الجزائر الالكترونية.

أ. **تعريف الرقمنة:** تعرف بأنها عملية نقل أو تحويل البيانات إلى شكل رقمي للمعالجة بواسطة الحاسب الآلي، وفي نظم المعلومات تشير إلى الرقمنة على أنها تحويل النص المطبوع أو الصور (الصور الفوتوغرافية، والإيضاحية والخرائط) إلى في إشارات ثنائية باستخدام وسيلة ل المسح الضوئي لإمكان عرض النتيجة على الحاسب الآلي.<sup>(18)</sup> وتعرف الإدارة الرقمية أو الإدارة الالكترونية على أنها استخدام نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصال وخاصة شبكة الإنترن特 في جميع العمليات الإدارية بغية تحسين العملية وزيادة الإنتاجية وزيادة كفاءة وفاعلية الأداء.<sup>(19)</sup>

ب. **أهداف الرقمنة:** وبهدف 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 السجل العقاري ومخططات ووثائق المسح العقاري لمنع أي تلاعب فيها وتجنب النزاعات العقارية مستقبلا، وبتصور المرسوم التنفيذي رقم 251-21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والذي 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، إذ تعد الرقمنة العقارية مفهوم جديد لاستخدام التكنولوجيا الرقمية لإدارة وتداول العقارات وموقع الكترونية أو تطبيقات تتيح عرض العقارات للبيع أو للإيجار<sup>(20)</sup>

ت. **مزايا الرقمنة:** وللإدارة الرقمية هدف استراتيجي يتعدد في استخدام الإمكانيات الهائلة لتكنولوجيا المعلومات في زيادة قدرة الحكومة على توفير المعلومات والخدمات للمواطنين، وبالنظر لأهمية دور الرقمنة فقد أصبحت ضرورة حتمية، إذ أصبحت منهاجها وأسلوب عمل لتقديم خدمات أسهل وأسرع للجمهور ، ولها العديد من المزايا منها؛ العمل على حفظ وتخزين المعلومات من التلف والضياع، تيسير الوصول إلى المعلومات والمعطيات بطريقة سهلة سريعة، توفير الجهد والتكليف، تأمين و توفير أماكن تخزين الوثائق الورقية، الرابط بين مختلف المؤسسات ببوابة الكترونية واحدة، تقرير الإدارة من المواطن مع سرعة الاستجابة، وهذا ما أسفى على إحداث تغيير كبير في القطاع العقاري الذي استفاد من التحول الرقمي.

### رابعاً: التأصيل القانوني لفكرة رقمنة القطاع العقاري في الجزائر.

عملت الجزائر على الانتقال من مرحلة التسيير التقليدي المادي لوعائدها العقاري إلى مرحلة جديدة من خلال رقمنة الإدارة الموكلا لها مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات

الإدارية في وعمليات التسوية العقارية، حيث تم إنشاء نظام معلوماتي عصري هدفه تأمين والحفظ على الحقوق المشهرة بطريقة فعالة من أجل منح المعلومات والوثائق عن طريق القيام برقمنة الأرشيف الموجود على مستوى جميع المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني، وذلك بتوفير إمكانيات هائلة ومتطورة، وقد أكد المدير العام للأملاك الوطنية في هذا الإطار أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري بعد إنشاء قواعد بيانات تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهرة، أين تم إدخال في قواعد البيانات المعلومات الخاصة بحوالي 20 مليون بطاقة ملكية، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها، ويعتبر مسح الأراضي خطوة ومهمة لتحسين المالية العمومية، وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 تم توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري، لضمان جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ العقاري في هيئة واحدة.<sup>(21)</sup>

لقد توجهت الجزائر إلى عصرنة وزارة المالية والمصالح التابعة لها، من أجل تحديث برنامج تسيير إدارة الحفظ العقاري من خلال إدخال الرقمنة كعامل أساسى في تطوير خدمات إدارة الحفظ العقاري وتيسير الحصول على خدمة نوعية وعصيرية، وقد تم تجسيد رقمنة القطاع العقاري تشريعيا مؤخرا بموجب حكم خاص أقرته المادة 3مكرر المدرجة ضمن الأحكام العامة للأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي جاءت تنص على أنه تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمه بالكامل عبر التراب الوطني.

#### خامسا: مجال إعمال الرقمنة في القطاع العقاري.

1. دوافع رقمنة القطاع العقاري: يعتبر القطاع العقاري المحور الأساسي في كل المجالات الاقتصادية والاجتماعية والمالية والسياسية وغيرها، فأهم عامل يضبط ويحفظ الملكية العقارية هو جودة تطبيق النص القانوني، وتعد الرقمنة أفضل وسيلة لذلك من خلال تحقيق؛

أ. الأمان العقاري: يعد الأمان العقاري من المفاهيم الجديدة التي أصبحت ذات أهمية كبيرة على الساحة القانونية والاقتصادية، فهو مفهوم لصيق بمفهوم العدالة العقارية والقضائية والاجتماعية وهي مفاهيم تكمل بعضها البعض، وبمفهوم بسيط هو تحقيق الاطمئنان لدى مالك العقار للآليات القانونية والتقنية والتنظيمية التي تثبت ملكيته أو حقه العيني العقاري، بما يقيم الحجة على ذلك.

ونظهر أهمية رقمنة القطاع العقاري في الدور الذي تقوم به من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال، حيث يسعى المشرع الجزائري لتنظيم الإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري والشهر العقاري، وبذلك فقد أوجد آليات قانونية لتوفير الأمان القانوني في مجال العقار بطريقة تقليدية ورقية لكن بالتواري فإن القيام بإدراج هذه المعاملات العقارية وتحويلها في شكل رقمي وهو موضوع جديد من شأنه تعزيز الأمان في مجال العقارات ومواكبة عصرنة الإدارة العقارية والتكنولوجيا الحديثة ومثال ذلك اعتماد أسلوب الرقمنة بالصندوق الوطني للسكن CNL في تسجيل المستفيدين من سكناً تمنعهم من الاستفادة من سكناً إضافية، وهنا يبرز دور الرقمنة في حماية العقار المبني من النهب والاستغلال. كما شمل رقمنة

القطاع العقاري أيضا التصرفات التي يقوم بها الأفراد من بيع وشراء وإيجار كما ساهمت الخدمة الإلكترونية التي تقدمها المحافظة العقارية على استقرار العاملات العقارية وتسهيل تداول العقار.<sup>(22)</sup>

بـ. الثقة المنشورة: برقمنة القطاع العقاري، تدرج تحت قناعة الأفراد بمخرجاتها سواء إداريين أو عمالء وذلك من خلال ترشيد العمل الإداري والتقليل من الإجراءات المعقدة، مما يتيح إعادة تنظيم العمل الإداري في المجال العقاري، فالرقمنة تقضي على التسيير التقليدي بالمعالجة العصرية لملفات وسجلات العقود ومخططات المسح بطرق تقنية حديثة من خلال وضع قواعد للبيانات مرتبطة بصورة ضوئية والكترونية بأبعاد دقيقة وكل البيانات الضرورية والحقيقة للملك، مما يسمح بمخرجات صحيحة ودقيقة، وينتج أيضاً القضاء النهائي على أشكال التزوير والنهب واستغلال الوظيفة والتلاعب في الملفات وفوضى التسيير، فضلاً على القضاء على النزاعات العقارية الشائكة التي يطول أمدها بسبب صعوبة إثبات الحقوق إدارياً أو قضائياً.<sup>(23)</sup>

فالهدف الأساسي من وضع القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم القطاع العقاري هو حماية الملكية واستقرار وضع المالك، وأبرز حماية تتحققها الرقمنة هي ضمان حق الملكية، وبحكم التعامل بالرقمنة لا يمكن التلاعب بالمعطيات الموجودة فيه، بالإضافة إلى حفظ صور عن العقود وصور المسح وسجلات المحافظات العقارية، فضلاً عن تحبين وضعيات العقارات أولاً بأول لارتباط المعاملات التي تخص العقارات بمحري الوثائق ومصالح الضرائب، وكل ما يتعلق بالعقارات محفوظ ومسجل، بالإضافة إلى فرض الرقابة التي تحول دون المساس بهذه الحقوق، مما يعطي الثقة في إدارة أصول المتعاملين، ويحقق الأمان القانوني لهم واستقرار أوضاعهم ويبعدهم عن النزاعات ويسمح لهم ببناء توقعات وقرارات مناسبة في ظل مبدأ الثقة المنشورة بالقانون المطبق.<sup>(24)</sup>

تـ. الوضوح: في عصر الوسائل الإلكترونية أصبحت الإعلام والتواصل الاجتماعي الضمانة الوحيدة لوصول لقواعد القانونية لكل شخص، فلا يعذر بجهل القانون، مما يضمن تطبيق القانون بكل وضوح على الجميع تحقيقاً للغاية التي صدر من أجلها، وهذا هو الهدف الذي تسعى الرقمنة إلى تحقيقه، إذ تصبح إمكانية الوصول المادي للقانون أسهل وأسرع وفهم معناه، وربط تنظيم القطاع العقاري بالرقمنة يضمن سهولة استخدامها بداية من خلال تعزيز البنية التحتية الإلكترونية بالمعطيات الحقيقة والدقيقة المستسقة من سجلات الهيئات التي تعنى بتنظيم الملكيات العقارية كمديرية المسح والحفظ العقاري اللتان أدمجتا في هيئة واحدة، بالإضافة إلى المؤثرين ومصالح الضرائب، وذلك للتأسيس لبيئة ثقافية ملائمة تتيح المعلومات للجميع وتصبح واضحة سهلة الوصول إليها، بالإضافة إلى وضوح تحديد متطلبات الحصول على الخدمات والنماذج المطلوبة لتقديمها، الأمر الذي يؤدي إلى ربح الوقت والجهد والمال وتحقيق الشفافية والوضوح لزيادة فهمهم ومعرفتهم بحقوقهم وما عليهم وما عليهم.<sup>(25)</sup>

ومثال ذلك منصة عقار التي تم فتحها في شهر ماي 2020 التي تتيح لكل مهتم بالقطاع العقاري، فهم وتبسيط الإجراءات الإدارية للحصول على المعلومات وغيرها من الوثائق المتعلقة بالملكيات مباشرة بعد

الدفع الإلكتروني لمستحقات الخدمة، وهو ما يسمح بإلغاء الصعوبات المادية التي تعيق الحصول على المعلومات بطريقة سريعة وفعالة وبشفافية وموثقة.<sup>(26)</sup>

ث. المساواة أمام القانون: الحق والقانون هو المساواة أمام القواعد القانونية مما يؤدي إلى تجسيد الثقة في التشريع المطبق والسلطة الإدارية والائتمان والأمن القانوني، وتحقيق الرقمنة لهذا المبدأ في القطاع العقاري يضمن إتاحة المعلومات والبيانات المتصلة بالملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى بصورة متكافئة لكل من يطلبها، وذلك تكريساً للمبادئ الدستورية التي تقرر حق المساواة والتزام الدولة بضمانتها وتوفير الحماية لأصحاب المراكز القانونية.

فالهدف الأساسي من الرقمنة تطوير الخدمة العمومية وتحسينها، وذلك بتكييف عملها وحسن تعاملها مع العملاء بطرق متكافئة وسهلة وسريعة من خلال التخلص من كل صور البيروقراطية ومظاهر الفساد الإداري، وتوفرها دون التقيد بمواعيد العمل، مما يوفر الوقت والجهد، فضلاً عن الرقابة والحماية التي يوفرها تأمين الشبكات الإلكترونية لقواعد البيانات حيث لا يمكن التزوير والتلاعب بها، إضافة إلى الرقابة التي تفرض مركزيًا مما يوفر أعلى درجات الدقة للتنظيم والضبط لتسهيل الأملاك العقارية بشفافية في أداء المعاملات وسرعتها بطرق متكافئة.<sup>(27)</sup>

2. رقمنة المحافظة العقارية: الائتمان العقاري هو الوظيفة الأساسية للمحافظة العقارية، وذلك بحفظ كل الوثائق المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، وباستخدام الرقمنة يتم إدخال كل المعلومات العقارية بالتصوير الضوئي للمخططات المسحية وهويات المالك بالإضافة، وطبع العقارات وحدودها وبيان القرارات أو العقود الواردة عليها، حيث يتم العمل على إدخال البطاقات العقارية (T10) في قاعدة بيانات البرامج المخصصة للرقمنة، وجعلها متاحة للاطلاع أو الاستعمال بطريقة آلية آنية، أما بخصوص معالجة الملفات والعقود المعدة للشهر فيتم اعتماد تاريخ تسليمها الكترونياً احتراماً لقواعد القانونية التي تنص على تلك الآجال.<sup>(28)</sup>

وقد تم إدراج كل نشاطات المحافظة العقارية ضمن التطبيق الإلكتروني، وأصبح التسجيل رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتقاضي التلاعيب والمخالفات السلبية لغرض إيجاد الكثير من الحلول المناسبة والموحدة للنزاعات العقارية، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والذي 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.<sup>(29)</sup>

ومن أجل مواكبة عمليات رقمنة الإدارة الجزائرية بصفة عامة، فقد تم إنشاء قواعد معلوماتية موحدة ومتكلمة لرقمنة جميع المحافظات العقارية على المستوى الوطني، وذلك من خلال إدماج تكنولوجيات الإعلام الآلي وشبكة الانترنت، واستحداث تطبيق الكتروني لعمل المحافظات العقارية، ونظام معلوماتي مركزي لربط جميع نشاطات المحافظات العقارية ببعضها البعض، فتصبح هناك قاعدة بيانات عامة مركبة محينة بمثابة المرأة العاكسة للوضعية المادية والقانونية للقطاع العقاري في الجزائر.

3. رقمية السجل العقاري: لقد تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية لتقديم خدمات الكترونية سهلة وسريعة وأمنة لكل من يطلبها، بهدف إنشاء نظام معلوماتي قائمة على التسجيل الرقمي لعملية إجراء الشهر العقاري للوثائق وفق قاعدة بيانات موحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام إلكتروني عصري من شأنه التأمين من التخريب والإتلاف، ويوفر تطبيق عصرنة نشاطات المحافظة العقارية مجموعة من الخدمات منها؛

► البحث الآلي ضمن المعلومات السجل العقاري: حيث التطبيقات الرقمية تسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة والمرقمنة، بشكل سهل وسريع وآمن، وبالتالي تيسير البحث والحصول على المعلومات أو نسخة من الوثيقة محل البحث عند الاقتضاء.

► الأرشفة الإلكترونية لوثائق السجل العقاري: بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، بما يسمح باسترجاع المعلومات أو البيانات المخزنة بكل أمان وسرعة، بصفة جزئية أو كلية حسب الحالة مهما طالت أو قصرت المدة الزمنية للتخزين، أي إنشاء قاعدة بيانات للسجل العقاري يتم استغلالها عند الحاجة، وهي بمثابة البديل الجديد و الآمن للأرشيف الورقي المادي للسجل العقاري، الذي عادة ما يتعرض لعدة مشاكل وأخطار ومنها الضياع أو التلف المادي أو صعوبة الحفظ أو صعوبة البحث عند الاسترجاع، فضلا عن ظروف الحفظ الصعبة والمكلفة، والجهد الزمني، بالإضافة إلى استغلال الأماكنة.

► المتابعة الرقمية لعمليات الإيداع: تعتبر عملية الإيداع نقطة الانطلاق على مستوى المحافظة العقارية تمهدًا لإتمام أو رفض إشهار الوثائق الخاصة للإشهار العقاري، وهذه الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبين نطاقها الموضوعي والإجرائي، فضلا عن آجالها الزمنية والتي تعتبر جد هامة وذات آثار قانونية كبيرة وتترتب عليه حقوق والتزامات قانونية ومالية، وإذا تم في التطبيقات الآلية للإيداع يمكن الوصول إلى الشهر الآلي للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق الرقمنة.

#### سادساً: آفاق ورهانات رقمنة القطاع العقاري.

إن الهدف رقمنة أنشطة المحافظة العقارية يتمثل في تحسين نوعية خدماتها من خلال قاعدة بيانات مركبة وموحدة وأكثر تنظيماً، قصد تسريع استخدام التكنولوجيا الرقمية في القطاع العقاري بشكل عام دائم، خاصة وأن المادة 55 من المرسوم رقم 76-63 توجب على المحافظ العقاري أن يعطي إلى كل من يطلب نسخاً أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذ لما ينص عليه القانون، ويسلم عند الاقتضاء شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخ منها أو مستخرجات عنها، لهذا كاف من الضروري اللجوء إلى رقمنة السجل العقاري حتى تسهل مهام المحافظ العقاري بتوظيف الآلية الرقمية في الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري بواسطه وتنبئ التطبيق بصفة رسمية "الرقمنة للسجل العقاري"

إن آفاقها المستقبلية لتطبيق نظام معلوماتي مركزي جديد ينشأ بمراحل متتالية وهذا بتشكيل شبكات محلية على مستوى المحافظات العقارية لينتقل إلى الشبكات الولاية فتمثل بذلك شبكة وثائقية داخلية مؤمنة بمعلومات السجل العقاري وتحويل المعرفة إلى خدمات لضمان تسيير آلي لكل الإجراءات العقارية مما يقلص في آجال معالجة

العقود المقررة للشهر والتسلیم السريع للمعلومات والاستعانة بالخبراء عمليات الشهر والقيد والتدوین الخاصة بالبطاقات العقارية، وإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات والخدمات وهذا باستعمال عقارية عملية الإيداع الرقمي لمحركات التوثيقية التي تحفظ في الذاكرة الالكترونية لقاعدة البيانات الخاصة بالقطاع العقاري، وتأمينها من مخاطر الضياع والتلف المادي والسرقة والتزوير.<sup>(30)</sup> كما تسعى المحافظة العقارية الرقمية لضمان الجودة الخدمة المقدمة للجمهور، بشكل سهل وسريع وآمن ومحين، سواء تعلق الأمر بالبيانات والمعلومات الخاصة بإثبات الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى، أو بالمعاملات والتصرفات القانونية الواردة عليها، وذلك بالاعتماد على نظام المعلوماتية يسيره جهاز إداري كفاء ومساير الثورة الرقمية الحاصلة على المستوى العالم، التي تقوم بتحويل مختلف الأعمال الإدارية المادية إلى أنشطة رقمية تعتمد على أحدث الأجهزة الرقمية وأفضل البرامج الالكترونية لضمان الاستمرارية وجودة الخدمات الإدارية السريعة والفعالة.

#### الخاتمة

وفي ختام هذه الورقة البحثية المشارك بها في هذا الملتقى الوطني حول أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر، بمداخلة موسومة بعنوان الداعمة الرقمية لعمليات التوثيق الرسمي لأعمال الحفظ العقاري، يمكن القول أن عمليات عصرنة ورقمنة القطاع العقاري في الجزائر ما زالت متواصلة ومستمرة، وهي رهينة الاستعمال الأمثل للإنجازات المحققة، رغم عدم اكتمال العمليات المخطط لها بصفة نهائية، وهذا بسبب ضعف تأهيل المورد البشري خاصة في المجال التكنولوجي الأمر الذي أعاد عملية رقمنة العديد من الوضعيات العقارية في عدة المحافظات العقارية على المستوى الوطني. وقدد الإسهام ولو بالنزل اليسير في فعاليات هذه الملتقى الوطني، نحاول أن نضع جملة من التوصيات التي قد تساهم في تحسين وتطوير عمل القطاع العقاري في الجزائر، وذلك على النحو التالي:

#### أ. النتائج:

- ✓ الرقمنة من المفاهيم الحديثة التي أثبتت نجاعتها وفعاليتها في تحسين جودة الخدمات الإدارية لاسيما في المجال الأنشطة المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والمعاملات الواردة عليها.
- ✓ رقمنة القطاع العقاري آثارها مهمة ومعترفة، ومن شأنها تحقيق الآئمان العقاري وتشجيع الاستثمار.
- ✓ برنامج عصرنة أنشطة المحافظة العقارية هو مشروع وطني بامتياز.
- ✓ عملية رقمنة القطاع العقاري تمر بثلاث مراحل هي؛ الأولى تخص بإدخال المعلومات الخاصة بالحائزين على سندات مشهرة، في قاعدة البيانات المركزية، والثانية تخص بإدخال المعلومات الخاصة بالملكيات العقارية، والثالثة تختص برقمنة جميع البطاقات العقارية والسجل العقاري والعقود والوثائق المحفوظة لدى المحافظات العقارية.
- ✓ إطلاق الإدارة المركزية للأملاك الوطنية بوابة الجغرافية لفضاء الجزائر، معلن بذلك بداية عصر الرقمنة في قطاع الأملاك العقارية الوطنية.
- ✓ تم دمج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري،....

- ✓ تنصيب مصالح للرقمنة في كل الإدارات ذات الصلة بتنظيم وتسخير القطاع العقاري في الجزائر، وعلى ثلاثة مستويات؛ محليا وجهويا ووطنيا.
- ✓ هناك تأخر كبير في رقمنة بعض المحافظات العقارية، مما يؤثر بالسلب أثر على عملية رقمنة أنشطتها وعلى اكتمال السجل العقاري الرقمي الوطني الموحد والمحيّن.
- ✓ إنشاء قاعدة بيانات عامة ومركزية وموحدة تشمل الوثائق والمعلومات الإدارية المتعلقة بالقطاع العقاري بمختلف جوانبه المادية والقانونية والتقنية.
- ✓ التحول الرقمي في القطاع العقاري يساعد على تقديم الخدمات بشكل سهل وسريع وآمن بما يحقق النزاهة والشفافية والعدالة والمساواة، وتقليل الجهد والتكليف والإجراءات البيروقراطية المتبعة.

**ب. التوصيات:**

- ✓ تكوين العنصر البشري وتأهيله بالصورة الالكترونية الالكترونية اللازمة للعمل الإداري المتخصص في أنشطة القطاع العقاري، والقيام بدورات تكوينية لموظفي القطاع لتحسين قدراتهم الفنية، لمواكبة كل التطورات الحاصلة في المجال.
- ✓ إرساء ثقافة قانونية تسمح بالثقة في التعاملات العقارية الرقمية.
- ✓ الحرص الشديد على الأمان القانوني خلال عملية رقمنة القطاع العقاري.
- ✓ العمل على رقمنة كل المحافظات العقارية على مستوى الوطني في اقرب الأجال الممكنة، وترويدها بأحدث الأجهزة والبرامج الرقمية المتوفّرة، مع الصيانة الدورية بما يحقق الجاهزية الدائمة ومنتظمة.
- ✓ رصد غلاف مالي معنّر لعملية رقمنة القطاع العقاري ومتابعتها من خلال تسخير كل الإمكانيات اللازمة المساعدة على إتمامها بالشكل المتوقع لها.
- ✓ تفعيل النصوص القانونية المعززة للأمن السيبراني في مجال القطاع العقاري لكل ما يتعلق بالمعلومات والبيانات الخاصة بعقارات الملكيات الخاصة وأصحابها.

**التّهميش.**

- 
- 1- بموجب الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض والسيادة الوطنية.
  - 2- المادة 42 من قانون الثورة الزراعية.
  - 3- جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 18-11-1975.

- 4- جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13-04-1976، المعدل والتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123.
- 5- المادة 13 ملغاً بموجب قانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.
- 6- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 86.
- 7- مجید خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 114.
- 8- انظر المادة 3 من الأمر رقم 74-75، والم المواد 20، 23، 24، 25، 29، 30، 65 من المرسوم رقم 63-76.
- 9- التعليمية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري وكيفيات معابنة طرق التملك والحياة في الأملاك العقارية محل التحقيق والمسح.
- 10- من حيث الكمية: الوثائق الأساسية الواجب إيداعها بالمحافظة العقارية، من حيث النوعية: تكون الوثائق محررة بدقة ومؤشر عليها بصفة واضحة ومتروءة وبدون كشكط.
- 11- انظر المادة 9 من المرسوم رقم: 76-63، الفقرة 2-1 من التعليمية رقم : 16.
- 12- انظر المادة 13 من الأمر 75-74، والمادة 10 من المرسوم رقم 76-63.
- 13- الفقرة 2-2 من التعليمية 16.
- 14- انظر المادة 46 من المرسوم رقم 76-63، نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري فيالجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 120.
- 15- لزهاري القيري، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر (1)، الجزائر، 2013، ص 84.
- 16- انظر المواد 47، 49، 52، 53 من المرسوم رقم 63-76.
- 17- مجید خلوفي، المرجع السابق، ص 116، نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 122، المادة 17 من ق.إ.م.ا ، المادة 16 من المرسوم رقم 63-63.
- 18- سمير شلغوم، الرقمنة كآلية لضمان جودة العملية التعليمية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 57، 2020، ص 147.
- 19- فاطمة الزهرة المفيدة بن أوجيت وعصام نجاح، استراتيجيات التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية في ظل الأزمات (أزمة كورونا)، مجلة التنمية البشرية والتعليم للأبحاث التخصصية، مجلد 7، عدد 3، 2021، ص 552. قانون رقم 20-7 مؤرخ في 7-2-2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج 33.
- 20- نجوى الهواري، عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية، مجلة الاجتهد القضائي، المجلد 15، العدد 1، 2023، ص 210.
- 21- زروقي زوليحة، وعواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 5، عدد 1، 2022.
- 22- زروقي زوليحة، وعواطف محي الدين، المرجع السابق، ص 229.
- 23- نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمان العقاري، موقع الكتروني: [www.elkhabar.com](http://www.elkhabar.com).
- 24- زروقي زوليحة، وعواطف محي الدين، المرجع السابق، ص 532.
- 25- محمد ناصف، عبد القادر قادری، أهمية الانتقال من الإدارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الإلكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، عدد 1 جامعة الجزائر 03، 2017، ص 95.
- 26- جوى الهواري، المرجع السابق، ص 211.
- 27- محمد ناصيف، عبد القادر قادری، أهمية الانتقال من الإدارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الإلكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، عدد 1 جامعة الجزائر 03، 2017، ص 96.
- 28- شريفة سماتي، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية، جامعة بومرداس، 2023، ص 6.
- 29- جوى الهواري، المرجع السابق، ص 215.
- 30- فتحية فطاسنة، عصرنة الإدارة العمومية في الجزائر من خلال تطبيق الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين خدمة المواطنين، مجلة الاقتصاد الجديد، العدد 15، مجلد 02، جامعة خميس مصيانة، الجزائر، 2016، ص 306.