

## دور البوابة الرقمية فضاء الجزائر في ترقية معاملات الحفظ العقاري

المحور الأول: توضيح دور التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر

الأستاذة: منى حنيش

أستاذ محاضر "ب"

جامعة المدية

Mouna.MAH@GMAIL.COM

### ملخص:

سعيًا من مديرية أملاك الدولة لعصرنة ورقمنة قطاع الحفظ العقاري في الجزائر، أصدرت هذه الأخيرة أنظمة معلوماتية وتطبيقات ذكية تساهم في تسريع وتيرة استخراج الوثائق المسحية والعقارية بالإضافة إلى الدفع الإلكتروني مما يقلل من أشكال البيروقراطية على مستوى مصالح الحفظ العقارية.

وتعتبر البوابة العقارية فضاء الجزائر قفزة نوعية في مجال رقمنة قطاع الحفظ العقاري، والتي من خلالها يمكن الحصول على الخدمات المسحية التي كانت توفرها المصالح الإدارية من محافظات عقارية ومديريات المسح العام للأراضي للمواطنين مباشرة، ولكن الآن أصبح المواطن يمكنه الحصول عليها في أي مكان عبر الولوج إلى موقع البوابة الجغرافية فضاء الجزائر.

### الكلمات المفتاحية:

البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، الدفع الإلكتروني، الأمن القانوني، الخدمات الرقمية العقارية.

### summary:

Dans le cadre de la modernisation et de la numérisation du secteur de la préservation immobilière en Algérie, la Direction des Domaines de l'État a lancé des systèmes d'information et des applications intelligentes qui contribuent à accélérer la délivrance des documents cadastraux et fonciers, ainsi que les paiements électroniques, réduisant ainsi la bureaucratie au sein des offices de préservation immobilière.

Le portail immobilier Espace Algérien représente une avancée qualitative dans la numérisation du secteur de la préservation immobilière. Grâce à lui, les citoyens peuvent accéder à des services de topographie auparavant fournis directement par les administrations, notamment les bureaux du cadastre et les directions générales du cadastre. Désormais, les citoyens peuvent accéder à ces services où qu'ils se trouvent via le portail géographique Espace Algérien.

## Keywords:

Geographical portal of the Algerian space, electronic payment, legal security, digital real estate services.

## مقدمة:

منذ مطلع الألفية والتطور التكنولوجي متسارع في جميع الميادين، ورقمنة الإدارة والمعاملات الإدارية في كافة المجالات أصبح ضرورة حتمية، خاصة مع المزايا الرقمية التي تقدمها الإدارة الالكترونية حاليا، والقطاع العقاري هو الآخر لم يبق بعيدا عن هذه الثورة الرقمية، حيث أن وزارة المالية ممثلة في الإدارة العامة لأموال الدولة عمدت على رقمنة المعاملات العقارية المتعلقة بإدارات مسح الأراضي والمحافظات العقارية عبر كامل التراب الوطني من خلال خلق قاعدة بيانات رقمية تحتوي على المعلومات الخاصة بكل عقار ممسوح أو خاضع لقانون التحقيق العقاري.

من هذه الثورة الرقمية في مجال المعاملات العقارية تم استحداث البوابة الجغرافية العقارية فضاء الجزائر التي تشكل انعكاسا للمعلومات الموجودة على مستوى إدارات الحفظ العقاري، مع إمكانية استقبالها لطلبات الخدمات العقارية من دفتر عقاري، أو شهادة السلبية أو الإيجابية مع غيرها من الخدمات العقارية.

مما ساهمة في ترقية الخدمة العمومية العقارية مع تكريس مبدأ الأمن القانوني العقاري، حيث أصبح للمواطن أن يتتبع مسار معاملاته العقارية رقميا دون اللجوء إلى تكبد عناء التنقل لمصالح الحفظ العقاري، مع التقليل من طلبات الوثائق في انظار الوصول الى صفر ورقة في طلب الخدمة العقارية.

الى جانب رقمنة المعاملات العقاري على البوابة الرقمية فضاء الجزائر فانه تم تمكين الموثقين العقاريين من القيام بإجراء المعاملات العقارية على مستوى المنصة، وهو ما يشكل ثورة رقمية في مجال رقمنة الحفظ العقاري.

ولأجل كل ما سبق قمنا باختيار موضوع مكانة البوابة الرقمية فضاء الجزائر في ترقية معاملات مسح الأراضي والحفظ العقاري ومعالجته انطلاقا من طرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة البوابة الرقمية فضاء الجزائر في ترقية الخدمات العقارية؟

وللإلمام بموضوع الدراسة ارتئنا معالجته بالمنهج الوصفي مع الاعتماد قليلا على المنهج التحليلي، ومن ذلك قمنا بتقسيم البحث تقسيما ثنائيا بالاستناد على محورين، المحور الأول حول الخدمات الرقمية العقارية للبوابة الجغرافية فضاء الجزائر، أما المحور الثاني فيسلط الضوء على آليات تكريس الخدمات الرقمية العقارية للبوابة الجغرافية فضاء الجزائر.

## 1. الخدمات الرقمية العقارية للبوابة الجغرافية فضاء الجزائر

يعد التقدم الرقمي من الحتميات التي وجب تبنيها من قبل الإدارة العامة لأملاك الدولة ووزارة المالية لما لها من إيجابيات على مجال العقار والمعاملات العقارية بصفة عامة، ولأجل ذلك تم استحداث منصة رقمية للتكفل بجزء هام من الخدمات العقارية ورقمنتها، مما سمح بتقريب المواطن من الإدارة الالكترونية عبر شبكة الانترنت، ومن خلال ما سيتقدم سنتناول بالتفصيل الإطار المفاهيمي للبوابة الجغرافية فضاء الجزائر التي تعد أهم منصة رقمية عقارية حالية لها دور هام في تقديم المعاملات العقارية في الجزائر.

### 1.1. الإطار المفاهيمي للبوابة الجغرافية فضاء الجزائر

قبل الوقوف على دور البوابة الجغرافية فضاء الجزائر في رقمنة المعاملات العقارية لا بد من ضبط المقصود بهذه البوابة الرقمية أولاً، والوقوف على الأهداف المرجوة من إطلاق هذه الخدمة العقارية الرقمية ثانياً.

#### 1.1.1. ضبط المقصود بالبوابة الجغرافية فضاء الجزائر

بموجب نص المادة 03 مكرر من الأمر رقم 75.74 المتضمن انشاء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب أحكام نص المادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>1</sup> التي تنص على ما يلي: (....رقمنة عمليات إعداد ومسك وحفظ الوثائق المسحية والسجل العقاري بصفة تدريجية الى غاية تعميمها على كل التراب الوطني....)

وتجسيدا لذلك تم تفعيل البوابة الرقمية الجغرافية فضاء الجزائر بتاريخ 14 مارس 2024، والتي هي عبارة عن منصة رقمية آنية، تقدم خدمات استخراج مختلف وثائق المسح والحفظ العقاري وكذا طلب استصدار الدفتر العقاري عن بعد ومتابعة معالجته.

يعد فضاء الجزائر بوابة إلكترونية رقمية أطلقتها وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية، تهدف إلى توفير مجموعة متنوعة من الخدمات الرقمية المتعلقة بمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وبهدف تسهيل الوصول إلى المعلومات الجغرافية والعقارية.

الى جانب ذلك تتيح البوابة للمواطنين والمهنيين الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالعقارات المملوكة للدولة، وإجراء معاملاتهم عبر الإنترنت، وتتبع طلباتهم، وغيرها من الخدمات والميزات التي تساعد في فهم واستكشاف البيانات الجغرافية.

بذلك تعتبر البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" أداة هامة لإدارة وتطوير قطاع العقارات في الجزائر، حيث تساعد في تحسين الشفافية وتسهيل الإجراءات وتقليل الفساد. كما أنها تساعد في دعم التخطيط العمراني واتخاذ قرارات مستنيرة بشأن التنمية الحضرية.<sup>2</sup>

وتعد بوابة إلكترونية لتوفير البيانات وتحديد المعلومات العقارية حول مسح الأراضي والعقارات بدقة، فضلا عن تسهيل الولوج الى المعلومات العقارية للعديد من الوزارات وتعزيز تبادلها بين مختلف مؤسسات الدولة.<sup>3</sup>

وتشكل هذه البوابة وسيلة لاتخاذ القرار حيث تشرف على عدة مهام استراتيجية كالملفات والتقنيات والمهام الإحصائية والإدارية، وبالتالي فإن هذه البوابة هي بمثابة محرك بحث في مجال العقارات وعبرة عن منصة لتوفير المعلومات والبيانات المتعلقة بمسح الأراضي والعقارات.

ومن أجل حماية المعلومات والبيانات العقارية التي توفرها هذه البوابة تم تعزيزها بنظام حماية فعال جدا خاصة عند مصادقة المستخدم.<sup>4</sup>

تتوفر المنصة الرقمية فضاء الجزائر على نسختين عامة ومهنية:

**النسخة العامة:** تقدم هذه النسخة مجموعة واسعة من الخدمات المسحية والعقارية التي يمكن الوصول إليها عبر الأنترنت.

**النسخة المهنية أو الاحترافية:** تعتبر هذه النسخة كأداة لتسهيل صنع القرار.<sup>5</sup>

### **2.1.1. أهمية البوابة الجغرافية فضاء الجزائر**

مواصلة في دراسة الدور الفعال الذي تقوم به البوابة العقارية فضاء الجزائر في مجال المعاملات العقاري، سنقوم بإبراز الأهمية التي وضعت هذه البوابة لتحقيقها.

#### **أولاً: تفعيل الإدارة الالكترونية**

تهدف الإدارة الالكترونية الى التحول نحو رقمنة الأنشطة الإدارية وتجسيد المعاملات الالكترونية في إطار العلاقة بين الإدارة وطالبي الخدمة أو بين الإدارات فيما بينها، وتبسيط الإجراءات المتعلقة بالعقارات والأراضي وأملاك الدولة والحفظ العقاري وتقليل الحاجة إلى التنقل إلى المكاتب، ما يسهل على المواطنين والمهنيين إنجاز معاملاتهم بسرعة وفعالية.

#### **ثانياً: تحسين الكفاءة الخدماتية في مجال المعاملات العقارية**

تحسين كفاءة إدارة الأملاك الوطنية وتقليل التكاليف من خلال دمج مصلحتي المسح العام للأراضي والمحافظة العقارية في مصلحة واحدة واقعياً ورقمياً.

### ثالثا: دعم التخطيط العمراني

بتوفير بيانات جغرافية معلومات دقيقة وموثوقة للمهندسين المعماريين والمخططين العمرانيين، مما يساعدهم في اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن التنمية الحضرية، وأيضا توفير معلومات جغرافية دقيقة وحديثة للجمهور، مما يساعد في فهم أفضل للتوزيع الجغرافي للموارد والمرافق في الجزائر.<sup>6</sup>

### خامسا: تجسيد الأمن القانوني في المعاملات العقارية الرقمية

تعد رقمنة مجال تقديم المعاملات العقارية من الضرورات الحتمية، وتجسيدا للأمن القانوني العقاري للمواطن، وهذا في إطار تكريس مبدأ الأمن القانوني الذي يهدف الى استقرار المراكز القانونية والثبات في العلاقات العقارية وحماية حقوق الأفراد العقارية، بحيث يسمح لهم بتنظيم وتسيير أمورهم وفقا لما تقرره الأطر القانونية السارية المفعول.

حيث تساهم رقمنة المعاملات العقارية عن طريق فضاء الجزائر في وضع إطار دقيق وواضح ومستقر للمخاطبين بالنص القانوني في مجال العقارات مما يوفر لهم عناصر الثقة اللازمة التي تمنح لهم إمكانية التنبؤ بالنتائج التي تترتب على تصرفاتهم ومعاملاتهم وتخلق لديهم الشعور بالطمأنينة والأمن العقاري.<sup>7</sup>

#### 3.1.1. مزايا الخدمات الرقمية العقارية التي تقدمها البوابة الجغرافية فضاء الجزائر

تبرز مزايا البوابة الرقمية فضاء الجزائر أمن قيمة الخدمات العقارية التي تقدمها للمواطن والإدارة معا، سواء التي تتعلق بإدارة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية، خاصة بعد أن تم دمج هذين الإدارتين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 252.21 والمرسوم التنفيذي رقم 393.21 مما سمح بدمجهما في إدارة واحدة تحت سلطة المديرية العامة للأموال الوطنية.

هذا ما أدى بربط مصالح المسح العام للأراضي بمصالح الحفظ العقاري،<sup>8</sup> مما حسن الخدمة العقارية وتقديمها على مستوى البوابة الرقمية فضاء الجزائر بشكل أفضل وسريع وآمن.

#### أولا: عرض الخرائط الجغرافية

توفير خرائط تفاعلية للجزائر، مما يساعد المستخدمين في استكشاف المناطق المختلفة وتحديد المواقع بسهولة.

#### ثانيا: الحصول على معلومات حول الأراضي

توفير معلومات حول الأراضي المتاحة للتطوير، مما يساعد المستثمرين في اتخاذ قرارات استثمارية والاستعلام عن العقارات كالبحت عن العقارات المملوكة للدولة والحصول على معلومات عنها.

### ثالثا: تقديم الطلبات العقارية وتتبعها

تقديم طلبات الحصول على تراخيص البناء، والتسجيل العقاري، وغيرها من الخدمات مع تتبع حالة الطلبات المقدمة ومعرفة مراحل معالجتها.

### رابعا: دفع الرسوم المتعلقة بالخدمات العقارية المقدمة عبر الإنترنت

يقصد بالدفع الإلكتروني على أنه مجموعة الأدوات والتحويلات الإلكترونية التي تصدرها المصارف والمؤسسات لوسيلة دفع، وتتمثل في البطاقات البنكية والنقود الإلكترونية والشبكات الإلكترونية.<sup>9</sup>

### خامسا: استخراج الوثائق العقارية

كما يمكن من خلال البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" للمواطنين والمهنيين طلب خدمات منها، على سبيل المثال، استخراج الوثائق المسحية (CC11, CC12, CC14) ومستخرج مخطط مسح الأراضي (Extraits des plans cadastraux). وتوفر البوابة خدمات أخرى تتعلق بالمستخرجات الناقلة للملكية، كما توفر نسخ العقود والرهون والتشطيبات والعرائض، والتي يمكن استصدارها كمرحلة أولى تجريبية على مستوى المحافظات العقارية لولاية الجزائر على أن تعمم على كل المحافظات العقارية للبلاد باستكمال ربط هذه المصالح بشبكة الألياف البصرية التي تشهد حاليا نسبة تقدم تقدر بـ 75 بالمائة. كما تتيح البوابة خدمة طلب الدفتر العقاري.<sup>10</sup>

## 2- آليات تكريس الخدمات الرقمية للبوابة الجغرافية فضاء الجزائر

من أجل الحصول على الدور الفعال للبوابة الرقمية فضاء الجزائر تم تزويدها بعدة تطبيقات رقمية للحصول على الخدمة العقارية الرقمية على أتم وجه، سواء كانت تخص مصالح مسح الأراضي أو الحفظ العقاري.

### 1.2. الخدمات الرقمية العقارية التي تختص بها البوابة العقارية فضاء الجزائر

لا يمكن تفعيل الخدمات الرقمية للبوابة العقارية فضاء الجزائر إلا من خلال تفعيل منصات أو تطبيقات رقمية تختص كل منها في خدمة عقارية معينة.

#### 1.1.2. الخدمات الرقمية العقارية الخاصة بالمشح العام للأراضي عبر بوابة فضاء الجزائر

تبرز أهم التطبيقات الخاصة بالمسح العام للأراضي الموجودة على مستوى البوابة فيما يلي:

### **أولاً: تطبيق تبادل البيانات المتعلقة بمسح الأراضي وإدارة الضرائب CADFISC**

يعد CADFISC تطبيقاً إلكترونياً للبيانات المساحية والجغرافية، تم تطويره من قبل المديرية العامة للأموال الوطنية بالتنسيق مع المديرية العامة للضرائب. يستخدم تطبيق البيانات المساحية لتسهيل حساب الضرائب العقارية المختلفة، مثل الرسم العقاري، والضريبة على الثروة.

ويُعتبر هذا التطبيق جزءاً من جهود وزارة المالية لرقمنة القطاع المالي وتحسين كفاءة إدارة الضرائب والأموال الوطنية على حد سواء.

#### **أ. الميزات الرئيسية لتطبيق CADFISC:**

الوصول إلى البيانات المساحية: يتيح التطبيق للمستخدمين الوصول إلى البيانات المساحية للأموال العقارية، مما يساعد في تحديد قيمة العقار بدقة.

حساب الضرائب: يقوم التطبيق بحساب الضرائب العقارية المختلفة تلقائياً بناءً على البيانات المساحية والمعلومات الأخرى ذات الصلة.

تسهيل الإجراءات: يُسهل التطبيق على المواطنين عملية دفع الضرائب وتجنب التعقيدات الإدارية. توفير الوقت والجهد: يُغني التطبيق المستخدمين عن الحاجة إلى زيارة الإدارات الضريبية، مما يوفر عليهم الوقت والجهد.

#### **ب . فوائد تطبيق CADFISC:**

زيادة الشفافية: يُساهم التطبيق في زيادة الشفافية في إدارة الضرائب وتقليل احتمالية التهرب الضريبي. تحسين الكفاءة: يُساعد التطبيق في تحسين كفاءة إدارة الضرائب وتقليل الأخطاء المرتبطة بالتصاريح الضريبية في مجال العقارات.<sup>11</sup>

**ثانياً: تطبيق توفير ملفات مسح الأراضي**

يمكن الوصول الى هذا التطبيق الذكي عبر البوابة الرقمية فضاء الجزائر حيث يسمح بإصدار الوثيقتين cc11 و cc12 اللتان تمنحان من أجل طلب الدفتر العقاري، ويوفر هذا التطبيق خاصية تحميل الملفات بطريقة آمنة، تفاديا لأي غير استعمال قانوني أو انتحال شخصية غير معروفة عبر الأنترنت.<sup>12</sup>

## 2.1.2. الخدمات الرقمية للمحافظة العقارية عبر بوابة فضاء الجزائر

الى جانب التطبيقات الخاصة بمعاملات المسح العام للأراضي على مستوى البوابة فانه تم استحداث تطبيقات لتفعيل المعاملات الخاصة بالمحافظات العقارية.

### أولاً: تطبيق طلب الدفتر العقاري

يندرج هذا التطبيق ضمن البوابة الأم فضاء الجزائر، ويحتوي على ثلاث واجهات على غرار واجهة لإدخال الطلبات، وواجهة مخصصة لتتبعها، والثالثة مخصصة للمحافظة العقارية قصد تحيين الطلبات.

ويهدف هذا التطبيق الى تبسيط الخدمات العقارية التي تقدمها المحافظات العقارية، وتسهيل التتبع عبر الأنترنت، فيسمح هذا التطبيق، بتقليل عبئ تنقل المواطن للمحافظات العقارية من أجل دفع الملف أو الحصول على موعد تسليم الدفتر العقاري، بالإضافة إلى أن هذا التطبيق الرقمي يسمح للمديرية العامة لأملاك الدولة بالمتابعة الدقيقة لعمليات إعداد وتسليم الدفاتر العقارية والوقوف على المشاكل التي تعيق العملية.<sup>13</sup>

### ثانياً: تطبيق محجوزات MAHJOUZET

تطبيق "محجوزات" (MAHDJOUZAT) هو تطبيق أطلقتها المديرية العامة للأملاك الوطنية بهدف تسهيل عملية تسيير ومتابعة الممتلكات المحجوزة من قبل الدولة.

#### أ. وظائف التطبيق:

- . عرض تفاصيل الممتلكات المحجوزة: يتيح التطبيق إمكانية الاطلاع على معلومات مفصلة حول الممتلكات المحجوزة على المستوى الوطني، مثل نوع العقار، الموقع، المساحة، وغيرها من التفاصيل الهامة.
- . تتبع حالة الممتلكات: يمكن للمستخدمين من خلال التطبيق تتبع حالة الممتلكات المحجوزة، ومعرفة ما إذا كانت متاحة للبيع أو التأجير، أو إذا كانت هناك إجراءات قانونية جارية بشأنها.



. البحث عن الممتلكات: يوفر التطبيق خاصية البحث عن السلع المحجوزة باستخدام معايير مختلفة، مثل نوع السلعة، الموقع، وغيرها.

ب . أهمية التطبيق:

. تسهيل الوصول إلى المعلومات: يوفر التطبيق معلومات مفصلة حول الممتلكات المحجوزة.

. زيادة الشفافية: يساهم التطبيق في زيادة الشفافية حول عملية تسيير الممتلكات المحجوزة، مما يعزز الثقة بين المواطنين والمؤسسات الحكومية.

. تحسين إدارة الممتلكات: يساعد التطبيق المديرية العامة للأموال الوطنية على تحسين إدارة الممتلكات المحجوزة، وتسريع عملية التصرف فيها، ناهيك عن تجنب تلف بعض السلع الاستهلاكية المحدودة مدة الصلاحية.<sup>14</sup>

### ثالثا: منصة مستخرجات وثائق المحافظة العقارية EDCF WEB

هي منصة مخصصة للاستغلال الأمثل لقواعد البيانات المنشأة على مستوى المحافظات العقارية، وتسمح بالبحث وتقديم معلومات عبر شبكة الأنترنت مسهلة لمستخدميها الحصول على المعلومات العقارية، حيث تضم البوابة قاعدة بيانات تشمل 13 مليون شخص يملك حقا عقاريا ومسجل بالمحافظة العقارية، بالإضافة الى رقمنة مليون ملف أرشيف مستمد من 216 محافظة عقارية عبر القطر الوطني.

هذا ما يسمح للمواطن باستخراج الوثائق المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية المطلوبة عبر الخدمة الرقمية بطريقة سهلة وفعالة، مثل:

. استخراج البطاقات الشخصية والأبجدية.

. استخراج الوثائق الناقلة الملكية.

. استخراج الوثائق المسحية.

. استخراج وصل تسديد الأتاوى.<sup>15</sup>

### 2.2. آفاق وتحديات رقمنة المعاملات العقارية في الجزائر

الى جانب كافة الخدمات الرقمية المتطورة التي يقدمها موقع البوابة الجغرافية فضاء الجزائر حاليا، فإن المديرية العامة لأموال الدولة تسعى الى طرح خدمات رقمية جديدة على مستوى المنصة وتعميم رقمنة الخدمات العقارية التي لم تتم رقمنتها حاليا،

### 2.2.1. الاشهار العقاري الرقمي

يعتبر الاشهار العقاري من أهم المراحل القانونية التي تمر بها عملية التعاملات العقاري كالبيع أو الاشهار لما ترتبه من آثار قانونية بين المتعاملين والغير .

من الخدمات الرقمية التي ينتظر أن يقدمها موقع البوابة الجغرافية فضاء الجزائر خدمة الاشهار الالكتروني التي تتيح للمتعامل المعني بسحب نسخ عن شهادة الملكية والعقود الخاصة بالعقار دون اللجوء الى مكاتب الموثقين والمحافظات العقارية على السواء.<sup>16</sup>

## 2.2.2. رقمنة المعاملات العقارية بين الموثقين ومصالح الحفظ العقاري

مواكبة لرقمنة كافة المعاملات العقارية بكامل أشكالها ينتظر ترقيم المعاملات العقارية التي يختص بها الموثقون العقاريون من خلال القيام بتبادل المعلومات بين كلا الطرفين دون اللجوء الى التنقل الى مصالح الحفظ العقارية، مع إمكانية معالجة طلبات الموثقين رقميا والتكفل بها دون حاجة الحضور .

وفي إطار عصرنة الإدارة، قامت الهيئات المشرفة على مهنة التوثيق بمواكبة المستجدات التي تحتك بعمل الموثق من أجل تسهيل عمله والسرعة في توظيف المعلومات والسرعة التي يحتاجها في تحرير العقد من خلال التواصل رقميا مع هذه الهيئات.<sup>17</sup>

### خاتمة:

لا يمكن التقليل من أهمية الدور الذي تقوم به الإدارة الرقمية في الجزائر وعلى مقدمتها مصالح الإدارة العامة لأملاك الدولة ممثلة في مديرية المسح العام للأراضي والمحافظات العقارية، والتي تتجلى في رقمنة المعاملات العقارية دون الحاجة الى تنقل المواطن في الإدارة أو المتعاملين المعنيين من موثقين عقاريين، مما يساعد في ترقية الخدمة العقارية وعصرنتها بما يتماشى مع الوقت الحاضر .

والجزائر بإطلاقها هذه الخدمة الرقمية أواخر 2024 الى غاية اليوم حققت قفزة نوعية في تسريع العديد من المعاملات العقارية الى كانت محل انتظار على مستوى المصالح الإدارية للحفظ العقاري .

ومما لا شك فيه أن هذه الخدمات الرقمية ينتظر أن تشمل كافة الخدمات العقارية التي كانت تختص بها المصالح الإدارية دون سواها كالإشهار العقاري وللإيداع والشطب بالنسبة للمعاملات العقارية من بيع ورهون .

### النتائج:

1. يحتل التوثيق الرقمي اليوم مكانة هامة في مجال المعاملات العقارية في الجزائر .
2. تساهم البوابة الجغرافية فضاء الجزائر دورا مهما في ترقية التوثيق الرقمي من خلال الخدمات العقارية التي تقدمها .

3من خلال الخدمات الرقمية التي توفرها البوابة الجغرافية فضاء الجزائر سواء الخاصة بالمسح العام للأراضي أو الحفظ العقاري نلاحظ عصرنة التوثيق الرقمي.

التوصيات:

1. تعميم المعاملات العقارية على موقع البوابة الجغرافية فضاء الجزائر لتشمل كل الخدمات الموجودة على مستوى الإدارة الفعلية للحفظ العقاري.

2. تمكين المواطن من استخراج الدفتر العقاري الرقمي من خلال البوابة الجغرافية فضاء الجزائر مستقبلا دون الحاجة الى التنقل لمصالح الحفظ العقاري.

طرح برامج حماية رقمية أكثر فعالية لحماية المعلومات الخاصة بالمتعاملين العقارية لإعطاء الخواص أمانا أكثر في استخدام التوثيق الرقمي.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 07.20 المؤرخ في 04 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة بتاريخ 04 يونيو 2020.

<sup>2</sup> <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01>

تاريخ الاطلاع 29 جويلية 2025 ساعته 16:54

<sup>3</sup> وزارة المالية: نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، المطبعة الرسمية، الجزائر، ص229

<sup>4</sup> وزارة المالية: نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، المرجع السابق، ص230

<sup>5</sup> المديرية العامة لأموال الدولة، وزارة المالية، مطبوعة بعنوان: البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، دون ذكر سنة النشر.

<sup>6</sup> <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01>

الساعة 16:49 يوم 29 جويلية 2025

<sup>7</sup> الأمانة العامة للحكومة، دليل إعداد النصوص القانونية، الدبعة الثانية، دون ذكر دار النشر، الجزائر، أوت 2024، ص05.

<sup>8</sup> نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، ص224.

<sup>9</sup> لبزة هشام، محمد الهادي ضيف الله: واقع وتحديات وسائل الدفع الالكتروني في الجزائر، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، العدد 24، ديسمبر 2017، ص 280.

<sup>10</sup> <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01>

الساعة 16: 51 يوم 29 جويلية 2025

---

<sup>11</sup> [https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-](https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01)

02-06-14-41-01

الساعة 16:54 يوم 29 جويلية 2025.

<sup>12</sup> المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية، مطبوعة بعنوان: البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، دون ذكر سنة النشر. ص 233.

<sup>13</sup> المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية، مطبوعة بعنوان: البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، دون ذكر سنة النشر. ص 243.

<sup>14</sup> [https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-](https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01)

02-06-14-41-01

يوم 29 جويلية 2025 على الساعة 16:55

<sup>15</sup> وزارة المالية: المرجع السابق، ص 233.

<sup>16</sup> أنظر ابتسام النوري: دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 55، المغرب، يونيو، 2023، ص 146،

<sup>17</sup> نبيلة جنادي: التكنولوجيا الحديثة في تسيير مكتب التوثيق، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 60، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة المدية، 2021، ص 851.