

المتدخلة الأولى:

د. العربي شحط أمينة متخصصة على شهادة دكتوراه لـ د تخصص قانون مدنی من كلية الحقوق بن يوسف بن خدة جامعة الجزائر 1. أستاذة متعاقدة بمعهد علم الإجرام، جامعة وهران 1.

الإيميل: larbichahtamina246@gmail.com

المتدخلة الثانية:

ط.د قادرى حفيظة، تخصص قانون الجنائي كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2، أستاذة متعاقدة بمعهد علم الإجرام، جامعة وهران 1.

الإيميل: hafidak32@gmail.com

عنوان المداخلة: دور التوثيق الرقمي في تطوير عملية مسح الأراضي

مقدمة :

إن العالم الحالي من الناحية المترافق عليها وما هو غني عن البيان ونتيجة ما يشهده من تطورات تكنولوجية هائلة وفي شتى المجالات والتي أصبحت مواكبها ضرورة تتطلبه المستجدات كما هو الحال بتبني التقنيات والآليات المستحدثة التي تمليها الرقمنة في جميع القطاعات والأصعدة فتحول الوضع من التخلّي عن إعتماد الخدمات الورقية إلى إعتماد نظام الإدارة الإلكترونية في ظل هذا التحول الرقمي وهو الشأن بالنسبة للمجال العقاري الذي أصبح هو الآخر يعتمد على هذه التقنيات والآليات القائمة على الرقمنة مثالاً لها عملية مسح الأراضي التي أصبح ينتهج في شأنها نظام الإدارة الإلكترونية الحديثة القائمة على التوثيق الرقمي وعصرنة الخدمات بعدها كان الأمر محصوراً في نظام الإدارة التقليدية والنظام الورقي، والذي يساهم بشكل فعال في تحسين وتعزيز الأمان العقاري عن طريق وجود منصة إلكترونية موحدة لإدارة مسح الأراضي وتوثيقها مما يمكن المعنيين من الوصول للمعلومات بسلامة ويدعم التطوير العقاري ويحد من النزاعات العقارية من خلال توفير بيانات موثقة ورقمية دقيقة.

ما يدفعنا في إطار هذا السياق لطرح الإشكال التالي: ما هو التوثيق الرقمي وما دوره كآلية مستحدثة في مجال عملية مسح الأراضي وهذا ما سنجيب عنه من خلال مداخلتنا الموسومة بـ دور التوثيق الرقمي في تطوير عملية مسح الأراضي.

وذلك إتباعاً للخطة التالية:

المبحث الأول: التوثيق الرقمي ومسح الأراضي

المطلب الأول: تعريف عملية مسح الأراضي

الفرع الأول: التعريف من الناحية اللغوية

الفرع الثاني: التعريف من الناحية الفقهية

الفرع الثالث: التعريف من الناحية القانونية

المطلب الثاني: تعريف التوثيق الرقمي

المبحث الثاني: تجسيد الرقمنة في مجال مسح الأراضي

المطلب الأول: آليات تجسيد الرقمنة بإدارة المسح

الفرع الأول: الشباك العقاري الموحد

الفرع الثاني: منصة العقار (الوثيقة سابقاً)

الفرع الثالث: فضاء الجزائر

المطلب الثاني: واقع الرقمنة في مجال عملية مسح الأراضي

الفرع الأول: مراحل تطبيق الرقمنة في قطاع مسح الأراضي

الفرع الثاني: إيجابيات الرقمنة والصعوبات التي واجهتها خاتمة.

المبحث الأول: التوثيق الرقمي ومسح الأراضي

لعل ما يشهده العالم من تطور تكنولوجي في شتى المجالات ادى الى استحداث ادوات وكذا تقنيات جسدت من اجل مواكبة هذا التطور ولعل الرقمنة واحدة من بين هذه الاليات التي شملت المجال العقاري هو الاخر لاسيما في عملية مسح الاراضي حيث اصبحت تعتمد على ما يسمى بالتوثيق الرقمي كآلية مستحدثة من بين الاليات التي انتجتها الرقمنة .

وهذا ما سنحاول التطرق اليه بتعريف عملية مسح الاراضي اولا تم التطرق الى مفهوم التوثيق الرقمي .

المطلب الاول: مفهوم عملية مسح الاراضي

يمكن تعريف عملية مسح الاراضي من عدة نواحي لغوية فقهية وقانونية .

الفرع الأول: التعريف من الناحية اللغوية

تعرف عملية مسح الاراضي من الناحية اللغوية على انها كلمة مستوحاة او مستنبطة من كلمة المسح ويقال مسح المساح الارض اي ذرعها وقياسها بالمقياس ومنه جاءت كلمة المساحة¹ ويعادل لفظ المسح في اللغة الاجنبية كلمة *cadastre* النابعة من لفظ *catastica* اليونانية وتعني القائمة والكلمة اللاتينية القديمة *capitestra* وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة الاملاك وتتضمن تحديد ملاكيها.²

الفرع الثاني: التعريف من الناحية الفقهية

ما يمكن قوله عن تعريف عملية مسح الاراضي من الناحية الفقهية انه كان محل اختلاف بين الفقهاء

¹- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزى. معجم القاموس المحيط. دار المعرفة. بيروت. ط. 2007. ص. 1222.

²- عبد الغنى بو زيتون. المسح العقاري في ثبيث الملكية العقارية في التشريع الجزائري. مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون الخاص. كلية الحقوق. جامعة منتوري قسنطينة. الجزائر. 2009-2010. ص. 03.

فكل قام بتعريفه حسب زاوية نظره على سبيل المثال ما ذهب اليه الاستاذ عمار بوضياف حيث قام بتعريف عملية مسح الاراضي على انها :عملية فنية تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكيد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف انواعها وما يترتب عليها من حقوق .

وقد عرفته الاستاذة مراحى مريم :على انه عملية فنية واداريو وقانونية فهي فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس وهي عملية ادارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق ادارية وهي قانونية لاعتمادها على اسس قانونية .

في حين ذهب بعض الفقه الى تعريفها على انها :عملية فنية تهدف الى تعين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقارات وال المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكه وكذا اسباب تملكه والحقوق العينية المرتبطة له او عليه مما يؤدي الى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي .

كما عرفه البعض الاخر على ان المسح هو تثبيت وتحديد موقع واوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة اعمال دائرة السجل العقاري وكذلك تأثير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية وهذا التعريف يكاد يتطابق مع ما اشيرت اليه التعريف السابقة .

الفرع الثالث: التعريف من الناحية القانونية

من خلال الرجوع الى بعض النصوص القانونية على سبيل المثال نص المادة 02 من الامر (75-74) المؤرخ في 12-11-1975 والذي ينص على ان مسح الاراضي العام يحدد ويعرف بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري.³

وتتص المادة 04 منه على ان عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من اجل اعداد مخططها منظما وتأسيس مسح الاراضي العام.

كما نصت المادة 04 من المرسوم (62-76) المؤرخ في 25-03-1976 والتي تنص على ان عمليات مسح الاراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الارض وانماط المزروعات ان اقتضى الامر في المناطق الريفية وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الاراضي وتخصيصها ونمط استعمالها للبنيات المقامة عليها واستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضارية .⁴

المطلب الثاني: التوثيق الرقمي

يعتبر موضوع التوثيق الرقمي من بين المواضيع المستحدثة كما اشرنا سابقا لارتباطه ارتباطا وثيقا بمفاهيم الرقمنة وعصرنة قطاعات الادارة لاسيما بعد التطور الهائل الذي يشهده العالم الحالي في الوسائل التقنية

³-الامر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

⁴- المرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 .

وكذا الادوات المعرفية التي تسعى الى تسهيل العرقل و يمكن تعريف التوثيق الرقمي بانه عملية حفظ وارشفة الوثائق بمختلف صورها من المستندات والعقود والارادات المنفردة (التبعرات) والمخطوطات وغيرها باستخدام الحاسب الالي ومن تم التقنيات الحديثة المتمثلة بالحوسبة الالية والشبكات الالكترونية والتطبيقات الذكية زيادة الى الوسائل الالكترونية المعروفة بأسطوانات التخزين والاقراص الصلبة والمدمجة والمشهورة اختصارا بسمى (cd) التي يمكن نسخ صور منها واستخدامها من اي جهاز حاسوب كان وبالرجوع اليها وعمل صور مكررة منها كي يتم الانتفاع بها عند تلف اصولها او تعذر الوصول اليها لأي سبب كان .⁵ ومن هذا المنطلق يمكن ربط هذا التعريف بعملية مسح الاراضي على ان التوثيق الرقمي في هذا المجال يعني تحويل عمليات مسح الاراضي والحفظ العقاري من الطرق التقليدية الورقية الى نظام رقمي متكملا يشمل جمع وتخزين المعلومات والبيانات المسحية بطريقة الكترونية باستخدام تقنيات حديثة . كما ان للتوثيق الرقمي في هذا السياق عدة مزايا من بينها تسهيل الوصول للمعلومات وتحديثها عن طريق رقمنة الوثائق وارشيف المساحي والمساعدة على فهم التضاريس عن طريق استعراض الخرائط الثلاثية الابعاد وتحطيط البنية التحتية بشكل افضل ويمنح دقة عالية للقياسات مقارنة بالطرق التقليدية كما ان هذا الاخير يعزز عملية الرقمنة و يجعل عملية المسح تتم بدقة اكثر وشفافية .

وتجدر الاشارة ان هذا التوثيق الرقمي يعتمد او يستند الى مجموعة من الطرق والأنظمة التكنولوجية لملائمة المستجدات التي يتضمنها هذا التحول الرقمي ويمكن تصنيف ابرزها كالتالي :

1-أنظمة التشغيل وبرمجيات معالجة الكلمات :

والتي يتم من خلالها تخزين كافة المعلومات والتصرفات التي تقع على العقارات بالمنصة الرقمية لمساعدة الادارة على تسهيل وانجاز اعمالها بكتابة المعلومات على الورق وتصحيحها بدلا من الانجاز اليدوي.⁶

2-الشبكات :

كون ان الادارة المعاصرة هي ادارة الكترونية تعتمد اساسا على نظام صفر ورقة فإنها تعتمد على ما يسمى شبكات في انجاز وظائفها والتي تنقسم الى :

-شبكات الانترنت :

وهي شبكات داخلية او محلية للشبكة الخاصة بالإدارة الحكومية وهي نسخة صغيرة عبر الانترنت مع الواقع الالكتروني والتي تمكن من رفع كفاءة العمل الاداري وتحسين اليات تشارك المعلومات والاستفادة من التقنيات المشتركة.⁷

⁵ - ابراهيم عبد اللطيف الاعظمي العبيدي. التوثيق الرقمي واهميته.طبعة الاولى .ادارة البحث. سنة 20223.ص 49.

⁶ - محمد يحياوي .الادارة الالكترونية كآلية للارتقاء بالخدمة العمومية. مجلة اقتصاد المال والاعمال.المجلد 03.العدد 02.سنة 2019.ض 626.

⁷ - لاكرنش مغنية .رقمنة ادارة مسح الاراضي والحفظ العقاري اي دور في تشجيع الاستثمار .مجلة القانون العام الجزائري والمقارن .مجلد 09.العدد 02 ابريل 2024.

شبكات الاكستراكت :

وهي شبكة تعمل على الاستجابة لمتطلبات قطاع الاعمال الادارية من تشارك وتحالفات وما يتضمنه من امن على المعلومات المتبادلة مع العناية بالمصالح المشتركة عبر الشبكات والتي تشمل على مجموعة من الانظمة ابرزها : نظام البريد الالكتروني .نظام التقويم الالكتروني.نظام ادارة الوثائق. وكذا نظام الارشيف الالكتروني.

3-الحاسب الالي :

وهو الجزء الذي لا يتجزأ في نطاق هذه العملية او هذا التحول الرقمي والادارة الالكترونية والذي يعتبر همزة وصل والرابط الاساسي الذي تتم من خلاله هذه الخدمات .⁸

4-العنصر البشري :

ويقصد بـ الكفاءة العلمية المختصة في استخدام برامج الحاسب الالي والذي يجدر بـ ان يكون من ذوي الاختصاص في هذا المجال وله قدرة على ادراج وتصنيف البيانات واسترجاعها وكذا تأمينها وبالتالي القدرة على انجاز المخططات المسحية وتحديد حدود الاراضي وحساب مساحتها.⁹

المبحث الثاني: تجسيد الرقمنة في مجال مسح الأراضي

إن تجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي يهدف إلى حماية الثروة العقارية بإعتبارها عامل أساسى لتشجيع الإستثمار وفي ذات الوقت تنفيذ مخطط الحكومة المتضمن الرقمنة الشاملة لـ جل المرافق العمومية، فتعتبر الرقمنة من أهم التوجهات وأولويات الدولة الجزائرية في جميع المجالات والقطاعات من أجل النهوض بها وإضفاء التكنولوجية عليها، فقد عملت على تجسيد هذا المشروع في القطاع العقاري نظرا لأهمية هذا القطاع وتم تطبيق مشروع الرقمنة على مستوى مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري القائمة على عصرنة خدماتها، والإستعانة في ذلك على آليات لتجسيد هذه الرقمنة بإدارة مسح الأراضي، التي أدت إلى حصول نتائج مرضية بالرغم من الصعوبات التي واجهت هذه العملية في هذا القطاع نظرا لخصوصيتها.

المطلب الأول: آليات تجسيد الرقمنة بإدارة المسح

إن تبني الدولة الجزائرية لنظام الرقمة في القطاع العقاري كل جعل من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري تسعى لإدخال الرقمنة في كل خدماتها بعدها كانت تتم بشكل حضوري، وذلك من خلال سعيها في تجسيد الرقمنة من خلال عدّة آليات التي بموجبها تتم رقمنة أعمال وخدمات الإدارية وإنشاء بنك للمعلومات العقارية على شبكات الإعلام الالي يحتوي كل المعلومات والمعاملات التي تخص العقارات الموجودة من خلال وصفها وتوضيح أوضاعها القانونية.

⁸ - خديجة قمار .رقمنة الادارة في الجزائر بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق .مجلة المفكر .المجلد 18.العدد 01.سنة 2023 .ص 144

⁹ - عبد الفتاح بيومي الحجازي .الحكومة الالكترونية بين الواقع والطموح .دراسة متصلة في شأن الادارة الالكترونية التنظيم والبناء الاهداف والمعوقات والحلول .طبعة الاولى .دار الفكر الجامعي.الاسكندرية.سنة 2008 .ص 80.

الفرع الأول: الشباك العقاري الموحد

بحسب تعليمة صدرت من المدير العام للأملاك الوطنية وتنفيذها لتعليمات الوزير الأول ورئيس الجمهورية، التي كانت موجهة للمدراء الولائيين تتضمن إنشاء شباك موحد على مستوى كل محافظة عقارية بحيث يكون فيه وجوبا على الأقل عون من مصالح مسح الأراضي حيث تم إنشاء شباك موحد على مستوى كل المحافظات العقارية التي يقرر عددها بـ 234 محافظة عقارية.¹⁰

يهدف الشباك العقاري الموحد إلى تحبيب المعلومات وضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحية والسجل العقاري والذي يسمح من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج إلى المعلومات والبيانات للقيام بعمليات التحسين الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحبيب التوافيكي وكذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحبيب الجديد المنبثق عن إشهار العقود.¹¹

كما يهدف هذا الشباك على تحسين التسويق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي، ويقدم الشباك الموحد خدمات متعددة للمواطنين أهمها التكفل السريع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية والعمل على تنظيم جديد لمعالجة كل الملفات رقميا، كما يتم دراسة الملفات في آجال لا تتعدي 30 يوم في إطار الجهد الرامية لتسهيل الإجراءات الإدارية لفائدة المواطنين.¹²

الفرع الثاني: منصة العقار (الوثيقة سابقا)

هذه المنصة تم إطلاقها منذ شهر جانفي 2022 وذلك بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري والتي تم فتحها تدريجيا اعتبارا من شهر ماي 2022 للقاعات المؤسساتية والمعاملين الاقتصاديين والمواطنين، بالإضافة إلى ذلك فقد تم وضع منصة حيز الخدمة شهر مارس 2023 وأدرج فيها كل الوثائق التي تسلم من مصالح المسح العقاري مع تعزيزها بقاعدة البيانات التي تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية والتي تتعلق جلها بالإشهار العقاري والدفع الإلكتروني عن بعد باستخدام البطاقة الذهبية وغيرها، وذلك من خلال توفير البنية التحتية والمتطلبات المادية الالزمة وتوظيف الخبرات والكفاءات وإختيار البرمجيات الالزمة والإيداع الإلكتروني للعقود.¹³

يتم من خلال المنصة الإلكترونية إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بها والعمل على تدبيرها وإستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها، والهدف من هذه المنصة هو تبسيط الإجراءات الإدارية وكذا تعزيز

¹⁰ - إنشاء شباك موحد لتسليم الدفاتر في آجال لا تتجاوز 30 يوم.

¹¹ - لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور تشجيع الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مجلد التاسع، عدد 2، أبريل 2024، ص202.

¹² - <http://radioalgerie.dz/news/ar/article/20210208/20683ohtmi>.

¹³ - المدير الجهوي للأملاك الوطنية يكشف رقمنة العقارات والأملاك الخاصة المسجلة منذ 1961،

. www.annasronline.com

النقة في المعاملات العقارية وإجراءات التحفظ العقاري حيث ظهر ما يسمى بالتدبير الإلكتروني الذي يعني إنجاز العمليات بمساعدة طرق إلكترونية تطبق على معطيات ذات طابع شخصي.¹⁴

أما بخصوص الخدمات المقدمة في هذه المنصة فنجد:

1- الخدمات المقدمة للمواطنين: يسمح للمواطنين تقديم الخدمات وإستعمال المعلومات العقارية من خلال الولوج إلى المنصة لطلب المعلومات والوثائق بمجرد الدخول للمنصة وإدخال البيانات المحافظة العقارية الواقع بدارتها العقار المعنى وبنقرة واحدة يحصل على جميع الإعلانات المتعلقة بالعقار بمقابل الدفع الإلكتروني لمستحقات الخدمة.¹⁵ ومن بين المعلومات والوثائق التي يتم طلبها:

- طلب مخطط مسح الأراضي والمراجع المسحية من مجموعة ملكية والقسم وغيرها.
- طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم cc12.
- طلب نسخ من عقود مشهرة أو جداول قيد الرهن أو شطبها.

2- الخدمات المقدمة لمحري العقود:

من خلال هذه الخدمة فيسمح لكل سلطة إدارية كمديرية أملاك الدولة والضباط العموميين كالموثقين والمحضرين القضائيين الإطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية بالإضافة إلى القيام بما يلي:

- السحب الفوري لمستخرج مسح الأراضي ملخص العقد PR4BIS مع إمكانية الدفع الإلكتروني.
- إيداع الوثائق الخاصة للإشهر العقاري إلكترونياً مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري، كما يتم إعلام المحرر سواء بقبول الملف أو برفض الإيداع أو برد الإجراء على أن يكون مسبباً.
- تمكين المؤوثق من سحب الشهادة السلبية للعقار موضوع العقد.¹⁶

الفرع الثالث: فضاء الجزائر

تطبيقاً للجهود والمساعي التي تقوم بها المديرية العامة لأملاك الدولة فقد قامت هذه الأخيرة بإطلاق بوابة إلكترونية ضخمة ترافقها تطبيقات ذكية أطلق عليها تسمية (فضاء الجزائر).¹⁷

¹⁴ - إجراءات التحفظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكراهات الواقع على الرابط: <http://www.sdtconsultingimal>

¹⁵ - بلال الغماري، إجراءات التحفظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكراهات الواقع www.droitdelentreprise.com

¹⁶ - لاكرنش مغنية، المرجع السابق، ص204.

¹⁷ - منصة رقمية وتطبيقات مسح الممتلكات وإصدار الوثائق العقارية من المنزل <http://www.youtube.com/watch?v=oqnz18vhute>

هذه المنصة تعتبر الأولى من نوعها في التراب الوطني وهي عبارة عن محرك بحث مختص في مجال العقارات، كما أنها تلعب دوراً مهماً في تحويل المعلومات المسحية والعقارية بصفة دقيقة وتمكن من المساعدة على إتخاذ القرارات في مجال التخطيط و المجالات أخرى لاسيما في الميدان العمراني.¹⁸

تم تفعيل هذه المنصة وتقدم خدماتها بداية على مستوى ناحية الجزائر على أن يتم تعميمها شيئاً فشيئاً وتدرجياً إلى كامل التراب الوطني لتعزيز الخدمات للمواطنين والمهنيين على حد سواء كما تعمل هذه البوابة على تسهيل تبادل البيانات والوثائق العقارية بين القطاعات الوزارية المختلفة وبالتالي تعزيز قابلية الإستغلال البيني للمعلومات بين مختلف مؤسسات الدولة.

كان لصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الماليةدور الأهم والأكبر لإرساء وإنطلاق مشروع رقمنة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري .

هذا ما يعد نقلة نوعية في مجال التسيير العقاري بحكم أن الإدارتين منكاملتين فدعت الضرورة إلى فكرة الإدماج في إدارة واحدة وكذا توضيح الضرورة الحتمية لرقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في مناهج التحقيق العقاري والتدقيق فيها.

كما جاء تبعاً للمرسوم التنفيذي رقم 21-393 قرارين وزاريين مشتركين الأول يحدد صلاحيات وتنظيم هيأكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية أما الثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

ثم صدر القرار الوزاري المشترك بتاريخ 11-07-2022 الذي جاء تطبيقاً لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-393 التي حددت صلاحيات وهياكل مديرية مسح الأراضي على مستوى الولاية تحت سلطة المدير الولائي لأملاك الدولة والتي تتكون من خمسة مصالح:

- مصلحة مسح الأراضي
- مصلحةمنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري
- مصلحة الحفظ العقاري
- مصلحة الوسائل العامة
- مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشيف.¹⁹

كما أن مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشيف تنظم في ثلاثة مكاتب وهي:

- مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة
- مكتب التوجيه والإتصال

¹⁸ - إطلاق البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" 15/03/2024، <http://elbadilabc-ar.dz>

¹⁹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11/07/2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيأكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد 59، سنة 2022.

- مكتب الأرشيف

- كما أنه تطبيقاً المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393-21 صدر القرار الوزاري المشترك بتاريخ 11-07-2022 والذي يوضح التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية وقسمها إلى خمسة أقسام:
- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
 - قسم مسح الطاقية العقارية والبحوث وتسلیم المعلومات
 - قسم الترقيمات العقارية
 - قسم مسح الأراضي
 - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية ويكلف هذا الأخير بإعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة وتنفيذ البرامج التي تسيطرها السلطة السليمة في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

المطلب الثاني: واقع الرقمنة في مجال عملية مسح الأراضي

إن الأمن العقاري مرتبطة بدرجة كبيرة بعصرنة نشاط إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وإعتماد منظومة شريعية إلكترونية في مجال الشهر العقاري كما أنه من سمات نظام رقمنة مرفق المسوح والحفظ العقاري هو تدعيم الإجراءات المضادة للفساد والحد من البيروقراطية، تكريساً لعنصر الشفافية، فالرقمنة في مجال مسح الأراضي يتم تجسيدها كنظام يعتمد عليه في تنظيم وتحسين الخدمة عبر عدة مراحل وهذا ما أدى إلى ظهور عوامل لنجاح الرقمنة في هذا المجال من جهة وجود معوقات من جهة أخرى.

الفرع الأول: مراحل تطبيق الرقمنة في قطاع مسح الأراضي

باعتبار أن رقمنة القطاعات هي عملية جديدة طرأت على مختلف القطاعات فهي لم تكن بالأمر السهل ولا البسيط بل يتطلب تخطيط مسبق وتقنيات متقدمة تعتمد على تكنولوجيا المعلومات، فتتم عملية رقمنة مسح الأراضي بمراحل عدة ساهمت في تطوير هذا المجال بشكل كبير.

لقد إعتمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية برنامج يحتوي على مراحل التي يمر بها مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، بحيث أنه يتم إفتتاح عمليات المسح العقاري في كل بلدية بناءً على قرار يصدره الوالي المختص إقليمياً طبقاً لما جاء في نص المادة 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976²⁰ المعدل والمتم.

²⁰ - تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 62-76 المعدل والمتم على ما يلي: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح لعمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذا الجرائد اليومية الوطنية، ويلغى رئيس المجلس الشعبي المعنى".

كما جاء في نص المادة 03 من نفس المرسوم توضيح بخصوص كيفية إعلام الجمهور بهذه العملية وذلك من خلال إلصاق الإعلان في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة خلال أجل 15 يوم قبل إفتتاح هذه العمليات وقد حددت المراحل كمابلي:

1- المرحلة التحضيرية: وهي مرحلة جد مهمة وذلك أنها تمثل في القيام بعقد إجتماعات دورية لشرح وتبيان محتوى الغلاف المالي اللازم للإنطلاق في المشروع ووضع إطار تسيير مستخدمي الأماكن الوطنية وكذا من حيث التجهيز وتوفير العتاد والأجهزة الازمة وكذا تكوين أعضاء هذه الخلية حول التحكم في الأجهزة الرقمية، وكذا توفير جميع التحفizات لإعطاء خلية عصرنة أنشطة المحافظات العقارية الأولوية والأهمية في إطار تسيير مستخدمي الأماكن الوطنية.²¹

2- المرحلة الأولى: بعد الإنتهاء من توفير العتاد اللازم للمشروع في هذه العملية وتوفير العنصر البشري اللازم للإنطلاق في مشروع تجسيد الرقمنة من إطارات في القطاع، بعد ذلك يتم الإعلان عن إنطلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن وقد حددت لها تاريخ 15/10/2015 للإنطلاق وبالتالي فقد تمثلت هذه المرحلة في رصد وحجز جميع ومحفظات البيانات والوثائق المشهرة على مستوى المحافظات العقارية، وكذا قوائم الملك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية الممسوكة بالمحافظات العقارية.

3- المرحلة الثانية: بعدما يتم الإنتهاء من حجز وإدخال كافة البيانات التي يتم استغلالها بمناسبة طلب المعلومات المدرجة في خانة الحصول على مختلف صيغ السكن، والتي عرفت إقبالاً كبيراً واسعاً تبعاً لبرامج الدولة في هذه الفترة والطلب عليها، بعدما يتم التحويل إلى عملية رقمنة كل ما يتعلق بالحقوق العينية المشهرة يتم تعين العقارات تمهدًا للتکفل بطلبات الإشهار التي سترد مستقبلاً. هذا ما يسمح بإدخال كل ما يتعلق بمعطيات العقارات بما يسمح من تسيير عملية البحث بشكل سريع ومضمون، وكذا تسليم المعلومات ونسخ الوثائق ضمن آجل جد قصير وهو إنجاز كبير لتحقيق رقمنة السجل العقاري بالجزائر.

من خلال هذا فإن التطبيقات الآلية لبرنامج عصرنة الحفظ العقاري تتم موازاة في هذه المرحلة إلى جانب تحديث عمليات الإيداع وكذا العمليات المحاسبة التي تتم على مستوى المحافظة العقارية، كما حددت الإدارة المركزية للأماكن الوطنية نهاية جوان 2017 كتاريخ للإنتهاء من هذه الخطوة الأساسية.²²

²¹ - مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 9820، 2015.

²² - راجح بن معمر، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، 2022، ص 1554.

4- المرحلة الثالثة: في هذه المرحلة يتم رقمنة جميع البطاقات العقارية والتسجيلات والعقود والوثائق المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية، وذلك إعتماداً على خطة منهجية محددة من إدارة الأملاك الوطنية وذلك من أجل ضمان تأمين كل الوثائق والأرشيف التي تحوزها المحافظة العقارية.²³

5- المرحلة الميدانية: هذه المرحلة تتناول فيها مهمة التحقيق وعملية وضع الحدود وإعداد مختلف وثائق المسح طبقاً لنصوص المواد 5-6 من المرسوم 62-76 وكذا إيداع وثائق المسح بمقر البلدية، وتقديم الشكاوى ودراسة الاحتياجات هذه المرحلة يتم فيها التحقيق ووضع الحدود في العقارات الموجودة في المناطق الحضارية والمناطق الريفية بحضور كل الأطراف المعنية وبعد الإنتهاء من عملية التحقيق الميداني وعملية إثبات الحدود يتم إعداد وثائق المسح وهي تحتوي على جدول للأقسام وسجل لقطع الأرضي وسجل لمسح الأرضي، ثم بعد ذلك يتم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وكل شخص معني بعملية رقمنة مسح الأرضي وفي الأخير يتم تقديم الشكاوى والاحتياجات.²⁴

الفرع الثاني: إيجابيات الرقمنة والصعوبات التي واجهتها

إن الرقمنة تسهم في تحقيق النمو الاقتصادي وتحلخ فرص عمل جديدة وهي ترتبط إرتباطاً وثيقاً بالإبتكار وتشجع على استخدام الموارد البشرية الطبيعية والإقتصادية بنكاء، ومن بين الإيجابيات التي جاءت بها الرقمنة في مجال مسح الأرضي نجد:

- إن رقمنة إدارة مسح الأرضي ساهمت بشكل كبير في توفير الجهد والمال والوقت من جهة وتحسين كفاءة العمل من خلال تحسين جودة العمل وتبسيط إجراءات الحصول على الخدمات المقدمة للمستفيدين.

- توسيع قطاع رقمنة مسح الأرضي بشكل كبير للمواطنين الراغبين في الحصول على الخدمات عن طريق حلول مبتكرة وبسيطة.

- كما أن مع التطور التكنولوجي الحاصل أصبحت الرقمنة ضرورة حتمية بالنسبة لكل القطاعات التي تتعامل مباشرة مع الجمهور من أجل تسهيل وصول المواطنين للإدارة بإعتبار أن رقمنة إدارة مسح الأرضي أصبح منهجاً وأسلوب عمل يجمع كافة المؤسسات لتقديم خدمات أسهل وأسرع.

- ساهمت رقمنة إدارة مسح الأرضي في الحفاظ على النسخ الأصلية أطول مدة ممكنة، وتحقيق عدد كبير من النسخ المتحصل عليها وعلى حوامل متعددة وكذا ضمان إنتقال كلي وكمال للمعطيات أثناء عملية التحول.

²³ - راجح بن معمر، نفس المرجع، ص 1554.

²⁴ - ليلى مهدي، يونسي حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، المجلد 9، العدد 1، السنة 2025، ص 375.

- ساهمت في تحقيق سرعة وسهولة الوصول إلى المعلومات بواسطة الكلمات المفتاحية، وكذا المرونة في تسهيل الإجراءات العقارية التي أصبحت تتم بطريقة سريعة وبوقت قياسي.

خاتمة:

لقد أصبحت الرقمنة نظام يتم إعتماده في الآونة الأخيرة وذلك نتيجة للتطور التكنولوجي الذي شهد العالم، حيث تطور الفكر الإداري بفعل هذه التكنولوجيا الحديثة وأصبح يتم إعتماد الرقمنة كنظام من أجل تقديم خدمة أحسن، وكما سبق الإشارة في هذا الدراسة أن الجزائر على غرار باقي دول العالم عملت على إدخال نظام الرقمة في معظم قطاعاتها بما فيها قطاع النشاط العقاري، وكان لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري نصيب من ذلك، حيث ساهمت رقمنة هذا القطاع في الحد من الفوضى والتلاعيب بالعقار والقضاء على كل أشكال التزوير ومن جهة أخرى ساهم في تسهيل على المواطنين الحصول على الخدمات دون عناء وتعب وإهدار الوقت في الإنتظار وذلك عن طريق تعديل العديد من المنصات التي تقدم خدماتها إلكترونيا، لذلك فقد ساهمت في تحقيق الأمن العقاري وحماية الملكية العقارية هذا ما رفع من القيمة القانونية للعقار وإعطاء الثقة للمتعاملين في المجال العقاري ومن خلال هذه الدراسة توصلت إلى مجموعة من النتائج لعل أهمها يتمثل في:

- أن الرقمنة تعمل على تحقيق مبدأ الشفافية والمساواة بين المواطنين.
- تحقيق الثقة المشروعة بين المتعاملين في المجال العقاري من خلال توفير إمكانية الإطلاع على وضعية ممتلكاتهم.
- تحقيق السرعة في أداء الخدمات وتجسيد مبدأ الأمان القانوني في المعاملات العقارية.
- إستخدام العديد من المنصات كالشباك العقاري الموحد ومنصة العقار وفضاء الجزائر التي تتيح العديد من الخدمات العقارية.
- ساهمت الرقمنة في إنشاء بنك معلوماتي يحتوي على كل المعلومات والوثائق والبيانات الإدارية المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والحفظ العقاري.

وفي الأخير من خلال هذه الدراسة المقدمة والنتائج المتوصّل إليها نعرض بعض التوصيات كالأتي:

- نقترح ضرورية ترقية التشريع الإلكتروني فيما يخص التصرفات الإلكترونية كالتوقيع وإبرام العقود، ووضع إطار تشريعي لعملية رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وإما تعديل التشريعات العقارية السابقة بما يتماشى مع التطورات الحاصلة.
- ضرورة تزويد إدارة مسح الأراضي بالإمكانات المادية والوسائل التكنولوجية، والقيام بالدورات التكوينية للقائمين على هذا القطاع من أجل تطوير كفاءاتهم العملية في إطار التطور التكنولوجي.

- ضرورة تفعيل الرابط الإداري ما بين مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والإدارات الأخرى، وتمكين الجهات القضائية من الدخول إلى المنصة والإطلاع على المخططات والمعلومات التي تفيد في حل النزاعات العقارية.

قائمة المصادر :

- الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.
- المرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11/07/2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد 59، سنة 2022.

قائمة المراجع :

- رابح بن معمر، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، 2022.
- ليلى مهدي، يونسي حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، المجلد 9، العدد 1، السنة 2025.
- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيزوzi. معجم القاموس المحيط. دار المعرفة. بيروت. ط 2007. ص 1222.
- عبد الغني بو زيتون. المسوح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري. مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون الخاص. كلية الحقوق. جامعة منقري قسنطينة. الجزائر. 2009-2010.
- ابراهيم عبد اللطيف الاعظمي العبيدي. التوثيق الرقمي و أهميته. الطبعة الاولى .ادارة البحوث. سنة 2022.
- محمد يحياوي . الادارة الالكترونية كآلية للالرتقاء بالخدمة العمومية. مجلة اقتصاد المال والاعمال.المجلد 03.العدد 02.سنة 2019.
- لاكرنش مغنية . رقمنة ادارة مسح الاراضي والحفظ العقاري اي دور في تشجيع الاستثمار . مجلة القانون العام الجزائري والمقارن . مجلد 09.العدد 02 ابريل 2024.
- خديجة قمار . رقمنة الادارة في الجزائر بين حتمية الانقال ومعوقات التطبيق . مجلة المفكر . المجلد 18.العدد 01.سنة 2023.
- عبد الفتاح بيومي الحجازي. الحكومة الالكترونية بين الواقع والطموح . دراسة متصلة في شان الادارة الالكترونية التنظيم والبناء الاهداف والمعوقات والحلول . الطبعة الاولى . دار الفكر الجامعي. الاسكندرية. سنة 2008.
- لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور تشجيع الاستثمار ، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مجلد التاسع، عدد 2، أبريل 2024.

- <http://radioalgerie.dz/news/ar/article/20210208/20683ohtmi>.

المدير الجهوi للأملاك الوطنية يكشف رقمنة العقارات والأملاك الخاصة المسجلة منذ 1961، www.annasronline.com.

- إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكرهات الواقع على الرابط: <http://www.sdtconsultingimal>
- بلال الغماري، إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكرهات الواقع www.droitdelentreprise.com
- منصة رقمية وتطبيقات مسح الممتلكات وإصدار الوثائق العقارية من المنزل، <http://www.youtube.com/watch?v=oqnz18vhute>
- إطلاق البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" 2024/03/15، <http://elbadilabc-ar.dz>، 2015.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 9820، 2015.