وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

المرجع:.....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الرقمنة ودورها في حماية العقار في الجزائر

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة:حقوق

التخصص: قانون قضائي

من إعداد الطالبة:

سامية لعرباوي

الأستاذ المشرف:

زيغام أبو القاسم

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ(ة):.....الجيلالي بوسحبة.....رئيسا

الأستاذ(ة):.....أبو القاسم زيغام..... مشرفا مقررا

الأستاذ(ة): .....يوسف بن عودة.....مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت في: 2025\06\29

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: لعرباوي سامية الصفة: طالبة جامعية

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 413125910 والصادرة بتاريخ: 2024-10-28

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: القانون الخاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

"الرقمنة ودورها في حماية العقار في الجزائر"

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديم
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025-01-29

إمضاء ا

لعرباوي سامية

رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين، حمدًا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، الذي أمدنا بالقوة والعون والتوفيق الإنجاز هذا العمل وإخراجه بهذه الحُلة

كم أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذي المشرف الأستاذ أبو قاسم زيغام، على كل ما قدمه لي من توجيهات ومعلومات قيمة الإخراج البحث في المستوى المطلوب

ولا يفوتني أن أُعبّر عن خالص شكري للسادة القائمين على مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم، على حسن استقبالهم وتعاونهم الكريم، وعلى تيسيرهم لجمع المعلومات الميدانية التي كان لها دور جوهري في إنجاز هذا البحث.

كما أتوجّه بالشكر إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة، لتفضّلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

وفي الختام، أتقدّم بالشكر والعرفان إلى كل من قدّم لي يد العون، طيلة مساري الدراسي، وكل من ساهم في وصولي إلى ما أنا عليه اليوم.

جزاكم الله جميعًا خير الجزاء، وجعل هذا العمل خالصًا لوجهه الكريم، ونفع به كل من قرأه واطلع عليه

اهداء

" من قال أنا لها نالها"

لم تكن الرحلة سهلة ولا ينبغي لها أن تكون لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق محفوفا بالتسهيلات لكني فعلتها

فالحمد لله حُباً وشكراً وإمتناناً، الذي بفضله ها أنا اليوم أنظر إلى حلما طال انتظاره وقد أصبح واقعا أفتخر به

أهدي هذا النجاح

إلى نفسي الطموحة أولا التي لم تتخلى عن أحلامها رغم كل شيء، ثم إلى كل من سعى معي لإتمام مسيرتي الجامعية دمتم لي سندًا لا عمر له

وبكل حب أهدي ثمرة نجاحي وتخرجي

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب، من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق داعمي الأول في مسيرتي وقوتي وسندي بعد الله ...إلى فخري واعتزازي.. (أبي الحبيب)

وإلى من جعل الجنة تحت أقدامها التي احتضنني بقلبها قبل يدها وسهلت لي الشدائد بدعائها لي

القلب الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات سر ثقتي ونجاحي (أمي الغالية)

إلى ضلعي الثابت وخيرة أيامي وقرة عيني (أخي وأختي)

إلى كل من كان عونا وسندا لي في هذا الطريق أهديكم هذا الإنجاز وثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته، ها أنا اليوم أتمت أول ثمراته راجية من الله تعالى أن ينفعني بما علمني وأن ويجعله حجة لي لا علي"

فالحمد لله الذي ما تيقنت به خيرًا وأملاً إلا وأغرقني سروراً وفرحاً ينسيني مشقتي.

(وَآخر دَعْواهُم أَنَ الحَمدُلله رَبِ العَالَمَين)

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

- ق. م: القانون المدني.
- ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- ص: صفحة.
- ص، ص: صفحتان متتاليتان.
- ف: فقرة.
- م: ميلادي.
- ق. ا: قانون الاسرة

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

شهد العالم خلال العقود الأخيرة تطورًا تكنولوجيًا متسارعًا طال مختلف مجالات الحياة، وأدى إلى بروز مفهوم الرقمنة كأحد أهم مظاهر هذا التحول، حيث أصبحت التكنولوجيا الرقمية أداة محورية في تحسين أداء المؤسسات وتطوير طرق التسيير والإدارة. وفي هذا السياق، اتجهت الدول إلى إدماج الرقمنة في القطاعات الحيوية، وعلى رأسها القطاع العقاري، بالنظر إلى حساسيته وارتباطه الوثيق بالملكية والحقوق الاقتصادية والاجتماعية للأفراد والمجتمع.

وفي الجزائر، عرفت العقارات مكانة استراتيجية باعتبارها من أهم الموارد الاقتصادية، وأحد المحركات الأساسية للتنمية العمرانية والاجتماعية، وهو ما جعل مسألة حمايتها من التعديات، التزوير، والنزاعات محل اهتمام متزايد من قبل السلطات العمومية. ولأن الوسائل التقليدية أثبتت محدوديتها في مواجهة التحديات المتزايدة، برزت الرقمنة كآلية حديثة وفعّالة لتعزيز حماية العقار، سواء من خلال رقمنة السجلات والخرائط العقارية، أو عبر استخدام نظم المعلومات الجغرافية، وقواعد البيانات الإلكترونية التي تسهّل الوصول إلى المعلومة العقارية الدقيقة وتُقلّص من فرص التلاعب.

وانطلاقًا من هذه المعطيات، تسعى هذه المذكرة إلى دراسة وتحليل مدى مساهمة الرقمنة في حماية العقار بالجزائر، من خلال تناول الإطارين المفاهيمي والتطبيقي للرقمنة وحماية العقار، ثم التطرق إلى جهود الدولة الجزائرية في رقمنة المجال العقاري، مع التركيز على دراسة حالة ميدانية تُبرز الأثر الفعلي للرقمنة في هذا المجال، وتُقيّم النتائج المحققة والتحديات المطروحة.

بالنظر إلى التحولات الرقمية التي تعرفها الإدارة العقارية في الجزائر، يطرح هذا الواقع التساؤل الجوهري التالي:**إلى أي مدى تُمثل الرقمنة آلية فعّالة لحماية العقار في الجزائر؟**

ويندرج ضمن هذا التساؤل الرئيس مجموعة من التساؤلات الفرعية، من بينها:

- ما هو الإطار المفاهيمي للرقمنة وحماية العقار؟
- ما هي الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في رقمنة القطاع العقاري؟
- كيف تُسهم الرقمنة في حماية العقار من التعديات والنزاعات؟
- ما أبرز التحديات التي تواجه رقمنة حماية العقار؟
- وما مدى فاعلية هذه الآليات في الواقع العملي؟

تتمثل أهمية الموضوع في التقاء محورين محوريين يشكلان معًا ركيزة أساسية في مسار الإصلاح الإداري والاقتصادي في الجزائر. يتمثل المحور الأول في الرقمنة باعتبارها خيارًا استراتيجيًا يهدف إلى تحديث الإدارة العمومية، وتحقيق مبادئ الشفافية، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين. أما المحور الثاني، فيتعلق بالعقار الذي يُعد من أبرز مقومات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، نظرًا لارتباطه بالاستثمار، والاستقرار الاجتماعي، وحقوق

الأفراد والمؤسسات. وتزداد أهمية هذا الموضوع بالنظر إلى التوجهات الوطنية الرامية إلى تجسيد مشروع الحكومة الإلكترونية، والانتقال إلى إدارة عقارية رقمية أكثر كفاءة، تُمكن من حماية العقار من التعديات والنزاعات، وتُعزز الثقة في المنظومة العقارية ككل.

وتهدف هذه الدراسة إلى:

- تحديد المفاهيم الأساسية المرتبطة بالرقمنة وحماية العقار.
- إبراز دور الرقمنة في تطوير المنظومة العقارية وتحقيق الحماية القانونية والإدارية للعقار.
- تحليل الجهود الوطنية المبذولة في مجال رقمنة القطاع العقاري.
- تقييم الأثر الفعلي لهذه الجهود من خلال دراسة حالة ميدانية.
- تقديم اقتراحات عملية لتعزيز دور الرقمنة في حماية العقار.

اعتمدت هذه الدراسة في مقاربتها العلمية على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال تناول المفاهيم الأساسية المرتبطة بالرقمنة وحماية العقار، وتحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يؤطر هذا المجال، مع محاولة الكشف عن أوجه التفاعل والتكامل بين الرقمنة والمنظومة العقارية. كما تم توظيف المنهج التطبيقي (دراسة الحالة) لتقييم مدى فعالية مشروع رقمنة عقارية في الجزائر، حيث تم اختيار نموذج تطبيقي ميداني بهدف الوقوف على الأثر الفعلي للرقمنة في حماية العقار، واستجلاء التحديات العملية التي تعترض تطبيقها. وقد ساهم هذا التوظيف المنهجي المزدوج في تحقيق مقاربة شاملة تجمع بين التحليل النظري والتقييم الواقعي للظاهرة المدروسة.

وقد تم تقسيم هذه المذكرة إلى ثلاث فصول رئيسية على النحو الآتي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة وحماية العقار.

الفصل الثاني: الرقمنة وآليات حماية العقار في الجزائر.

الفصل الأول:
الإطار المفاهيمي للرقمنة وحماية العقار

تمهيد:

في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها العالم على الصعيدين التكنولوجي والقانوني، برزت الرقمنة كأداة مركزية لإعادة تشكيل أساليب التسيير والإدارة، ولتعزيز الكفاءة والشفافية داخل المؤسسات العامة والخاصة. وقد أصبحت الرقمنة ضرورة استراتيجية لتحقيق التنمية الشاملة، خاصة مع ما توفره من إمكانيات في معالجة البيانات، وتبسيط الإجراءات، وتحسين جودة الخدمات. في هذا السياق، فرضت الرقمنة نفسها كوسيلة فعالة لتحسين حوكمة الأصول العقارية، لا سيما من خلال تعزيز حماية الملكية العقارية، وضمان ضبطها وتثبيتها بوسائل تقنية متقدمة.

ومن جهة أخرى، يشكّل العقار أحد الركائز الأساسية في بناء الاقتصاد الوطني وتحقيق الاستقرار الاجتماعي. وهو ما يفسّر الاهتمام المتزايد الذي توليه التشريعات الحديثة، وعلى رأسها التشريع الجزائري، لحماية العقار وضبطه قانونيًا وإدارياً. فالعقار، بما له من قيمة اقتصادية واجتماعية، يحتاج إلى حماية قانونية فعالة وآليات تقنية وتنظيمية تضمن حيازته واستغلاله بشكل مشروع ومنظم.

وعلى هذا الاساس سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين على نحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة وأهميتها

المبحث الثاني: حماية العقار المفاهيم والمرتكزات

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة وأهميتها:

مع تسارع وتيرة التطورات التكنولوجية، برز مفهوم الرقمنة كأحد المحاور الأساسية في إعادة تشكيل طرق العمل وأساليب الإدارة داخل المؤسسات، إذ لم تعد الرقمنة تقتصر على تحويل الوثائق الورقية إلى صيغ إلكترونية، بل أصبحت تمثل عملية شاملة لإدماج التكنولوجيا الرقمية في مختلف العمليات التنظيمية والإنتاجية. ولتحقيق فهم أعمق لهذا المفهوم، من الضروري التطرق إلى معناه الدقيق والمصطلحات المرتبطة به، مع تتبع المراحل التي مر بها تطوره عبر

الزمن. كما يستوجب تسليط الضوء على الأهمية التي تكتسيها الرقمنة، بالنظر إلى ما توفره من مزايا تنافسية، وتحسينات على مستوى الأداء، فضلاً عن تنوع مجالات تطبيقها في الواقع العملي.

المطلب الاول: تعريف الرقمنة ومراحل تطورها:

تُعد الرقمنة من المفاهيم الحديثة التي فرضت نفسها بقوة في الأدبيات الإدارية والتكنولوجية، نتيجة للتطورات المتسارعة في مجال تكنولوجيا المعلومات والاتصال. وقد تنوعت التعريفات المقدّمة لهذا المصطلح باختلاف الزوايا التي نُظر إليه منها، غير أن المعنى العام يتفق على أن الرقمنة تشير إلى تحويل البيانات والمعلومات من الشكل الورقي أو التقليدي إلى الشكل الرقمي الذي يمكن معالجته إلكترونيًا، بهدف تحسين الكفاءة، السرعة، والدقة في الأداء.[1]

الفرع الأول: نشأة الرقمنة:

قبل التطرق الى تعريف الرقمنة وجب ذكر كيف نشأت الرقمنة ويرجع ذلك الى تطورات تاريخية عديدة فيمرافق ومؤسسات المعلومات، لتسيير بعض الأنشطة المكتبية بعد ادخال الحاسب الآلي فيها، في كل من الولاياتالمتحدة الأمريكية وبريطانيا، منذ الخمسينات حسب هرتر من خلال النتائج المحققة لاختفاء السجلات البطاقيةالورقية لتحل محلها السجلات الالكترونية والتي تسمح للمكتبات المشاركة في شبكات السجلات وتبادها لتحلمحلها السجلات الالكترونية وفي بمجال الفهرسة التعاونية، وكذلك في الاعارات بين المكتبات حسب مشروعالمكتبة الكونية مفاده توحيد الفهارس ونصوصها في كل مكتبات العالم من طرف القوى العظمى الغربية أو ماتعرف بمجموعة السبعة في جويلية 1994.[2]

بغرض جعل كل المصادر قابلة للبحث فيها عبر شبكة الانترنت باعتبارها فضاء للمعلومات والمعرفة فيالمكتبات، ليمتد بعدها الى اجتماعات عديدة بين القوى العظمى، لرقمنة المكتبات بتكثيف الربط الرقمي بينمختلف المكتبات بنية توسيع المعرفة الى أوسع الحدود، وجاءت بعد العديد من الاجتماعات بين هذه القوى، ومنأهمها اجتماع بروكسل سنة 1995 لدعم التنمية في المجال الاقتصادي والاجتماعي والعلمي والثقافي الذي تبنتهالولايات المتحدة الأمريكية، بتمويل من المؤسسة القومية للعلوم والوكالة الفضائية نازا التابعة لوزارة الدفاع،ليشمل هذا المشروع اقامة مكتبات رقمية تساهم في البحث العلي للتعليم العالي بدعم من المؤسسات الفاعلة فيالولايات المتحدة الأمريكية.

انتقلت بعدها الى أوروبا بمشاريع مماثلة أطلق عليها اسم ذاكرة ميموريا، بمشاركة المكتبة الوطنية الفرنسية(وأكسفورد تاست أرشيف) ومعهد (تولون) للأبحاث العلمية والمؤسسات في

---

[1] بن دادي هشام، سعيدات عيد القادر معمر، رقمنة الخدمة العمومية ومبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر فالحقوق نخصص: قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2022/2021، ص ص: 11-12.

[2] بن دادي هشام، سعيدات عيد القادر معمر، نفس المرجع السابق

المعلوماتية، أو ما يعرف بالتوجه نحوحفظ الانتاج الفكري الالكتروني لقطاعات نوعية وموضوعية، ليرتبط بعدها بمكتبات العديد من الدولالمتقدمة من حلال مشروعات عملاقة للمكتبات الرقمية.

ان المتتبع لمسار الرقمنة المكتبية يدرك ان هذا التحول جاء نتيجة تحديات عرفتها تقنيات المعلوماتوالاتصال الذي مكن المكتبات من تدعيم استراتيجيتها لتنمية ادائها، فهذا التطور الهائل للمعلومات والاتصالالتي حققته بمجالات عديدة نتيجة توظيف البرمجيات والانترنت وصولا الى المفردات والمصطلحات.

اما فيما يكتبه ويقوله الباحثون والمتخصصون في مجال المكتبات الرقمية التي تطور استخدامها في اختزانالبيانات الببليوغرافية واسترجاعها وبتها الى الجهات المستفيدة الأخرى.

بدأت تتردد مصطلحات عديدة مشاهة مثل (المكتبة الافتراضية، والمكتبة الالكترونية، والمكتبة الرقمية) كلهذه المصطلحات بقيت تتسم بالغموض لتعدد مصطلحاتها، حيث سماها ليكليدر بمكتبة المستقبل، وسماهاالانكيستر دون ورق. إلا انه مهما اختلفت هذه التسميات يبقى جوهرها واحدا وهو إدخال تطبيقات الحاسوبوالشبكات في تنظيم الوثائق وإدارة واسترجاع المعلومات.

هذا التطور الطويل لحوالي نصف القرن تبين ان هناك تسميات فرضت نفسها على ادبيات علوم المكتباتوالمعلومات والمكتبات الالكترونية او الرقمية أو الافتراضية والتي حصل خلط فيما بينها، ينبغي توضيحه حسبما تشمله هذه المصطلحات من معاني اضافة الى الأشكال المختلفة والإشارات التناظرية التي تشمل كل الموادالرقمية من أصل الكتروني وتتطلب جهاز الكتروني لتصبح مقروءة، لأن عبارة الكترونية تشير إلى كيفية عملالأجهزة أكثر من أنها صفة للبيانات التي تحويها، وعليه فإن المكتبة الإلكترونية تتألف من كل الموارد الموجودة فيالمكتبات التي أدخلت أجهزة إلكترونية والتي توجد في المكتبة الرقمية، فالمكتبة الإلكترونية هو المصطلح الأعموالأوسع دلالة حيث يشمل كلا من التناظري والرقمي ويضم كل الجهود التي ترمي إلى استخدام اجهزة إلكترونيةمثل ألات الفيديو وقارئات الميكروفيلم والحاسب.

وهي تشمل مواد إلكترونية ورقمية، غير أن هذه المصطلحات ما تزال رغم شيوعها تعاني الكثير من الخلطوالاضطراب بسبب عدم اهتمام عدد من المنظرين العرب للكتابة الرقمية والمهتمين بها بتحديد دلالة هذهالمصطلحات وضبط حدودها.[3]

الفرع الثاني: تعريف الرقمنة:

[3] بين دادي هشام، سعيدات عيد القادر معمر، نفس المرجع السابق

تعريف تايلور للرقمنة بأنها تمثل الفرق بين البتات "BTTS" وهي كل ما ليس له حجم ولون ويستطيع السفرفي سرعة الضوء، أي أن الرقمنة من الناحية العلمية هي نظام الكتروني يمكن بعض الأجهزة من التقاط الصورللمواد المطبوعة وإتاحتها بلغة مشفرة ومن ثم تخزينها ونقلها واسترجاعها ونسخها وحتى تغييرها.[4]

يقصد بالرقمنة في مؤسسات المعلومات عملية تحويل مصادر المعلومات من شكلها التقليدي إلى الشكلالرقمي، وتقوم مؤسسات المعلومات باتخاذ هذا الإجراء بهدف توفير أكبر قدر من مصادر المعلومات المناسبةللمستفيدين. وهي بذلك تساهم في حفظ مصادر المعلومات لمدة أطول وكذلك إيصالها إلى أكبر قدر ممكن منالمستفيدين حول العالم. من خلال سعيها لتحويل مجموعاها إلى الشكل الرقمي[5]

تعرف كذلك على أنها مجموعة الطرق والتقنيات الحديثة المستخدمة بغرض تبسيط نشاط معينورفعأدائه، وهي تجمع مجموعة الأجهزة الضرورية لمعالجة المعلومات وتداولها من حواسيب، برامج ومعدات حفظ،استرجاع ونقل إلكتروني سلكي ولا سلكي عبر رسائل الاتصال بكل أشكالها وعلى اختلاف أنواعها المكتوبة،المسموعة والمرئية، والتي تمكن من التواصل الثنائي والجماعي وتؤمن انتقال الرسائل من مرسل إلى متلقي عبرالشبكات المغلقة والمفتوحة.

يقصدبها تطبيق تقنيات التحول الرقمي والانتقال بالخدمات التي تقدمها القطاعات الحكومية إلى نموذج عمل مبتكر يعتمد على التقنيات الرقمية[6]،كما هي عملية نقل أو تحويل البيانات إلى شكل رقمي للمعالجة بواسطة الحاسب الآلي، وفي نظم المعلومات عادة ما يشار إلى الرقمنة على أنها تحويل النص المطبوع أو الصور إلى إشارات ثنائية باستخدام وسيلة للمسح الضوئي لإمكان عرض النتيجة على شاشة الحاسب الآلي، وفي الاتصالات عن بعد يقصد بالرقمنة تحويل الإشارات التناظرية إلى إشارات رقمية نابضة، وفي علم المكتبات والمعلومات يقصد بالرقمنة عملية إنشاء نصوص رقمية من الوثائق التناظرية[7].

وبالتالي نخلص إلى وجود فرق بين الرقمنة والتحول الرقمي، فالرقمنة هي تحويل المعلومات والوثائق إلى صورة تستطيع أجهزة الكمبيوتر التعامل معها، أما التحول الرقمي هو دمج التكنولوجيا الرقمية في جميع مجالات الأعمال، مما تنتج عنه تغييرات أساسية في الطريقة التي تعمل بها الأعمال التجارية.

---

[4] نجلاء احمد يس، **الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية**، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2012، ص 16

[5] مسفرة بنت دخيل الله الخثعمي، **مشاريع وتجارب التحويل الرقمي في مؤسسات المعلومات**، مجلة RIST، العدد 1، 2011، ص23 الموقع الإلكتروني: https://www.asjp.cerist.dz/en/article/45943 ،تاريخ الاطلاع: 2025/04/27

[6] **مفاهيم اقتصادية. ما هي الرقمنة وأهميتها في الخدمات المقدمة للمواطنين؟** الموقع الالكتروني: https://www.youm7.com/story/2019/9/10/مفاهيم-اقتصادية-ما-هي-الرقمنة-وأهميتها-في-الخدمات-المقدمة-للمواطنين/4410358 تاريخ الاطلاع: 2025/04/27

[7] محمد فتحي عبد الهادي، **رقمنة الدوريات العربية، مشروع رقمية الدوريات بدار الكتب المصرية، نموذجا**، مجلة مكتبة فهد الوطنية، مجلد17، عدد 2، نوفمبر 2011، ص.ص: 2-3 الموقع الالكتروني: https://kfnl.gov.sa/Ar/mediacenter/EMagazine/DocLib/%D8%A7%D9%84%D8%B3%D8%A7%D8%A8%D8%B9%20%D8%B9%D8%B4%D8%B1/Fathi.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/04/26

الفرع الثالث: مراحل تطور الرقمنة:

مرت الرقمنة بسلسلة من المراحل التطورية المهمة، سواء من الناحية التقنية أو التاريخية، ويمكن عرضها كما يلي[8] :

1.مرحلة الحواسيب الشخصية:(PCs)

في أواخر السبعينيات والثمانينيات، ازداد الاعتماد على استخدام أجهزة الكمبيوتر المتصلة بالإنترنت في المنازل والشركات، وقد شهدت هذه الحقبة بداية ظهور الرقمنة، بعدما أصبح التخزين الرقمي متاحًا على نطاق أوسع لعامة الناس، وازداد عدد البرامج القادرة على التعامل مع أنواع مختلفة من البيانات الرقمية.

2.مرحلة التعرف البصري على الحروف:(OCR)

كما شهدت فترة السبعينيات والثمانينيات شيوع تقنية OCR المُستخدمة في تحويل النص المطبوع أو المكتوب بخط اليد إلى تنسيق رقمي، وبالتالي ساعدت على رقمنة كميات كبيرة من المواد المطبوعة وأتمتة عمليات إدخال البيانات التي كانت تستغرق وقتًا طويلاً في السابق.

3. مرحلة رقمنة الصوت والفيديو:

أحرزت الرقمنة خلال فترة الثمانينيات والتسعينيات تقدمًا كبيرًا، فمن خلال إدخال الأقراص المدمجة(CDs) ، أصبح بالإمكان رقمنة الصوت والفيديو عن طريق رقمنة الطريقة التي تم بها تخزين المحتوى الموسيقي، واستخدام أقراص DVD في تخزين محتوى مقاطع الفيديو.

4. مرحلة الإنترنت والشبكة العالمية:

شهدت نفس الفترة رقمنة المعلومات على نطاق لم يسبق له مثيل بعد تزايد شعبية الإنترنت، وظهرت الكاميرات الرقمية لتحل محل كاميرات الأفلام، وبعدها أصبحت عملية التقاط الصور وتخزينها رقمية تتم بشكل حصري.

5.مرحلة انفجار الرقمنة:

في أوائل القرن الحادي والعشرين والتي تُعرف بمرحلة انفجار الرقمنة بعد اعتماد التكنولوجيا الرقمية على نطاق واسع، إذ تمت رقمنة كل شيء تقريبًا من الكتب والصحف إلى التلفزيون والإذاعة، بعد ظهور الهواتف الذكية والأجهزة اللوحية والحوسبة السحابية وإنترنت الأشياء.[9]

[8]بكه، **الرقمنة Digitization أهدافها وأنواعها ومراحلها ومجالاتها وإيجابياتها وسلبياتها**، الموقع الالكتروني: https://bakkah.com/ar/knowledge-center/digitization تاريخ الاطلاع: 2025/04/26

[9]بكه، نفس المرجع السابق

المطلب الثاني: أهداف الرقمنة ودوافع تطبيقها:

مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة في العالم المعاصر، أصبحت الرقمنة خيارًا لا غنى عنه لتحقيق التكيف مع التحولات التقنية، مما يسهم في تحسين الأداء وضمان استدامة التميز.

الفرع الأول: أهداف الرقمنة:

تُحقق الرقمنة مجموعة من الأهداف الحيوية التي تتوزع على مستويات متعددة، سواء من حيث الحفظ أو التخزين أو سهولة الاستخدام ونقل المعلومات، وهو ما يجعلها خيارًا استراتيجيًا في تطوير أداء المؤسسات وتحسين إدارة الوثائق والمعلومات. ويمكن تلخيص أهم هذه الأهداف فيما يلي:[10]

أ) الحفظ:

تمثل الرقمنة وسيلة فعالة لحفظ الوثائق والبيانات على المدى الطويل، حيث تُعد الوسائط الرقمية أقل عرضة للتلف أو الفقدان مقارنة بالوسائط الورقية التقليدية التي تواجه مخاطر عديدة كالرطوبة، الحريق، التمزق، أو التآكل مع مرور الزمن. كما أن الرقمنة تتيح إمكانية إنشاء نسخ احتياطية في أماكن مختلفة، مما يُعزز من فرص حماية المحتوى وضمان استمراريته.

ب)التخزين:

تُوفر الرقمنة حلولاً ذكية للتخزين، حيث يمكن تخزين آلاف الوثائق والمجلدات في مساحات إلكترونية صغيرة الحجم، مثل الأقراص المضغوطة أو الخوادم الرقمية أو الحوسبة السحابية. وهو ما يُساهم في تقليص الحاجة للمساحات الفيزيائية (مثل الأرشيفات الورقية الكبيرة)، وتخفيض التكاليف المرتبطة بتهيئة وحراسة هذه الفضاءات.

ج) سرعة الاسترجاع وسهولة الاستخدام:

تتميز الأنظمة الرقمية بقدرتها العالية على استرجاع الوثائق والمعلومات في وقت وجيز، حيث يُمكن استعادة وثيقة معينة أو بيانات محددة في غضون ثوانٍ، بدلًا من إهدار وقت طويل في البحث اليدوي بين الملفات الورقية. كما أن واجهات استخدام البرمجيات الرقمية غالبًا ما تكون مصممة بشكل يُسهّل على المستخدم الوصول إلى المحتوى، من خلال أدوات الفهرسة، البحث بالكلمات المفتاحية، أو التصنيف الذكي للبيانات.

[10] مهدي كمال، ناصر معمر، **دور الرقمنة في تحسين الأداء الوظيفي**، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم،2024/2023 ص 7 الموقع الالكتروني: http://e-biblio.univ-mosta.dz/bitstream/handle/123456789/28009/المذكرة.pdf?sequence=1&isAllowed=y، تاريخ الاطلاع: 2025/05/10

د) توصيل المعلومات للمستفيد دون التدخل البشري.

من أبرز مزايا الرقمنة كذلك أنها تُتيح نقل وتوصيل المعلومات للمستفيدين مباشرة عبر الوسائط الإلكترونية، دون الحاجة إلى المرور عبر الموظفين أو الوسطاء. وهو ما يعزز من سرعة الخدمة، ويُقلل من الأخطاء البشرية، كما يحدّ من فرص التلاعب أو التأخير في المعاملات الإدارية.

الفرع الثاني: دوافع تطبيق الرقمنة

لجأت العديد من المؤسسات للتحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الرقمية بتطبيق الرقمنة كأسلوب جديدوذلك لعدة أسباب، ومن الدوافع التي أدت لتبنيها نجد منها ما يلي:[11]

أ. لا يقتصر الغرض من الرقمنة الإبقاء على السجلات والملفات لفترات طويلة فقط، ولكن الرقمنة تحققاسترجاع أسرع لهذه الملفات والسجلات التاريخية والمستفادة منها والاستغناء عن الورقية بشكل أكبر.

ب. إن تسارع التقدم التكنولوجي حديثا أصبح يفرض على المؤسسات من تطبيق الرقمنة لمواكبة التغيرات الحاصلة، وتوجهات العولمة التي تهدف لتقوية الروابط الإنسانية دفعت العديد من الدول والمؤسسات بر خدماتها و أنشطتها ،وإتاحة فرص الاستثمار في قطاع التكنولوجيا لتسهيل العمل والاستفادةمن المزايا التقنية المتوفرة على المستوى العالمي، كل لإرضاء المواطنين، و الأهم من ذلك عنصرالزمن الذي يمثل أحد أهم العناصر في أي إدارة و الذي يحسم كافة القرارات ،فلا يمكننا إنكار أنالإدارة التقليدية تستنزف الوقت والجد و التكاليف و تسبب جمود في الهيكل التنظيمي لضعف المرونةوالاتصال و كذا قابلية الوثائق للتلف والضياع.

ت. السعي لتحسين الخدمات حيث تقدم الرقمنة الفرص للمؤسسة لتطوير البنى التحتية والتقنية والقدراتالفنية في محيط العمل.

ج. تعزيز الوصول للموارد البحثية المخزنة عن طريق إنشاء نقطة واحدة لمجموع الوثائق المتعلقة بموضوعما، أي موقع واحد شامل.

د. ان التحديث الإداري أصبح متطلبا لابد منه في المعاملات الإدارية والذي شمل كافة القطاعات،أضحت المؤسسات تتنافس من اجل إحداث هذا التغيير لتطوير خدماتها وضمان جودتها وتحقيقالكفاءة بتخفيض أخطاء العمل واختصار الوقت والتقليل من الفساد كالبيروقراطية والمحسوبية، والسعيلتحقيق الشفافية.

ط. تسهيل أشكال جديدة من استخدام المخطوطات، الوثائق لا يمكن الاطلاع عليها إلا من خلال زيارةالمستودع.

---

[11] قمار خديجة، **الرقمنة الإدارية في الجزائر- بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق-**، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، جانفي 2023، ص.ص: 143-144 الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/225866 تاريخ الاطلاع: 2025/05/10

ك. الحلول المذهلة والمستجدة التي تقدمها الحواسيب حيث أصبحت اغلب الأعمال تنجز بها.
ل. إمكانية طباعة المعلومات، وتخزينها وإصدار صور طبق الأصل عنها وحفظها من التلف والهشاشةالتي تتعرض له الأوراق.
م. سهولة وسرعة تحميل المعرفة والمعلومات من خلال بعض الكلمات الدالة.[12]
ه. زيادة المداخيل بأقل جهد، فالرقمنة تساهم بشكل جيد في مضاعفة المداخيل دون مضاعفة الجهد،وكذا ازدياد المنافسة بين المؤسسات وضرورة التميز عن طريق رقمنة الآليات ما يساعد على تحسينالأداء الوظيفي.
و. حفظ مصادر المعلومات الأصلي من التلف ولمدة طويلة عن طريق وسائط رقمية تعزز الوصول إليهامن طرف المستفيدين للحصول على المعلومات من لبها الأصلي.
ي. حتمية الاتصال المستمر بين العاملين والإدارات على اتساع نطاق العمل لتنمية العمل التعاونيومشاركة مؤسسات أخرى في إنتاج مصادر معلومات رقمية وإتاحتها على شبكة الانترنيت.

الفرع الثالث: الرقمنة كأداة لتحقيق الشفافية والفعالية:

تلعب الرقمنة دورًا محورياً في تعزيز الشفافية وتحسين فعالية الأداء من خلال تحويل العمليات التقليدية اليدوية إلى إجراءات إلكترونية تُتيح تتبّعًا واضحًا ومعالجة أسرع ومساءلة أفضل.[13]

1.تعزيز الشفافية والمساءلة:

أ/-نظم الشراء الإلكتروني (e-Procurement):

تُعد نظم الشراء الإلكتروني (e-Procurement) من أبرز مظاهر التحول الرقمي في الإدارة العامة، وقد شهدت انتشارًا واسعًا في العديد من دول العالم لما تحققه من مزايا استراتيجية في تسيير الصفقات العمومية. وتقوم هذه النظم على استخدام تقنيات المعلومات والاتصال في مختلف مراحل عملية الشراء، بدءًا من الإعلان عن العطاءات، وصولاً إلى إبرام العقود ومتابعة التنفيذ، ما يُسهم في رفع مستوى الشفافية والكفاءة داخل المؤسسات الحكومية.

أ/-1.تجارب دولية رائدة في اعتماد الشراء الإلكتروني

من أبرز الدول التي تبنت هذا النظام بشكل فعّال نجد سنغافورة، التي تعتبر من النماذج الرائدة عالميًا في الحوكمة الرقمية، حيث مكّنت منصات الشراء الإلكتروني من تقليص الوقت المستغرق في الإجراءات الإدارية، وخفض التكاليف التشغيلية بنسبة كبيرة. كما ساعدت على

[12]قمار خديجة، نفس المرجع السابق

[13] Digitalization of government, 2018 website: https://www.bworldonline.com/economy/2018/02/18/132663/digitalization-of-government/? #google_vignette, day :10/05/2025

فتح باب التنافس أمام أكبر عدد من الموردين، ما أدى إلى تحسين جودة الخدمات والمشتريات الحكومية.

أما في أوكرانيا، فقد تم إطلاق منصة "ProZorro" التي أصبحت مثالًا يُحتذى به في تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد في القطاع العمومي. إذ تتيح هذه المنصة لأي مواطن أو جهة الاطلاع على تفاصيل المناقصات، مما عزز ثقة المواطنين والشركات في نظام الشراء العمومي.

وفي كندا، تم استخدام الشراء الإلكتروني ليس فقط لتحسين كفاءة الأداء، بل أيضًا لضمان مشاركة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في العروض العمومية، مما ساهم في دعم الاقتصاد المحلي وتحقيق العدالة في توزيع الفرص.[14]

ب/-الحكومات المفتوحة والبيانات المفتوحة (Open Government):

في ظل التطورات المتسارعة في مجال الرقمنة والحكم الرشيد، برز مفهوم "الحكومة المفتوحة" (Open Government) كأحد المبادئ الحديثة التي تسعى إلى تعزيز الشفافية، المساءلة، والمشاركة المجتمعية في تسيير الشأن العام. وتقوم هذه الفلسفة على فتح أبواب الإدارة أمام المواطنين، سواء من خلال إتاحة المعلومات والبيانات، أو من خلال إشراكهم في عملية اتخاذ القرار.

ب/-1.البيانات المفتوحة كركيزة للحكومة المفتوحة

تُعد "البيانات المفتوحة (Open Data) "أحد المحاور الأساسية لتحقيق نموذج الحكومة المفتوحة، حيث تشير إلى إتاحة كم هائل من البيانات والمعلومات الحكومية للجمهور بصيغة قابلة للاستعمال وإعادة الاستخدام دون قيود. تشمل هذه البيانات مجالات متعددة مثل الميزانيات، الصفقات العمومية، الإحصائيات السكانية، البيئة، التعليم، الصحة وغيرها.

من خلال نشر هذه البيانات، تصبح العمليات الحكومية أكثر وضوحًا، مما يمكن المواطنين، الباحثين، والمجتمع المدني من مراقبة السياسات العمومية وتحليل نتائجها، وبالتالي المساهمة في تحسينها.[15]

ج/-لوحات المعلومات الإلكترونيةأداة رقمية لتعزيز الشفافية والمراقبة المدنية:

تُعرّف لوحة المعلومات الإلكترونية بأنها واجهة رقمية تفاعلية تعرض بيانات آنية ومحدثة باستخدام رسوم بيانية وجداول ومؤشرات أداء. وتتيح هذه الأداة لمتخذي القرار، والمواطنين،

[14]Digitalization of government, same previous reference
[15]Digitalization of government, same previous reference

والجهات الرقابية، تتبع سير العمل ومراقبة الميزانيات والمشاريع بوضوح وشفافية. فبدلًا من تقارير ورقية معقدة، تُوفر e-Dashboards ملخصات بصرية مباشرة تُسهل عملية الفهم واتخاذ القرار.

ج/-1.تجربة مقدونيا: نموذج ناجح بدعم أممي

من أبرز التجارب الملهمة في هذا المجال نجد تجربة مقدونيا الشمالية، حيث قامت بعض الحكومات المحلية هناك، بدعم من برنامج الأمم المتحدة الإنمائي(UNDP) ، بتطوير لوحات معلومات إلكترونية تُمكّن المواطنين من الاطلاع على تفاصيل دقيقة تخص النفقات العامة والإيرادات المحلية، مثل: المبالغ المصروفة على البنية التحتية، التعليم، النظافة، أو الخدمات الصحية.

هذا النظام سمح بخلق علاقة تفاعلية بين المواطن والإدارة، حيث أصبح بإمكان السكان معرفة كيف وأين تُصرف أموال الضرائب، ما أدى إلى تعزيز الثقة وتحفيز النقاش العام حول أولويات التنمية المحلية.[16]

2.تحسين الفعالية والكفاءة

أ/-أتمتة العمليات: الرقمنة كأداة لتعزيز الكفاءة الإدارية

في سياق التحول الرقمي الذي تشهده المؤسسات الحديثة، تُعتبر أتمتة العمليات (Process Automation) من أبرز تطبيقات الرقمنة وأكثرها تأثيرًا في تحسين الأداء المؤسسي. وتعني الأتمتة تحويل الإجراءات والعمليات التقليدية، التي كانت تتم بشكل يدوي وورقي، إلى عمليات رقمية مؤتمتة تعتمد على تكنولوجيا المعلومات، ما يُسهم في تسريع الإنجاز، تقليل التكاليف، وتحسين جودة الخدمات.

أ/-1. الانتقال من الورقي إلى الرقمي: تقليص الوقت والتكلفة

تُوفر الرقمنة بيئة عمل أكثر كفاءة من خلال القضاء على الممارسات الورقية المعقدة والمتكررة، والتي غالبًا ما تتسبب في تأخير المعاملات وهدر الموارد. فعلى سبيل المثال، بدلًا من نقل الملفات الورقية بين الأقسام أو انتظار توقيعات يدوية، تسمح الأنظمة الرقمية بتدفق المعلومات داخليًا بشكل فوري وآمن. هذا التحول لا يقتصر على سرعة الأداء فحسب، بل يؤدي أيضًا إلى تقليص الحاجة إلى الموارد البشرية في بعض المهام الروتينية، مما ينعكس مباشرة على خفض التكاليف التشغيلية.

أ/-2.رفع الإنتاجية وتحسين جودة الأداء

[16]Digitalization of government, same previous reference

تُعد أتمتة العمليات من العوامل الأساسية التي تساهم في رفع إنتاجية الموظفين، إذ تُحررهم من الأعمال اليدوية المتكررة، وتمنحهم وقتًا أكبر للتركيز على المهام التحليلية أو الإبداعية. كما تساعد الأتمتة على تقليل الأخطاء البشرية، وتعزيز دقة المعطيات، مما يساهم في تحسين جودة القرارات والخدمات المقدمة للمواطنين أو المتعاملين الاقتصاديين.

أ/-3.تكامل الأنظمة وتدفق المعلومات

من أبرز مزايا الأتمتة الرقمية هي تحقيق التكامل بين مختلف النظم داخل المؤسسة الواحدة أو بين عدة مؤسسات. فعندما تُربط قواعد البيانات والأنظمة الإلكترونية فيما بينها، يصبح تبادل المعلومات أسرع وأكثر كفاءة، دون الحاجة لتكرار إدخال البيانات أو استخدام وسائط تقليدية في التواصل. هذا التكامل يسهم في بناء نظام إداري أكثر مرونة واستجابة للتغيرات والطلبات.[17]

ب/-القرارات المبنية على البيانات:

في ظل الثورة الرقمية المتسارعة، أصبح اتخاذ القرارات داخل المؤسسات الحكومية لا يعتمد فقط على الخبرة البشرية أو التقديرات الشخصية، بل صار قائمًا بشكل متزايد على البيانات الضخمة (Big Data) والتحليلات الرقمية والذكاء الاصطناعي (AI). يُعرف هذا التوجه بـ"القرارات المبنية على البيانات" (Data-Driven Decision Making)، وهو يمثل نقلة نوعية في كيفية معالجة القضايا العامة ووضع السياسات.

ب/-1. التحليل الرقمي كأداة لدعم صنع القرار

يعتمد هذا النموذج على جمع كم هائل من البيانات من مصادر متعددة، مثل الكاميرات، أجهزة الاستشعار، تطبيقات الهاتف، قواعد البيانات الوطنية، ثم معالجتها وتحليلها بواسطة خوارزميات متطورة لاستخلاص مؤشرات دقيقة. تمكن هذه التحليلات صناع القرار من فهم أعمق للواقع، واستباق المشكلات، واقتراح حلول مستندة إلى معطيات موضوعية، بدلاً من الاعتماد على الحدس أو التجربة فقط.

ب/-2. تجارب دولية رائدة: سنغافورة وإندونيسيا

من أبرز الأمثلة على تطبيق هذا النهج، نجد سنغافورة التي تعتبر من الدول الرائدة عالميًا في توظيف الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات ضمن إدارة المرور. تستخدم الحكومة هناك شبكة من المستشعرات والكاميرات لجمع بيانات آنية عن حركة المركبات، ثم تقوم الأنظمة الذكية بتحليلها للتنبؤ بالازدحامات وتعديل توقيت إشارات المرور آليًا. هذا النظام سمح بتقليل أوقات التنقل، وتخفيف الازدحام، وتحسين سلامة الطرق.[18]

[17]same previous reference
[18]Same previous reference

3.تمكين المشاركة المدنية والمساءلة الأفقية

أ/-المشاركة المباشرة:

في العصر الرقمي، لم تعد العلاقة بين الدولة والمواطن تقتصر على التمثيل الانتخابي أو الاتصال التقليدي، بل تطورت إلى شكل أكثر انفتاحًا وتفاعلاً، من خلال ما يُعرف بـالمشاركة المباشرة. ويُقصد بها إشراك المواطنين بشكل فعلي في صياغة السياسات، واتخاذ القرارات المتعلقة بالشأن العام، عبر وسائل رقمية مثل المنصات الإلكترونية، الاستبيانات، والاستطلاعات الرقمية.

أ/-1. المنصات الرقمية كجسور تواصل جديدة

تُوفر المنصات الرقمية الحكومية مساحة إلكترونية تفاعلية، يُمكن من خلالها للمواطنين التعبير عن آرائهم، تقديم مقترحات، التصويت على مشاريع القوانين، أو تقييم الخدمات العمومية. هذا النوع من الأدوات يُعد تطورًا جوهريًا في العلاقة بين الإدارة والمجتمع، حيث يتحول المواطن من متلقٍ سلبي إلى فاعل مشارك في صناعة القرار العمومي.

أ/-2. استطلاعات الرأي الإلكترونية: أداة لصياغة سياسات أكثر واقعية

تُعتبر الاستطلاعات الإلكترونية من أبرز أدوات المشاركة المباشرة، حيث تُمكّن الحكومات من قياس نبض الشارع بشكل فوري، وتحديد أولويات المواطنين بدقة. تساعد هذه الآلية على توجيه السياسات العامة نحو ما يتوافق فعلاً مع احتياجات المجتمع، مما يُعزز فعالية البرامج الحكومية ويُقلل من فجوة الثقة بين المواطن وصانع القرار.[19]

ب/-بث جلسات الحكومة عبر الإنترنت:

في إطار الجهود الرامية إلى تعزيز مبادئ الحوكمة الرشيدة، برزت تقنية بث جلسات الحكومة أو المجالس المحلية عبر الإنترنت كوسيلة فعالة لدعم الشفافية، وتحفيز المشاركة المجتمعية في تسيير الشأن العام. وتُعد هذه الممارسة جزءًا من التوجه العالمي نحو الإدارة المفتوحة، حيث يتم فتح المجال أمام المواطنين لمتابعة مجريات اتخاذ القرار لحظة بلحظة، دون حواجز بيروقراطية أو قيود في الوصول إلى المعلومة.

ب/-1. الشفافية كمبدأ أساسي لبناء الثقة

يسهم بث الجلسات بشكل مباشر في تكريس مبدأ الشفافية، حيث يتمكن المواطنون من الاطلاع على النقاشات، المداولات، والمواقف المعبر عنها من قبل المنتخبين المحليين أو أعضاء الحكومة. وبذلك، تتقلص المساحات الغامضة في العمل السياسي، ويصبح الأداء

[19]Digitalization of government, same previous reference

الحكومي أكثر وضوحًا، ما يُعزز ثقة المجتمع المدني في مؤسساته، ويُضعف من فرص الفساد أو التلاعب بالمعلومات.

ب/-2. دور البث في تحفيز إشراك المجتمع المدني

من خلال تمكين المواطنين من متابعة الجلسات عن بعد، سواء عبر المواقع الإلكترونية الرسمية أو منصات التواصل الاجتماعي، تُمنح الفرصة لفئات واسعة من السكان – بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة أو المقيمين في مناطق نائية – للمساهمة في النقاش العمومي. كما يمكن للمنظمات المدنية، الإعلاميين، والباحثين، استخدام هذه التسجيلات لمتابعة مدى التزام المسؤولين بتعهداتهم، وتقديم تقارير نقدية أو توصيات بناءة.

4.دعم الحوكمة الرشيدة:

أ/-الحوكمة الرقمية (e-Governance): نحو إدارة عمومية أكثر كفاءة وانفتاحًا

تُعد الحوكمة الرقمية (e-Governance) من أبرز التحولات التي طرأت على أنظمة الإدارة العامة في القرن الواحد والعشرين، حيث تشير إلى استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصال في تقديم الخدمات الحكومية، وتحسين الأداء الإداري، وتعزيز الشفافية والمساءلة. وهي تمثل نقلة نوعية من الإدارة التقليدية نحو نمط حديث ومفتوح يقوم على التفاعل المباشر بين المواطن والدولة.[20]

أ/-1. تخفيف الأعباء الإدارية على المواطن

أحد أبرز أهداف الحوكمة الرقمية هو تقليص البيروقراطية وتبسيط الإجراءات الإدارية. ففي السابق، كان المواطن يضطر للتنقل بين عدة إدارات للحصول على وثيقة أو إتمام إجراء معين، مما يستغرق وقتًا وجهدًا كبيرين. أما اليوم، فبفضل الرقمنة، يمكن تنفيذ عدد كبير من الخدمات عبر بوابات إلكترونية حكومية دون الحاجة للتنقل أو الوقوف في طوابير، مثل استخراج الوثائق، دفع الضرائب، أو متابعة ملفات الدعم.

تُسهم هذه الآلية في تقليل التكاليف المباشرة وغير المباشرة على المواطن، وتُعزز من مستوى رضاه وثقته في الإدارة، كما ترفع من كفاءة العمل الإداري ذاته من خلال تقليل الأخطاء وتحسين تدفق المعلومات.

أ/-2.تسهيل التواصل بين الحكومة وقطاع الأعمال

تلعب الحوكمة الرقمية دورًا محوريًا في دعم البيئة الاقتصادية وتحسين مناخ الاستثمار، من خلال تسهيل الإجراءات الإدارية على الشركات والمؤسسات الاقتصادية. فبدلًا من الإجراءات الورقية الطويلة، أصبحت المؤسسات قادرة على تأسيس شركاتها، تقديم التصاريح،

[20]same previous reference

أو الاطلاع على القوانين عبر الإنترنت، مما يُقلل من زمن المعاملات ويُحفز النشاط الاقتصادي.

كما تُتيح الأنظمة الرقمية تبادل البيانات بين مختلف الهيئات والقطاعات بطريقة سلسة وآمنة، مما يُمكّن الدولة من مراقبة السوق بشكل أدق، ويُسهل اتخاذ قرارات اقتصادية مبنية على بيانات حقيقية ومُحدثة.

أ/-3.جسر للتواصل الفعّال بين الدولة والمجتمع

تُوفر الحوكمة الرقمية منصات مفتوحة للحوار والتفاعل بين الدولة والمواطنين، مما يُساهم في تعزيز المشاركة الديمقراطية. من خلال البوابات الإلكترونية، يمكن للمواطن تقديم شكاوى، اقتراحات، أو حتى المشاركة في استطلاعات الرأي المتعلقة بالسياسات العمومية، وهو ما يعزز من الشعور بالمواطنة الفاعلة.

ب/-المحاسبة والرقابة الداخلية والخارجية:

تُعد المحاسبة والرقابة – بنوعيها الداخلي والخارجي – من الركائز الأساسية التي يقوم عليها الحكم الرشيد وضمان حسن تسيير المال العام. ومع تطور الوسائل الرقمية، بات بالإمكان الارتقاء بمستوى هذه الآليات، من خلال اعتماد أنظمة معلوماتية متقدمة تساعد في توثيق، تتبع، وتحليل المعاملات المالية والإدارية بشكل دقيق، لحظي، ومنظم.

ب/-1.الرقمنة والمحاسبة: دقة في التوثيق وسرعة في الكشف

تمكّن الرقمنة من إرساء أنظمة محاسبية رقمية متكاملة تضمن تسجيل كل العمليات المالية تلقائيًا، وفق معايير موحدة ودقيقة، ما يحدّ من الأخطاء البشرية والتلاعب في البيانات. كما تتيح هذه الأنظمة إمكانية إعداد تقارير محاسبية فورية، ما يسهل عملية اتخاذ القرار ويُوفر صورة واضحة ومحدثة عن الوضع المالي للمؤسسة أو الجهة الحكومية.[21]

ب/-2. الرقابة الداخلية: آليات رقمية لتعزيز الانضباط المالي

تُسهم الرقمنة في دعم أنظمة الرقابة الداخلية عبر برمجيات تُراقب العمليات بشكل دائم، وتكشف أي انحرافات أو تجاوزات في وقتها الحقيقي. كما تسمح بتحديد المسؤوليات بدقة من خلال تتبع الأثر الرقمي (digital trace) لكل معاملة أو قرار، مما يعزز مبدأ "ربط المسؤولية بالمحاسبة". وهذا النوع من الرقابة يعزز من كفاءة الأداء ويُحفّز الالتزام بالقوانين والتشريعات الداخلية.

ب/-3. الرقابة الخارجية: الشفافية الرقمية لخدمة مؤسسات الرقابة

[21]Digitalization of government, same previous reference

أما على مستوى الرقابة الخارجية، كالهيئات العليا للمراقبة المالية، فإن الرقمنة توفر لها إمكانية الوصول إلى المعلومات في الزمن الحقيقي، وتحليلها باستخدام أدوات ذكاء الأعمال (Business Intelligence) أو تقنيات تحليل البيانات. هذا يُسهّل عمليات التدقيق المالي والوظيفي، ويُمكن من إصدار تقارير أكثر دقة وموضوعية، تعكس الواقع الحقيقي للتسيير العمومي.

ب/-4. تعزيز الثقة في الحكومة والمؤسسات

من خلال التأطير الصارم للمعاملات وتحليلها رقمياً، تساهم الرقابة الرقمية في تعزيز الثقة بين المواطن والدولة، حيث يشعر المواطن أن أمواله تُدار وفق قواعد واضحة وتحت رقابة دقيقة. كما تساعد في ردع الفساد وتقليص الهدر المالي، وهو ما ينعكس إيجابًا على صورة المؤسسات العمومية وعلى فعالية السياسات العامة.[22]

المطلب الثالث: مجالات تطبيق الرقمنة:

أصبحت الرقمنة اليوم من أهم الأدوات المعتمدة لتحقيق التطوير الإداري والاقتصادي، حيث لم تعد تقتصر على المجال التقني فقط، بل امتدت لتشمل كافة مناحي الحياة، وعلى رأسها الإدارة العمومية والقطاعات الاقتصادية. فقد دفعت التحديات المتزايدة المرتبطة بالبيروقراطية، وضعف الفعالية، وتزايد الطلب على الخدمات، الحكومات إلى إدراج الرقمنة كخيار استراتيجي لتعزيز الأداء وتحسين العلاقة بين الإدارة والمواطن.

الفرع الأول: الرقمنة في الإدارة العمومية والقطاعات الاقتصادية:

أصبح التكامل بين الرقمنة الإدارية والرقمنة الاقتصادية من المتطلبات الأساسية لبناء اقتصاد حديث، قائم على المعرفة والمعلومة، قادر على مواكبة التغيرات العالمية وتحقيق التنمية المستدامة. فالرقمنة لا تقتصر على تحديث الوسائل التقنية فحسب، بل تشمل إعادة تشكيل العمليات والخدمات بما يُحقق الكفاءة والشفافية والمرونة في مختلف القطاعات. ومن أبرز المجالات التي أثبتت الرقمنة فيها فعاليتها:[23]

1/-الرعاية الصحية

ساهمت الرقمنة في إحداث تحول جذري في الخدمات الصحية، حيث أصبح من الممكن متابعة المرضى عن بُعد، وتوفير الاستشارات الطبية عبر المنصات الرقمية، مما خفّف العبء عن المؤسسات الصحية، خاصة في المناطق النائية. كما أدى التحول إلى السجلات الصحية الرقمية إلى تحسين إدارة التاريخ الطبي للمرضى، وتسهيل الوصول إلى المعلومات الصحية بدقة وسرعة، مما رفع من جودة التشخيص والعلاج.

2/-مجال الأعمال

[22]Digitalization of government, same previous reference

[23]بكه، مرجع تم ذكره سابقا

يُعد قطاع الأعمال من أكثر القطاعات استفادة من الرقمنة، إذ غيّرت من أساليب التواصل مع الزبائن، وطورت تجربة العميل بشكل شامل. من خلال رقمنة الوثائق والعمليات التجارية، أصبح بالإمكان تتبع الملفات، تحديث البيانات، وضمان توافق العمليات عبر مختلف الأقسام. كما مكّنت الأدوات الرقمية المؤسسات من تحليل الأسواق وتقييم المخاطر والفرص الاستثمارية بشكل أكثر دقة، مما أدى إلى تحسين عملية اتخاذ القرار وزيادة الإيرادات.

فضلًا عن ذلك، ساهمت الرقمنة في رفع إنتاجية الموظفين من خلال دعم العمل عن بعد، وتوفير الوصول الفوري إلى المعلومات والموارد الرقمية، مما عزز من التنسيق الداخلي وسرعة الإنجاز.

3/-مجال الصناعة

أحدثت الرقمنة نقلة نوعية في مجال التصنيع والإنتاج، من خلال استخدام أنظمة رقمية ذكية تراقب أداء المعدات، وتُصدر تقارير فورية تساعد في اتخاذ قرارات فنية دقيقة. كما أدت أدوات التحليل والمراقبة الرقمية إلى تقليل نسبة الهدر في المواد الخام، وتسريع عمليات الإنتاج، مما زاد من المردودية وخفض التكاليف.

علاوة على ذلك، ساهمت الرقمنة في تحسين دقة إدارة الحسابات والمخزون، وتقليص الأخطاء الناتجة عن المعالجة اليدوية، وهو ما ينعكس مباشرة على فعالية الأداء الصناعي.

4/-الخدمات الحكومية

لم تكن الحكومات بمعزل عن هذا التحول الرقمي، بل كانت من أبرز المستفيدين منه. فقد سهلت الرقمنة على المواطنين الوصول إلى الخدمات الحكومية إلكترونيًا، مثل تقديم الطلبات، استخراج الوثائق، وسداد الرسوم عبر وسائل الدفع الإلكتروني، مما قلص من البيروقراطية وحسّن من جودة الخدمات العامة.

كما أصبحت قنوات الاتصال الحكومية أكثر فاعلية بفضل استغلال وسائل التواصل الاجتماعي وتطبيقات الهواتف الذكية، لنقل الأخبار والقرارات الرسمية بشكل فوري. ومن جهة أخرى، ساهمت الرقمنة في تعزيز حماية المعلومات الحكومية الحساسة، عبر تطبيق بروتوكولات الأمن السيبراني، وتطوير أنظمة كشف التهديدات الرقمية والتصدي لها.[24]

الفرع الثاني:الرقمنة في المجال العقاري

[24]نفس المرجع السابق

الرقمنة في القطاع العقاري تعني استخدام التكنولوجيا من التحول الإلكتروني للعقود والوثائق إلى تقنيات الواقع الافتراضي والذكاء الاصطناعي بهدف رفع مستوى الشفافية والكفاءة، وتقديم تجربة ميسّرة وآمنة لجميع الأطراف.[25]

1.رقمنة مسح الأراضي: الدقة في تحديد الملكيات

مسح الأراضي هو الأساس الذي تُبنى عليه خرائط الملكيات العقارية، وتحديد الحدود والحقوق العقارية بدقة. تقليديًا، كان يتم ذلك بوسائل يدوية بطيئة، أما اليوم، فإن رقمنة المسح الطوبوغرافي تسمح باستعمال تقنيات متطورة كـGPS ، التصوير الجوي، الطائرات بدون طيار، وأنظمة نظم المعلومات الجغرافية(GIS) ، مما يُمكّن من إنتاج خرائط دقيقة وحديثة وقابلة للتحديث المستمر.

تُسهم هذه الرقمنة في بناء قاعدة بيانات مكانية موثوقة تسهّل إدارة الأراضي، وتُقلل من النزاعات العقارية، وتسند عمليات التخطيط العمراني والتنمية الإقليمية بشكل علمي ومدروس.

2. رقمنة الحفظ العقاري: حماية الحقوق وتسهيل المعاملات

الوظيفة الأساسية لمصالح الحفظ العقاري (المحافظة العقارية) هي تسجيل الحقوق العينية وتثبيتها قانونيًا. وتُعتبر هذه العملية بالغة الأهمية لحماية الملكية الخاصة والعامة على حدّ سواء. غير أن اعتماد الطرق التقليدية في تسجيل العقارات وتحديث السجلات، كثيرًا ما يؤدي إلى فقدان الوثائق، ازدواجية التسجيل، وصعوبة البحث والتحقق.

وهنا تبرز أهمية الرقمنة، إذ تُمكن من إنشاء سجلات عقارية إلكترونية موحدة، تُربط بها كل الوثائق والعمليات المرتبطة بالعقار (الملكية، التحويل، الرهن، التجزئة...). كما تُتيح هذه المنظومة الوصول إلى البيانات بسهولة، مما يُقلل من مدة المعالجة، ويمنع التزوير، ويُيسر تبادل المعلومات بين الإدارات المعنية.

المبحث الثاني: حماية العقار المفاهيم والمرتكزات:

يُعتبر العقار من أهم عناصر الثروة الوطنية، لما له من دور محوري في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومكانة قانونية متميزة داخل المنظومة التشريعية الجزائرية. ونظرًا لما يشكله من أهمية استراتيجية، سواء كوعاء للاستثمار أو كعنصر لضمان الأمن الاجتماعي، فإن حماية العقار أصبحت أولوية تشريعية وتنظيمية تسعى الدولة من خلالها إلى ضمان استقرار الملكية العقارية، والوقاية من المنازعات، وضبط المعاملات المرتبطة به.

المطلب الأول: تعريف العقار وأنواعه في القانون الجزائري:

[25]بكه مرجع تم ذكره سابقا

يُعد العقار من المفاهيم الجوهرية في القانون المدني، نظرًا لارتباطه الوثيق بحقوق الملكية وتنظيم المعاملات، وقد أولى له المشرع الجزائري أهمية خاصة من خلال تحديد مفهومه وأنواعه بدقة ضمن الإطار القانوني.

الفرع الأول: تعريف العقار في القانون المدني الجزائري:

عرفته المادة 683 من القانون المدني" هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"[26].

ويُعد هذا التعريف معيارًا ماديًا صرفًا، يقوم على فكرة الثبات والاستقرار كعنصر جوهري لتمييز العقار عن المنقول. فكل ما يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يُصاب بتلف يُعتبر منقولًا، أما ما لا يمكن نقله إلا بتخريبه أو فقدان طبيعته الأصلية، فهو عقار.

هذا التعريف يُعد من التعاريف الكلاسيكية التي اعتمدتها أغلب التشريعات المدنية، مستوحاة من المدرسة الفرنسية في التمييز بين العقار والمنقول، وهو تمييز مهم من حيث التنظيم القانوني، الجبائي، والإجرائي.

1/-تمييز المشرّع بين العقار والمنقول في القانون الإجرائي:

لم يكتف المشرّع الجزائري بالتفرقة بين العقار والمنقول على المستوى الموضوعي فقط، بل انعكس هذا التمييز أيضًا على قواعد الاختصاص الإقليمي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. حيث نجد أن:

- القضايا العقارية تُسند فيها ولاية النظر للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه، وهو ما ينسجم مع الطابع الثابت للعقار، ويُسهل عملية المعاينة أو الخبرة عند الحاجة.
- في حين أن القضايا المتعلقة بالمنقول، والتي غالبًا ما يكون محلها أموال منقولة أو التزامات شخصية، فإن الاختصاص يؤول إلى محكمة موطن المدعى عليه، وفقًا للقاعدة العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات.

2/-الأسس القانونية والمنطقية لهذا التمييز:

هذا التمييز يجد مبرره في الخصائص الطبيعية والقانونية لكل من العقار والمنقول:

- العقار، بطبيعته غير قابل للنقل، وتنازعه غالبًا ما يستدعي تدخلًا تقنيًا (خبرة، معاينة، مقارنة حدود)، مما يجعل من الأنسب إسناد النظر في القضية لمحكمة الجهة التي يقع فيها العقار لتيسير الإجراءات وتسريع الفصل.

[26] **القانون المدني**، الأمانة العامة للحكومة، 2007، ص112، الموقع الالكتروني: https://droit.mjustice.dz/sites/default/files/ACivil.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

- المنقول، من جهة أخرى، كثيرًا ما يكون محله متغيرًا، وقد ينتقل من مكان إلى آخر، ولهذا فإن الرجوع إلى موطن المدعى عليه يكون هو الخيار الأكثر استقرارًا من الناحية الإجرائية.

3/-تأثير هذا التمييز على حماية الحقوق:

يُساهم التمييز بين العقار والمنقول على هذا النحو في ضمان حماية فعالة للحقوق، لأنه يُراعي الطبيعة الخاصة لكل نوع من المال، ويُكيف الإجراءات وفقًا للخصائص الواقعية والقانونية للنزاع. وهو ما يعكس سعي المشرّع إلى تحقيق التوازن بين متطلبات العدالة وسرعة الفصل في الخصومات.

الفرع الثاني:تقسيمات العقار وفق التشريعات الجزائرية:

العقارات ثلاثة أنواع، العقارات بطبيعتها، والعقارات تبعا لموضوعها،والعقارات بالتخصيص حسب المادتين 683/1 و684 من القانون المدني الجزائري[27].

النوع الأول: العقارات بطبيعتها:

هي كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، بسبب طبيعته لا يمكن نقله من مكانإلى آخر، فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها من مباني أو نباتات أوأشجار.

فالأرض هي عقار بذاته خلقها الله سبحانه وتعالى عقارا، وتشمل جميع أنواع الأراضي سواءكانت معدة للزراعة أو للبناء أو صحراوية أو جبلية.....، كما تشمل سطح الأرض وطبقاتها التي هي جزءمنها وتخرج بذلك الكنوز والمنقولات الأثرية المخبأة في باطن الأرض، وإذا اقتطعت بعض أجزاء الأرضأصبحت منقولا كالمعادن والأحجار.

أما المباني فهي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع المنشآت المثبتة المقامة سواء على سطحالأرض أو تحتها مهما كانت طريقة تثبيتها في الأرض سواء التي يقيمها مالك الأرض أو التي يقيمها الغيركالمساكن والمصانع والجسور والأنفاق والمخابئ والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذحيزا ثابتا ومستقرا.

وأما فيما يخص الخيام المتنقلة والأكواخ فتعتبر منقولات لأن الالتصاق بالأرض وعدم امكان نزعها دونكسر أو تلف شرط لازم لاعتبارها عقارا وهي تنزع من الأرض دون تلف، لكن

[27] **مدخل للقانون العقاري**، عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة -، 2025/2024، ص ص: 4-5 الموقع الالكتروني:-https://elearning.centre-univ-mila.dz/a2025/pluginfile.php/131337/mod_resource/content/0/محاضرات%20مدخل%20للقانون%20العقاري%20المحور%20الثاني.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

المباني التي تقاملاستعمالها في المعارض المؤقتة فتعتبر عقارا مادامت مثبتة لأن شرط التأبيد ليس شرط لاعتبارها منالعقارات.

وصفة العقار تلحق جميع أجزاء البناء ولو كان يمكن نقلها مادام أنه لا يعتبر تاما إلا بها، كمصراع الباب أوالنافذة، فالمباني وجميع أجزائها المكملة لها تعتبر عقارات بطبيعتها ما دامت مرتبطة بالأرض المقامة عليهافإذا زال هذا الارتباط بالهدم أصبحت أنقاضها وتأخذ حكم المنقولات.

وأما النباتات المتصلة بالأرض اتصالا بواسطة جذورها المتعمقة في التربة والتي تحول دونامكانية نقلها، تعتبر هي أيضا عقارات بطبيعتها أيا كان نوعها وقيمتها ومالكها.

النوع الثاني: العقارات بحسب موضوعها: وهي نوعان:

1.الحقوق العينية العقارية:

فإذا ورد الحق على عقار كان بدوره عقارا، فجميع الحقوق العينية الأصليةوالتبعية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي وحقوقالامتياز كلها عقارات لأن موضوعها عقار.[28]

2. الدعاوى العينية العقارية:

تعتبر الدعوى عقارية كلما تعلقت بحق عيني عقاري كدعوى استحقاق عقارأودعوى تقرير حق انتفاع أو ارتفاق فقد نصت المادة 684 ق مج على أنه: " يعتبر مالا عقاريا كل حقعيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني عقاري".

النوع الثالث: العقارات بالتخصيص:

هي أشياء منقولة بطبيعتها ومع ذلك اعتبرها المشرع عقاراتبالتخصيص لأنها مخصصة لفائدة وخدمة عقار بطبيعته، فهي استثناء من معيار التفرقة القائم على طبيعةالأشياء، فحسب ما ورد في الق م ج على أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمةهذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص مثل جرار يخصصه صاحبه لاستغلال أرض يملكها، حيث أن الغاية من وجود هذا النوع من العقارات هو المحافظة على الوحدة الاقتصادية التي تنشأ بين العقاروالمنقول، والتي تصب في مصلحة مالك العقار، فتخصيص المنقول لخدمة العقار يترتب عليهاستغلال هذا العقار والمحافظة على قيمته، والفصل بينهما يؤدي إلى تعطيل استغلال العقار، لذلك رأىالمشرع أن يخضعهما لنظام قانوني واحد يكون العقار فيه هو الأصل فإذا كان هناك رهن تأميني على عقارفإنه يمتد إلى المنقولات المخصصة لهذا العقار بوصفها عقارا بالتخصيص وهكذا.

[28] **مدخل للقانون العقاري**، مرجع تم ذكره سابقا

الفرع الثالث: التمييز بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص

يمثل التمييز بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص أحد الجوانب الأساسية في فهم التصنيف القانوني للعقار، حيث يساعد هذا التقسيم في تحديد النظام القانوني الذي يُطبق على كل نوع، خاصةً فيما يتعلق بالملكية والتصرف والضمانات العقارية.[29]

أولاً: العقار بطبيعته

يُعرف العقار بطبيعته بأنه كل شيء مستقر في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته أو وظيفته. ويُستدل على هذا التعريف من المادة 683 من القانون المدني الجزائري، التي اعتمدت معيار الثبات وعدم قابلية النقل كعنصرين أساسيين في تحديد الطبيعة العقارية للشيء[30].

ويشمل العقار بطبيعته عدة أصناف، من أبرزها:

- لأراضي: بجميع أنواعها، سواء الزراعية، أو المبنية، أو القابلة للبناء، أو الأراضي غير المحفظة.
- البنايات والمنشآت: مثل المنازل، العمارات، الجسور، الأنفاق، وكل ما هو مشيد بشكل ثابت على الأرض أو داخلها.
- النباتات المتأصلة: الأشجار والنباتات التي لا يمكن نزعها دون أن تفقد طبيعتها، خاصة تلك المرتبطة بدورة إنتاج زراعي طويل الأمد.
- المناجم والثروات الطبيعية: مثل المحاجر، الآبار، والموارد الطبيعية الثابتة تحت الأرض، طالما لم تُفصل عن الأرض.

ويمتاز العقار بطبيعته بخضوعه لنظام قانوني دقيق، يستوجب تسجيله في السجل العقاري لحماية الملكية، وضمان استقرار المعاملات، وتفادي النزاعات.

ثانيًا: العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو استثناء قانوني، حيث يتم اعتبار المنقول عقارًا إذا تم تخصيصه لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته. وهو بذلك يكتسب صفة "العقار بالحكم" لا بالطبيعة.

ويُشترط لتحقق صفة العقار بالتخصيص توفر الشروط الآتية:

---

[29] **مدخل للقانون العقاري**، نفس المرجع السابق(بتصرف)

[30] **مدخل للقانون العقاري**، مرجع تم ذكره سابقا

- وحدة الملكية: يجب أن يكون المنقول والعقار مملوكين لنفس الشخص. فلا يتحقق التخصيص إذا كان المنقول مملوكًا لغير مالك العقار، حتى وإن وُضع في خدمته.
- الرصد الوظيفي: ينبغي أن يُخصص المنقول لخدمة العقار أو لاستغلاله، وليس لخدمة المالك أو أغراضه الشخصية.
- الديمومة والاستقرار: يجب أن يكون التخصيص دائمًا وليس مؤقتًا أو عابرًا.
- الارتباط المادي أو الوظيفي: يُشترط أن يكون هناك ارتباط وثيق بين العقار والمنقول، بحيث يُصبح من الصعب فصله دون ضرر أو تغيير في الغرض من وجوده.

أمثلة عملية:

* آلات الحصاد في مزرعة، ما دامت مملوكة لصاحب الأرض وتُستخدم حصريًا فيها.
* الأثاث في فندق مخصص لاستقبال النزلاء، وليس للاستخدام الشخصي.
* المواشي المخصصة لإنتاج الألبان في ضيعة زراعية.[31]

ثالثًا: الآثار القانونية للتمييز بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص

يترتب عن هذا التمييز آثار قانونية متعددة، سواء من حيث الملكية، التنفيذ، أو التسجيل، من أبرزها:

1 .الملكية والانتقال القانوني

عند انتقال ملكية العقار بطبيعته (سواء عن طريق البيع، الهبة، أو الإرث)، ينتقل معه العقار بالتخصيص تلقائيًا، دون الحاجة إلى نص صريح في العقد، باعتباره ملحقًا به بحكم القانون.

2 .الحجز والتنفيذ

لا يمكن الحجز على العقار بالتخصيص بشكل مستقل، بل يتم الحجز عليه تبعًا للعقار الأصلي. ولا يُمكن فصله أو بيعه منفردًا إلا إذا زال التخصيص أو تم فصله ماديًا.

3 .التسجيل العقاري

العقار بطبيعته يجب أن يُسجل في السجل العقاري وفقًا للإجراءات القانونية المحددة. أما العقار بالتخصيص، فإنه يلحق بالعقار الأصلي في نفس السجل، كعنصر تابع له، ولا يُسجل كمستقل.

[31] **مدخل للقانون العقاري**، مرجع تم ذكره سابقا

4 .التصرفات القانونية

يخضع العقار بطبيعته لقواعد خاصة في البيع، الرهن، الهبة، وغيرها. أما العقار بالتخصيص، فيُعتبر جزءًا لا يتجزأ من العقار الأصلي، ولا يُمكن التصرف فيه بشكل مستقل إلا إذا تم فصله فعليًا، أو أُثبت زوال نية التخصيص.

إن التفرقة بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص لها أهمية كبيرة في المجال القانوني، خاصة فيما يتعلق بحماية الملكية، وتنظيم التصرفات القانونية، وضبط إجراءات التنفيذالعقاري، وقد تبنّى المشرّع الجزائري هذا التمييز استنادًا إلى المعيار الموضوعي، مع إضفاء طابع عملي في التشريعات المتعلقة بالتسجيل والحجز.

وفي ظل الاتجاه نحو رقمنة السجل العقاري ومسح الأراضي، يُصبح من الضروري ضبط هذا التمييز رقميًا عبر تصنيفات دقيقة في قواعد البيانات العقارية، لضمان وضوح الحقوق وسهولة تداولها، وتقليل النزاعات.[32]

المطلب الثاني: مفهوم حماية العقار وأهميتها:

تُعد حماية العقار من الركائز الأساسية التي تقوم عليها السياسة العقارية في أي دولة، نظراً لما يمثّله العقار من مورد اقتصادي استراتيجي وعنصر استقرار اجتماعي وقانوني

الفرع الأول: دلالة الحماية العقارية قانونيًا

تُعد حماية العقار من أهم الركائز التي يقوم عليها النظام القانوني في الدولة الحديثة، نظراً لارتباط العقار بمجموعة من الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، أبرزها الحق في الملكية، والحق في الأمن العقاري، والحق في الاستغلال الحر للممتلكات. وفي هذا السياق، تُعرّف حماية العقار بأنها مجموع التدابير القانونية، القضائية، والإدارية التي تهدف إلى صون الملكية العقارية من كل أشكال الاعتداء أو التعدي، سواء من الأفراد أو من الجهات العامة أو الخاصة.[33]

أولاً: المفهوم القانوني لحماية العقار

تشمل حماية العقار ثلاث مستويات مترابطة:

---

[32] **مدخل للقانون العقاري**، مرجع تم ذكره سابقا

[33] شلباب هشام، حروز عبد الرؤوف، **الحماية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج-، 2022/2021، ص.ص: 7-8، الموقع الالكتروني: https://dspace.univ-bba.dz/server/api/core/bitstreams/051a03b0-c6c7-45a7-bf53-f77e5bc06537/content تاريخ الاطلاع: 2025/05/18

حماية قانونية تشريعية: وتتمثل في النصوص القانونية التي تُقر بحقوق المالكين، وتُحدد حدود الاستعمال، وشروط التصرف في العقار، مع تجريم التعديات عليه.

حماية قضائية: تتمثل في حق اللجوء إلى القضاء لاسترداد الحقوق العقارية المسلوبة، سواء عن طريق دعاوى الملكية، الحيازة، الطرد، أو التعويض عن الضرر.

حماية إدارية ووقائية: تشمل تدخل الدولة عبر أجهزة الإدارة العقارية، مثل المحافظة العقارية، مسح الأراضي، مديريات أملاك الدولة، لضمان سلامة المعاملات العقارية وتوثيقها، والتأكد من مطابقتها للقانون.

ثانيًا: الحماية الدستورية للملكية العقارية في الجزائر

ينص دستور الجمهورية الجزائرية في مادته 52 (حسب آخر تعديل) على أن: "الملكية الخاصة مضمونة. ولا يُمكن المساس بها إلا في حالات يقرها القانون، وبموجب تعويض عادل ومنصف".

وهذا يؤكد أن الحق في الملكية العقارية محمي بموجب أعلى نص قانوني في البلاد، ولا يجوز نزع هذا الحق أو تقييده إلا وفق ضوابط صارمة يحددها القانون، وفي حالات استثنائية، كحاجات المنفعة العامة، شريطة توفر التعويض العادل.[34]

ثالثًا: صور التعدي على العقار وآليات الحماية

يمكن أن يقع الاعتداء على العقار بصور متعددة، منها:

- الاستيلاء غير المشروع (الاحتلال بدون وجه حق).
- التعدي بالبناء أو الغرس على ملك الغير.
- التحايل في التسجيل العقاري أو التلاعب بالوثائق.
- التعدي الإداري في إطار نزع الملكية دون احترام الإجراءات القانونية.

ولحماية المالكين، أقر القانون الجزائري عدة آليات:

- دعوى الحيازة: لحماية الحائز من الإزعاج أو الإكراه.
- دعوى الملكية: لإثبات الحق العيني العقاري واسترداد العقار.
- الطعن في قرارات نزع الملكية أو التخصيص أمام القضاء الإداري.
- التسجيل العقاري كوسيلة لإشهار الحق وتثبيته قانونًا، ومنع التصرفات المتعارضة.

رابعًا: دور الإدارة في الحماية العقارية

[34] شلباب هشام، حروز عبد الرؤوف، مرجع تم ذكره سابقا

تلعب الإدارة العقارية دورًا محوريًا في حماية العقار، من خلال:

- ضمان تحيين السجلات العقارية وخرائط المسح بدقة.
- تطبيق نظام الشهر العقاري لضمان علنية الحقوق العقارية.
- الرقابة على المعاملات العقارية (بيع، رهن، قسمة...) للتأكد من مشروعيتها.
- كما تُساهم الرقمنة في هذا الإطار، عبر إنشاء منصات إلكترونية لتوثيق وتسجيل العمليات، مما يُقلل من الأخطاء، ويحدّ من التزوير.[35]

خامسًا: الحماية في ظل التحول الرقمي

مع توجه الجزائر نحو رقمنة قطاع العقار، فإن حماية العقار تدخل مرحلة جديدة، تعتمد على:

- إثبات الحقوق عبر الوسائط الرقمية (قواعد البيانات، النسخ الإلكترونية للوثائق).
- تعزيز الرقابة الآنية على العقود والمعاملات العقارية.
- التقليل من التعدي البشري أو التزوير في الوثائق.
- تسهيل تتبع التعديات ومعالجتها بسرعة من خلال أنظمة إنذار قانوني أو تقني.

الفرع الثاني: أهمية حماية العقار في التنمية الاقتصادية

تبرز أهمية حماية العقار في عدة جوانب حيوية، أهمها:[36]

- ❖ حماية الثروة الوطنية: العقار يمثل جزءًا هامًا من ثروة الدولة ومصدرًا اقتصاديًا واجتماعيًا رئيسيًا، لذا فإن حمايته تساهم في الحفاظ على هذه الثروة وتنميتها
- ❖ تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي: حماية الملكية العقارية تعزز من استقرار الأفراد والمؤسسات، مما يخلق بيئة آمنة للاستثمار والتنمية الاقتصادية، ويحد من النزاعات التي قد تؤثر على السلم الاجتماعي
- ❖ ضمان الحقوق القانونية للمالكين: توفر الحماية القانونية إطارًا واضحًا للحقوق والواجبات، وتمكن المالكين من اللجوء إلى القضاء في حال تعرضهم لأي انتهاك أو تعدي على ممتلكاتهم
- ❖ تنظيم السوق العقاري: من خلال توفير بيئة قانونية مستقرة، تساهم الحماية في تنظيم عمليات البيع والشراء والاستثمار في العقارات، مما يعزز من شفافية السوق وثقة المستثمرين

---

[35] شلباب هشام، حروز عبد الرؤوف، مرجع تم ذكره سابقا

[36] **القانون العقاري وأهميته في المجتمع**، الموقع الالكتروني: https://raedimanrealty.com/القانون-العقاري-وأهميته-في-المجتمع/ تاريخ الاطلاع: 2025/05/18 (بتصرف)

- ❖ دعم التنمية المستدامة: حماية العقار تضمن الاستخدام الأمثل للأراضي والمباني، وتحافظ على البيئة من التعديات والتدمير غير القانوني، مما يساهم في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.
- ❖ تعزيز دور القضاء والإدارة: منح القاضي الإداري والجهات القضائية صلاحيات واسعة لحماية الملكية العقارية من التعديات الإدارية أو غير القانونية، مما يعزز سيادة القانون ويحد من التجاوزات.

الفرع الثالث: العلاقة بين الأمن العقاري والاستثمار

يُعد الأمن العقاري أحد الركائز الأساسية لجذب الاستثمار وتحفيز النشاط الاقتصادي، إذ لا يمكن تحقيق بيئة استثمارية مستقرة دون وجود ضمانات قانونية تحمي حقوق الملكية وتُقلل من مخاطر النزاعات العقارية. ومن هذا المنطلق، ترتبط جودة النظام العقاري بقدرة الدولة على استقطاب رؤوس الأموال وتطوير المشاريع التنموية.[37]

أهمية الأمن العقاري في دعم الاستثمار

يُعتبر الأمن العقاري من الركائز الجوهرية التي تقوم عليها البيئة الاستثمارية في أي دولة، لاسيما في البلدان النامية مثل الجزائر، حيث لا يزال العقار يُمثل موردًا استراتيجيًا في إنجاز المشاريع الاقتصادية والاجتماعية الكبرى. ويُقصد بالأمن العقاري توفير ضمانات قانونية ومؤسسية لحماية الملكية العقارية من جميع أشكال التعدي، التزوير، والنزاعات، بما يضمن استقرار الحق العيني وإمكانية التصرف فيه بحرية وشفافية.[38]

1/-العقار كعنصر جذب للاستثمار

يشكل العقار قاعدة مادية ضرورية لقيام الاستثمارات، سواء في القطاع الصناعي (إنشاء المصانع)، أو القطاع السياحي (الفنادق والمنتجعات)، أو القطاع الفلاحي (الضيعات الزراعية). وبالتالي، فإن أي غموض أو هشاشة في الوضعية القانونية للعقار قد تُشكل عائقًا حقيقيًا أمام المستثمرين، وتجعلهم يترددون في الدخول في مشاريع طويلة الأجل.

2/-ثقة المستثمر في النظام العقاري

من بين المؤشرات الأساسية التي يعتمدها المستثمر عند تقييم مناخ الأعمال في أي بلد، نجد وضوح الملكية العقارية، سهولة التحقق من الحقوق العقارية، السرعة في إبرام العقود العقارية وتسجيلها، وإمكانية اللجوء إلى القضاء أو الإدارة في حال النزاع. كل هذه العناصر تشكل ما يُعرف بالأمن العقاري، وهي ضرورية لضمان استقرار الاستثمار وحمايته من المخاطر القانونية.

---

[37] **الامن العقاري ودوره في تحقيق الاستثمار**، الموقع الالكتروني: https://www.scribd.com/document/726338736/الامن-العقاري-ودوره-في-تحقيق-الاستثمار-1-0-L-H تاريخ الاطلاع: 2025/05/18

[38] **الامن العقاري ودوره في تحقيق الاستثمار**، مرجع تم ذكره سابقا

3/-دور الأمن العقاري في استقرار المعاملات

وجود نظام عقاري واضح ومؤمَّن يُسهم في تسهيل المعاملات، ويُقلل من المنازعات العقارية التي قد تُعرقل تنفيذ المشاريع أو تُعرضها للإلغاء. فحينما يكون الحق العقاري مسجلاً بصفة رسمية وميكنة، يمكن للمستثمر أن يتحقق بسهولة من صفة البائع، ووجود أي رهن أو قيد على العقار، أو احتمال وقوع نزاع بشأنه، مما يُسهم في اتخاذ قرارات استثمارية أكثر أمانًا وشفافية.

4/-الحماية القانونية للمستثمرين

يُعزز الأمن العقاري من خلال القوانين التي تُكرّس حماية الملكية الخاصة، وتُجرّم التعدي عليها، وتُحدد بدقة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وتفرض التعويض العادل. كما أن الرقمنة تسهم اليوم في دعم هذه الحماية، من خلال أرشفة السجلات العقارية إلكترونيًا، وتسهيل الوصول إلى المعلومات القانونية، مما يُقلل من الأخطاء ويُحصّن الحق من التزوير.

5/-الأمن العقاري كأداة لتشجيع الاستثمار الأجنبي

تحسين الأمن العقاري لا يُشجع فقط المستثمرين المحليين، بل يُعد أيضًا شرطًا أساسيًا لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر. إذ يشترط المستثمر الأجنبي، قبل ضخ الأموال، التأكد من وجود نظام عقاري موثوق، يضمن له استغلال العقار أو تأجيره أو بيعه في المستقبل، دون الخوف من المنازعات أو الإجراءات المعقدة.

المطلب الثالث: الوسائل التقليدية لحماية العقار:

قبل ظهور التقنيات الرقمية، اعتمدت الدولة على مجموعة من الوسائل القانونية والإدارية الكلاسيكية لحماية العقار وضمان استقرار الملكية، والتي شكلت الإطار الأساس لتنظيم المعاملات العقارية والحد من النزاعات، رغم ما شابها من نقائص وإجراءات معقدة.

الفرع الأول: الحماية من خلال القيد في السجلات:

يُعد القيد في السجلات العقارية من أقدم وأهم الوسائل القانونية لحماية الحقوق العقارية، إذ يُضفي على الملكية طابعًا رسميًا وعلنيًا، ويُسهم في إثباتها ومنع التعدي عليها، مما يمنح الأطراف المتعاملة في المجال العقاري ثقة أكبر واستقرارًا قانونيًا للمعاملات.[39]

1.مفهوم القيد في السجلات العقارية

[39]شلباب هشام، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 15-18 (بتصرف)

القيد في السجلات العقارية هو إجراء قانوني رسمي يتم بموجبه تسجيل الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات في سجلات خاصة، مثل السجل العقاري أو الدفتر العقاري، بهدف إشهار هذه الحقوق وإثباتها ضد الغير.

يعتبر القيد الوسيلة الأساسية التي يوفرها القانون الجزائري لحماية الملكية العقارية، حيث يضفي عليها قوة ثبوتية قانونية ويحول دون الاعتداء عليها أو التنازع عليها بسهولة.[40]

2.أهمية القيد في حماية العقار

حماية الحقوق العينية: القيد في السجل العقاري يحفظ الحقوق العينية مثل حق الملكية، حق الانتفاع، حقوق الرهن، وغيرها، ويجعلها معروفة ومرئية للعموم، مما يمنع التعدي عليها.

القوة الثبوتية للدفتر العقاري: الدفتر العقاري، الذي يُعد منتجًا لنظام الشهر العقاري العيني، يستمد من القيد في السجل العقاري حجية قوية، حيث يعتبر دليلاً قطعيًا على الملكية وحقوقها، ويطهر التصرفات القانونية السابقة.

تطهير الملكية: من خلال القيد، يتم تطهير الملكية العقارية من النزاعات والادعاءات غير المشروعة، حيث لا يمكن الطعن في الحقوق المقيدة إلا عبر القضاء وبإجراءات محددة.

إشهار الحقوق: القيد هو وسيلة الإشهار العقاري التي تجعل الحقوق العقارية معلنة وملزمة للغير، مما يعزز الأمن القانوني والاستقرار في السوق العقاري.

3.الإطار القانوني الجزائري للقيد في السجلات العقارية

- يخضع تأسيس السجل العقاري وإدارته لأوامر ومراسيم مثل الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، والمراسيم التنفيذية المصاحبة له، والتي تهدف إلى حماية الحقوق العينية للأشخاص عبر تنظيم مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 تنظم كيفية مسك السجل العقاري، حيث يجب أن يكون مطابقًا للمخططات الفتوغرافية ووثائق المسح، ويبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية عليها.
- المادة 16 من نفس المرسوم تحدد أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للسجل العقاري لا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء، مما يمنح القيد قوة نسبية في الحماية القانونية.

[40]نفس المرجع السابق

- القيد في السجل العقاري يتطلب شهر العقود والتصرفات العقارية في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، وفقًا لمبادئ شكلية التصرفات القانونية التي يقرها القانون المدني الجزائري.

3.آليات حماية الملكية عبر القيد

الشهر العقاري: إجراء رسمي يتم فيه تسجيل العقود والحقوق العقارية في السجل العقاري، ويعتبر شرطًا قانونيًا لصحة التصرفات العقارية وحمايتها.

الدفتر العقاري: هو الوثيقة التي تصدرها المحافظة العقارية بعد إتمام إجراءات القيد، وتعتبر دليلاً قانونيًا على الملكية وحقوقها، وتتمتع بحجية قانونية قوية أمام القضاء.

الإشهار العقاري: يجعل القيد معلنًا للعموم، ويمنع التنازع على الحقوق المقيدة إلا بإجراءات قضائية، مما يحد من النزاعات العقارية.[41]

4.أثر القيد في استقرار الملكية العقارية

- يضمن القيد في السجلات العقارية استقرار الحقوق وحمايتها من الاعتداءات أو النزاعات، مما يعزز الثقة في السوق العقاري ويشجع على الاستثمار.
- يوفر نظام القيد حماية قانونية متينة للمالكين، ويجعل من الصعب الطعن في الحقوق إلا عبر القضاء وبشروط صارمة.
- يساهم في تنظيم السوق العقاري وتطويره من خلال توفير قاعدة بيانات دقيقة وموثوقة عن الملكيات والتصرفات العقارية.

الفرع الثاني: الحماية من خلال القضاء والرقابة الإدارية

إلى جانب القيد في السجلات، تلعب كل من السلطة القضائية والأجهزة الإدارية دورًا محوريًا في حماية العقار، من خلال الفصل في النزاعات العقارية، ومراقبة شرعية التصرفات، وضمان احترام القوانين المنظمة للأملاك، مما يعزز من فعالية المنظومة العقارية ويحفظ الحقوق من التجاوزات والتلاعبات.[42]

1 .الحماية من خلال القضاء

- القضاء هو الضامن الأساسي لحماية حق الملكية العقارية، حيث يتيح للمالك اللجوء إلى المحاكم لاسترداد حقه ووقف أي اعتداء أو تعدي على عقاره.
- القضاء الجزائري يطبق نظامًا مزدوجًا من الرقابة: رقابة قضائية على أعمال الإدارة والرقابة على صحة العقود والتصرفات العقارية، مما يضمن حماية الحقوق العقارية من الاعتداءات سواء كانت من أفراد أو جهات إدارية.

[41]نفس المرجع السابق
[42]شلباب هشام، مرجع سبق ذكره

- القاضي الإداري يلعب دورًا مهمًا في حماية الملكية الخاصة من التعديات الإدارية، حيث يمكنه إلغاء قرارات الإدارة المخالفة التي تمس حقوق الملاك.
- الأحكام القضائية توفر ضمانات قانونية لاستقرار الملكية، وتمنع النزاعات العقارية عبر الفصل في المنازعات بشكل عادل وسريع.

2 .الحماية من خلال الرقابة الإدارية

- الرقابة الإدارية تمثل آلية وقائية تهدف إلى مراقبة وتنظيم استخدام العقار، خاصة في مجالات التهيئة والتعمير، لضمان توافق الاستعمالات مع الخطط الوطنية والقوانين السارية.
- تشمل الرقابة الإدارية الرقابة المسبقة (قبل تنفيذ المشاريع) والرقابة اللاحقة (بعد التنفيذ)، وتتم من خلال هيئات وطنية مثل الديوان الوطني للأراضي، المحافظات العقارية، والبلديات.
- تهدف الرقابة إلى منع التعديات على العقار الفلاحي والحضري، وحماية البيئة الطبيعية، وضمان التنمية المستدامة.
- المحافظ العقاري يتمتع بصلاحيات رقابية على الوثائق العقارية المودعة لديه، وهو مسؤول عن صحة التسجيلات ومطابقتها للقوانين، مما يحد من التزوير والاعتداءات.
- الرقابة الإدارية تعمل على تنظيم حركة البناء والتعمير، ومراقبة تنفيذ القرارات العمرانية، بما يضمن احترام النظام العام وحماية الحقوق العقارية.

3 .التكامل بين القضاء والرقابة الإدارية

- الرقابة الإدارية تعمل كخط دفاع أول لمنع التعديات، بينما يلجأ المتضررون إلى القضاء لاسترداد حقوقهم أو الطعن في القرارات الإدارية غير القانونية.
- وجود آليات رقابة إدارية فعالة يقلل من العبء على القضاء ويحد من النزاعات العقارية.
- القضاء يعزز من سلطة الرقابة الإدارية عبر مراقبة شرعيتها، مما يحقق توازنًا بين حماية الملكية وتنظيم استعمال الأراضي.[43]

الفرع الثالث: حماية العقار من التعديات والنزاعات

تُعد التعديات والنزاعات من أبرز المخاطر التي تهدد استقرار الملكية العقارية، الأمر الذي يستوجب آليات حماية فعّالة سواء على المستوى الوقائي أو الزجري، لضمان احترام الحقوق العقارية ومنع الاستيلاء غير المشروع أو التداخل في الحيازة والملكية.[44]

[43] نفس المرجع السابق
[44] نفس المرجع السابق

1 .مفهوم التعدي على العقار

التعدي على الملكية العقارية هو كل اعتداء غير مشروع على حق المالك في التصرف أو الانتفاع بعقاره، ويشمل الاعتداءات المادية كالاقتحام، البناء بدون ترخيص، أو الاستعمال غير القانوني للأرض.

وفقًا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، تُعد جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من الجرائم التي تحمي العقار بطبيعته فقط، ولا تشمل العقار بالتخصيص.

2 .أنواع النزاعات العقارية

نزاعات الملكية: مثل التعدي على الحدود، النزاعات حول ملكية العقار، أو تزوير الوثائق العقارية.

نزاعات العقود: مثل الإخلال بشروط البيع أو الإيجار، تأخير التسليم، أو عدم الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

نزاعات البناء والتعمير: مثل البناء بدون ترخيص، أو مخالفات في تنفيذ المشاريع العقارية.

3 .الوسائل القانونية لحماية العقار من التعديات

الحماية الجزائية: تشمل تجريم التعدي على العقار بموجب المادة 386 من قانون العقوبات، التي تفرض عقوبات على المعتدين، مما يردع الاعتداءات ويضمن حماية الملكية الخاصة.

الحماية المدنية: تتضمن رفع دعاوى استحقاق الملكية، منع التعرض، ووقف الأعمال الجديدة التي تمس العقار، وذلك أمام المحاكم المدنية.

الحماية الإدارية: من خلال الرقابة على التعمير والبناء، وإجراءات وقف التعديات من قبل السلطات المختصة، مثل المحافظات العقارية والبلديات.

4 .دور القضاء في حماية العقار

القضاء المدني والإداري يلعب دورًا جوهريًا في فض المنازعات العقارية، وإصدار الأحكام التي تكفل استرداد الحقوق ووقف التعديات.

القضاء الجزائي يعاقب المعتدين على الملكية العقارية الخاصة، مما يعزز الردع ويضمن احترام الحقوق[45].

5 .أهمية التنظيم القانوني والمؤسساتي

[45]شلباب هشام، مرجع سبق ذكره

نصوص القانون الجزائري مثل قانون العقوبات، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقانون التوجيه العقاري، توفر إطارًا متكاملاً لحماية الملكية العقارية.

وجود مؤسسات متخصصة مثل المحافظة العقارية، مصلحة مسح الأراضي، والسلطات المحلية، يعزز من تنفيذ القوانين وحماية العقار من الاعتداءات.

خلاصة الفصل

يتضح من خلال هذا الفصل أن الرقمنة لم تعد مجرد خيار تقني حديث أو استجابة ظرفية للتطورات التكنولوجية، بل أصبحت خيارًا استراتيجيًا تفرضه التحولات العميقة في الواقع الإداري والاقتصادي، خاصة في ظل تصاعد الحاجة إلى تطوير جودة الخدمات، وتعزيز مبادئ الشفافية والفعالية في تسيير الشأن العام. وقد تم الوقوف على نشأة الرقمنة ومراحل تطورها، مع التطرق إلى أهدافها المتعددة، من تبسيط الإجراءات، وتحسين الأداء المؤسسي، إلى دعم الإدارة الإلكترونية، بما في ذلك في القطاع العقاري الذي يُعد من أكثر القطاعات حساسية وتعقيدًا.

في المقابل، تبين أن حماية العقار تُعد من المرتكزات الأساسية للمنظومة القانونية والاقتصادية في الجزائر، بالنظر إلى ما للعقار من أهمية بالغة في حياة الأفراد، وفي الاستراتيجية التنموية للدولة. وقد كشف التحليل أن النظام القانوني الجزائري يُميز بين أنواع مختلفة من العقار، مما يتطلب آليات قانونية وتنظيمية دقيقة لضمان حمايته، سواء عبر التسجيل في السجلات العقارية الرسمية، أو من خلال سلوك السبل القضائية والإدارية لردع التعديات وتسوية النزاعات.

وقد أظهرت الدراسة أن هناك ارتباطًا وثيقًا بين الرقمنة وحماية العقار، حيث أصبحت الرقمنة أداة فعالة ومباشرة في دعم الأمن العقاري، من خلال تسريع الإجراءات، توحيد البيانات، تحسين الشفافية، وتسهيل الوصول إلى المعلومة العقارية. كما تساهم هذه الأداة في تعزيز ثقة المتعاملين والمستثمرين، بما يدفع نحو خلق بيئة عقارية أكثر استقرارًا وجاذبية للاستثمار، وتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

بناءً على ما سبق، يُمهد هذا الفصل الإطار النظري اللازم للانتقال إلى دراسة الجهود الوطنية المعتمدة في الجزائر من أجل رقمنة قطاع العقار، مع تسليط الضوء على المنصات

الرقمية المعتمدة، ومدى فعاليتها في توفير الحماية القانونية للعقار، وذلك في إطار الفصل التالي الذي سيتناول الجوانب التطبيقية والآليات المعتمدة على المستوى الوطني.

الفصل الثاني:
الرقمنة وآليات حماية العقار في الجزائر

تمهيد:

في ظل التحولات الرقمية المتسارعة التي يشهدها العالم، أصبحت الرقمنة خيارًا استراتيجيًا لا مفر منه لتحديث أنظمة الإدارة وتحسين جودة الخدمات العمومية، ومن بينها قطاع العقار الذي يُعد من الركائز الأساسية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في أي دولة. وقد أدركت الجزائر أهمية رقمنة القطاع العقاري كأداة فعالة لتعزيز الشفافية، وتسهيل الإجراءات الإدارية، وضمان حماية الملكية العقارية من التلاعب والاحتيال.

يناقش هذا الفصل الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في سبيل رقمنة العقار، من خلال استعراض أهم المشاريع والبرامج الوطنية المعتمدة، بالإضافة إلى توضيح الأدوار التي تضطلع بها مختلف الهيئات الإدارية المعنية، وكذا التشريعات التي تؤطر هذا المسار. كما يتناول الفصل التطبيقات العملية لرقمنة العقار، وعلى رأسها رقمنة السجلات والمسح العقاري، وتوظيف نظم المعلومات الجغرافية، مع التركيز على نموذج ولاية مستغانم. ولا يغفل الفصل التحديات التقنية والإدارية التي تعترض هذا المسعى، محاولًا إبراز سبل تذليلها لضمان نجاعة الرقمنة كآلية لحماية العقار وترقية المنظومة العقارية في الجزائر.

وعليه، يتناول هذا الفصل مسارين متكاملين:

يُعالج المبحث الأول جهود الدولة الجزائرية في رقمنة العقار من خلال استعراض البرامج الوطنية المعتمدة، ودور مختلف الهيئات الإدارية المعنية، بالإضافة إلى الإطار التشريعي الناظم للعملية.

أما المبحث الثاني، فيركز على الآليات الرقمية المعتمدة فعليًا في حماية العقار، كرقمنة السجلات والمسح العقاري، واستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، مع تسليط الضوء على أبرز التحديات التقنية والإدارية التي تواجه هذا المسار الإصلاحي.

المبحث الأول: جهود الدولة الجزائرية في رقمنة العقار:

في إطار سعيها لمواكبة التحول الرقمي وتحديث منظومتها الإدارية، أولت الدولة الجزائرية أهمية خاصة لمسألة رقمنة العقار، باعتباره أحد المفاتيح الأساسية لتحقيق الشفافية الإدارية، وضمان حماية فعّالة للملكية العقارية. فقد أفرزت النظم التقليدية الورقية في إدارة العقار العديد من الإشكالات، من بينها ضعف التنسيق بين الهيئات، وضياع الملفات، وارتفاع نسبة النزاعات العقارية، الأمر الذي فرض تبني مقاربة جديدة تقوم على إدخال التكنولوجيا الحديثة في هذا المجال الحساس.

وانطلاقًا من هذه الضرورات، شرعت السلطات العمومية في تنفيذ عدة مشاريع وطنية لرقمنة العقار، شملت رقمنة السجلات العقارية، وتحديث الخرائط والمسح العقاري، إلى جانب تطوير البنية التحتية الرقمية للإدارات المعنية. وتُعد المحافظات العقارية ومصالح مسح الأراضي من أبرز الفاعلين في تجسيد هذه البرامج، من خلال المهام اليومية التي تضطلع بها في تسجيل الملكيات، وتحديث البيانات، وتوفير المعلومات العقارية بشكل إلكتروني.

وفي سبيل مأسسة هذا التوجه، قامت الدولة بسن ترسانة قانونية وتنظيمية تؤطر عملية الرقمنة العقارية، وتحدد المسؤوليات وتضبط آليات التنفيذ، بما يضمن الانسجام بين مختلف المتدخلين ويعزز فعالية حماية العقار في البيئة الرقمية.

بناءً على ذلك، يتناول هذا المبحث دراسة شاملة لجهود الدولة الجزائرية في رقمنة العقار، من خلال عرض أهم المشاريع المعتمدة، وتوضيح دور الإدارات العمومية المعنية، ثم تسليط الضوء على الأطر القانونية والتنظيمية التي تحكم هذا المسار.

المطلب الاول: المشاريع والبرامج الوطنية للرقمنة العقارية:

في إطار سعي الدولة الجزائرية لتحديث المنظومة العقارية وتحسين أدائها، أطلقت العديد من المشاريع والبرامج الوطنية الرامية إلى رقمنة القطاع العقاري، بهدف تسهيل الإجراءات، وضبط المعطيات، وضمان الشفافية في تسيير الأملاك العقارية. وتمثل هذه المبادرات خطوة استراتيجية نحو تحقيق أمن عقاري رقمي فعّال.

الفرع الأول: رقمنة العقار وتحديث هياكل التسيير العقاري

يخوض قطاع المعاملات العقارية بالجزائر سباقا ضد الزمن لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليديوالانتقال إلى مرحلة جديدة من العصرنة لتكون الرقمنة حقيقة مجسدةعلى أرض الواقع، من أجل الوصولإلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيه لإهدار الوقت والجهد والمال ولا معاناة فيها للمواطنين، يسهر على تنفيذهاطاقم إداري كفء.

ولذلك سنحاول تسليط الضوء على مسيرة الرقمنة بالقطاع العقاري الإستراتيجي والذي يعني من خلالما سبق ذكره، اتخاذ كافة التدابير والإجراءات وفق رؤية منهجية وتخطيط إستراتيجي محكم، لتحويلهوعصرنته من الشكل الورقي الأصلي إلى شكل رقمي لتنتج لنا نسخة رقمية بديلة عن النسخة الأصلية، وهذاباستعمال مجموعة من التجهيزات والبرامج المعدة خصيصا لرقمنة هذا القطاع، الذي يقود قاطرة التنميةالاقتصادية والاجتماعية، وينهي الحقبة الزمنية الطويلة للتسيير التقليدي الورقي المنهك للجهد الوطني، وذلكبالتطرق للنقاط الآتية:[46]

أولا: رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية:

[46] زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، **دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، 2022، ص.ص: 6-10 الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/191587 تاريخ الاطلاع: 2025/05/15

تنتهي عملية واسعة بدأتها مصالح الأملاك الوطنية برقمنة كاملة للعقارات في 58 ولاية جزائرية منأجل إنهاء مشكلات العقار، وقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسويةالمتعلقة بالعقار في 58 ولاية جزائرية بواسطة تسريع رقمنة الملفات على مستويين مركزي ومحلي من جهة، ومن جهة ثانية تسريع عمليات التسجيل والإشهار والمسح العقاري، وتعمل مصالح أملاك الدولةوالحفظ العقاري ومسح الأراضي في إطار عملية إعادة التنظيم التي باشرتها وزارة المالية الجزائرية على إنهاءعملية تسوية ملف العقار في 58 ولاية طبقا لتصريح وزير المالية، الذي شدد في حديث له داخل مقرمجلس الأمة يوم 08 أفريل 2021 على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من الحفظالعقاري، أملاك الدولة والمسح العقاري، من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية، وفي هذاالإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة لأملاك الدولة، بخلق مديرية واحدة سيمكن من الإسراع في تسويةملف العقار، إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقاريةوتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري.[47]

ثانيا: إطلاق مشروع رقمنة أرشيف المحافظات العقارية

تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعثالائتمان العقاري حسب ما ورد في نص المادة 02 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 بحيث تقوم بحفظ الوثائق العقارية قصد شهرها والاحتجاج بها أمام الغير بما يضمن حماية حقوق الغير منالتعدي، لكن مع مسايرة الجزائر للتكنولوجيات الرقمية كان لزاما عليها إنشاء نظام معلوماتي عصريهدفه تأمين والحفاظ على الحقوق المشهرة بطريقة فعالة من أجل منح المعلومات والوثائق، عن طريق القيام برقمنة الأرشيف الموجود على مستوى جميعالمحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني وذلك بتوفير إمكانيات هائلة ومتنوعة، بدءا من أجهزة سكانير scannerمهني لرقمنة الوثائق والسجلات، وتوفير أجهزةإعلام آلي وطابعات قصد التكفل برقمنة الأرشيف المتواجد بالمحافظات العقارية.

وقد أكد المدير العام للأملاك الوطنية في هذا الإطار أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعدالخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاءقواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهرة، أين تم إدخال في قواعدالبيانات المعلومات الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة ملكية، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلوماتالخاصة بالملكيات وتوابعها وقد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93 بالمائة مع نهاية شهر ديسمبر.

ثالثا: رقمنة مسح الأراضي

[47] نفس المرجع السابق

كانت بداية المسح في الجزائر منذ سنة 1975 إثر إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن تجسيده فعليا كانبطيئا جدا وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى تأسيس جهاز جديد سنة 1989 يدعى بالوكالة الوطنية لمسحالأراضيللقيام بمهمة المسح،تكون مهمتها على مستوى كامل التراب الوطني، ونظرا لشساعةمساحة الجزائر ووجود عدد كبير من الولايات فقد تم تنظيمها على المستوى المركزي، على المستوى الجهويوعلى المستوى الولائي، يخضع تنظيمها وعملها للقانون الإداري، كما أن قراراتها قرارات إداريةوعمالها موظفون عموميون يخضعون لقانون الوظيف العمومي، وتخضع منازعاتها القضائية لاختصاصالقضاء الإداري.

ومن أجل مواكبة التكنولوجيات الرقمية الحديثة التي أكد عليها السيد رئيس الجمهورية في برنامجه، فإنهشددعلى رقمنة مسح الأراضي وقطاع الضرائب من أجل الإنعاش الاقتصادي واصلاح النظام المصرفيالذي أصبح مستعجلا أكثر من أي وقت مضى.

وحسب رأي خبراء فإن رقمنة المسح العقاري تعتبر خطوة جديدة لتحسين المالية العمومية وأيضا لتفعيلمداخيل الجباية المحلية، فمن الناحية القانونية هذا القرار يمنح لكل قطعة أرضية طابعها القانوني، والذييهدف بالضرورة إلى حماية أملاك الدولة والمحافظة أيضا على أملاك الخواص لإنهاء ما يسمى بنهبالعقار.[48]

رابعا: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري

لقد ثمن أعضاء لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني اقتراح مشروع قانون المالية التكميليلسنة 2020، المتضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ العقاري في هيئةواحدةمعتبرين أن هذا الإجراء سيحدث ثورة ونقلة نوعية في مجال التسيير العقاري الذي يعرف حاليا عدةاختلالات بالنظر لوجود إدارتين منفصلتين، والتي ثبت عن أدائهما بروز عدة سلبيات تراكمت على مر العقود من بينها عدم تطابق مخططاتمسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري حسب ما ورد في جلسةاستماع للمدير العام للأملاك الوطنية ضمنسلسلة المناقشات المنظمة حول مشروع القانون، فضلا عنالاختلالات التي تشوب مناهج العمل المعتمدة على الوثائق الورقية والتي نجم عنها استفحال ظواهرالاستيلاء على الأراضي بدون وجه حق والاعتداء على الأملاك وزيادة عدد المنازعات .

[48]زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، مرجع تم ذكره سابقا

وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.[49]

فمن هذا المنطلق شدد أعضاء لجنة المالية على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وعلى إعادة النظر فيمناهج التحقيق العقاري والتدقيق فيها، مع اقتراح إمكانية الطعن فيها من طرف المواطنين المعنيين بنتائجالتحقيق. وفي هذا السياق أكد المدير العام للأملاك الوطنية بحكم تجربته في العمل أن التعديل الوارد فيمشروع قانون المالية التكميلي يقوم على:

- توحيد الإدارتين في هيئة موحدة.
- أن التحقيق القانوني يمثل إجراء لا يمكن فصله عن عملية تحديد الملكية.
- يشكل هذا التعديل الدعامة القانونية لأول مرة في التسيير الرقمي لوثائق مسح الأراضي والسجلالعقاري، بحيثسيمكن مشروع الرقمنة من حل الكثير من المنازعات ويسد الباب أمام إمكانية التلاعب.

وكخلاصة، فإن الجزائر على الرغم من قطعها لأشواط هامة في مجال مشروع رقمنة العقار، إلا أنهيعرف تأخرا بالغا انجرت عنه مشاكل كبيرة، من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنفذ منذ فترة طويلة بسببالتسيير التقليدي لسجلات العقود ومخططات المسح، ومن جهة أخرى هناك من يمتلكون مساحات هامة منالأراضي الزراعية لكنهم عاجزون عن استغلالها بسبب النزاعات التي لم تجد طريقها إلى الحل النهائي جراءالغموض الذي يكتنف المعاملات العقارية منذ سنوات طويلة، لكن بتوفير الجهود من أجل تفعيل الرقمنة فيهذا القطاع ستدخل الجزائر مرحلة جديدة من العصرنة والرقي والتطور تعم فيه الشفافية وتشهد من خلالهنقلة نوعية لمعالجة كافةالاختلالات المتواجدة في مجال التسيير العقاري، لأن رقمنة البيانات العقارية تمنحالدعامة القانونية لمعالجة هذه الملفات المتراكمة في أروقة المحاكم.

الفرع الثاني: مشروع عصرنة إدارة أملاك الدولة

أطلقت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية الجزائرية برنامجًا هامًا للعصرنة والرقمنة يهدف إلى تطوير مسار التغيير في إدارة أملاك الدولة، من خلال مجموعة من الأنشطة التي تهدف بشكل أساسي إلى استرجاع الدور الاقتصادي والمالي لهذه الأملاك[50]

1/-أهداف المشروع

[49] نفس المرجع السابق

[50] **رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية**، الموقع الالكتروني: https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

يُعد مشروع عصرنة إدارة أملاك الدولة من أبرز المبادرات التي أطلقتها الجزائر في إطار تحديث وتطوير التسيير العقاري، حيث يهدف إلى تحسين الأداء الإداري، وضبط الأملاك العمومية، وتوفير قواعد بيانات رقمية دقيقة، بما يُعزز من الشفافية ويُسهم في حماية الممتلكات العمومية من التعدي أو سوء الاستغلال.

أ. تحسين إدارة الأصول

يُسهم إنشاء قاعدة بيانات رقمية شاملة للأصول العقارية والمنقولة المملوكة للدولة في تحسين طرق إدارتها، من خلال حصرها بدقة، وتحديد مواقعها، ووضعها القانوني، واستعمالاتها الحالية. كما تُساعد هذه القاعدة في:[51]

- تصنيف الأصول حسب الجهة المالكة أو نوع الاستخدام.
- متابعة وضعية كل أصل بشكل دوري.
- تقييم الأداء الاقتصادي للعقار العمومي.

وبالتالي، يُمكن اتخاذ قرارات أكثر موضوعية بشأن إعادة توزيع الأملاك، تأجيرها، أو تخصيصها لمشاريع تنموية.

ب/-مكافحة الفساد والحد من التلاعب

تُعتبر الرقمنة أداة فعالة للحد من الفساد في قطاع أملاك الدولة، حيث يُقلل النظام الرقمي من التدخل البشري المباشر، الذي يُعد أحد أبواب المحسوبية والتلاعب. كما أن إتاحة البيانات بشكل شفاف على منصات إلكترونية يُصعّب من عمليات التزوير أو الإخفاء، ويُمكن من كشف التناقضات أو الاستخدام غير القانوني للعقار العمومي، ما يعزز من آليات الرقابة والمساءلة.

ج/-تسهيل الوصول إلى المعلومات

من خلال تطوير منصات رقمية مخصصة لأملاك الدولة، يمكن للمواطنين، الباحثين، والمستثمرين، الاطلاع على المعلومات ذات الصلة بسهولة، مثل الموقع، المساحة، طبيعة العقار، حالته القانونية، والجهة المالكة أو المستغلة. هذا الانفتاح يرسّخ مبدأ الشفافية في إدارة الممتلكات العامة، ويعزز من الثقة بين الإدارة والمجتمع المدني.

د/-تنشيط الاستثمار ودعم التنمية

تُشكّل المعلومات الدقيقة والمحدثة عن أملاك الدولة عاملاً حاسمًا في جذب المستثمرين، إذ تُساعدهم في:

- التعرف على العقارات المتاحة للاستثمار أو الإيجار.
- التأكد من الوضعية القانونية للعقار.

[51] نفس المرجع السابق

- تقدير الجدوى الاقتصادية للمشروع.

وبالتالي، فإن رقمنة الأملاك العمومية تُسهم في تعبئتها بشكل أكثر فعالية لدعم التنمية المحلية والوطنية، من خلال تسهيل تخصيص العقار العمومي للمشاريع الاستثمارية المنتجة.[52]

2/-مكونات المشروع

في إطار التوجه الوطني نحو التحديث الإداري وتكريس مبادئ الحوكمة الرشيدة، أطلقت الجزائر مجموعة من المبادرات المهمة لرقمنة قطاع الأملاك الوطنية، بهدف تحسين إدارة العقار العمومي، تسريع المعاملات، وضمان الشفافية. وقد شملت هذه الجهود محاور متعددة، أبرزها:

أ/-شبكة الإنترنت الوطنية (Intranet):

تم إنشاء شبكة إنترانت وطنية تربط بين جميع مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية المنتشرة عبر التراب الوطني، والتي يبلغ عددها حوالي 587 مصلحة موزعة على 405 مقرات إدارية.

وقد مكّن هذا الربط الشبكي من:[53]

- تسهيل تبادل المعلومات العقارية بشكل فوري وآمن بين الإدارات المحلية والمقر المركزي
- توحيد الإجراءات وتحقيق انسجام في تطبيق التعليمات على المستوى الوطني.
- دعم سرعة المعالجة الإلكترونية للملفات والطلبات، وتقليص آجال الرد على المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين.

ب/-قاعدة بيانات وطنية شاملة

تعمل المديرية العامة للأملاك الوطنية على إنشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة، تُوثق فيها كافة الأملاك العمومية، بما يسمح بضبطها ومتابعة استعمالها. وقد أحرز المشروع تقدمًا كبيرًا، حيث:[54]

- بلغت نسبة مسح الأراضي أكثر من 98% في المناطق الريفية، وحوالي 75% في المناطق الحضرية.

[52] **رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية** ، مرجع تم ذكره سابقا

[53] **رقمنة: اطلاق شبكة الانترانت للمديرية العامة للأملاك الوطنية**، الموقع الالكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie/172629-2024-12-15-11-10-11 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

[54] مدير الأملاك الوطنية: مسار الرقمنة يتقدم، الموقع الالكتروني: https://news.radioalgerie.dz/ar/node/43501 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

- تُساعد هذه القاعدة في تحديد الملكيات بدقة، ومواجهة التعديات أو الاستغلال غير المشروع.
- تمكّن الدولة من تحليل توزيع واستغلال الممتلكات، واتخاذ قرارات فعالة بشأن إعادة توجيهها أو استثمارها.

ج/-منصة "فضاء الجزائر" الإلكترونية

تم إطلاق بوابة إلكترونية جغرافية تحت اسم "فضاء الجزائر"، وهي منصة موجهة للمواطنين والمهنيين، تتيح:[55]

- تتبع الطلبات العقارية عن بُعد، دون الحاجة للتنقل إلى الإدارة.
- استخراج الوثائق العقارية إلكترونيًا، مثل الشهادات والخرائط.
- تحسين تجربة المستخدم وتسهيل الولوج إلى المعلومات، بما يُكرس مبدأ الشفافية والحق في الوصول إلى المعلومة.

تُعد هذه المنصة خطوة متقدمة نحو رقمنة الخدمة العمومية في المجال العقاري، وهي تعكس التزام الدولة بإدماج الرقمنة في تسيير الشأن العقاري وتوفير بيئة رقمية آمنة ومتكاملة.

د/-نظام التسليم الفوري للوثائق العقارية

في إطار تحسين الخدمة العمومية، تم تفعيل نظام التسليم الفوري لبعض الوثائق العقارية الهامة، على غرار:[56]

- الشهادات السلبية.
- نسخ العقود العقارية.
- الإفادات القانونية المرتبطة بحقوق الملكية.

هذا الإجراء يهدف إلى:

- تقليص آجال معالجة الطلبات من عدة أيام إلى دقائق معدودة.
- تمكين المواطنين من الحصول على وثائقهم دون عناء.
- محاربة المحسوبية وتقليل فرص الفساد من خلال تقليص الاحتكاك المباشر بين الموظف والمواطن.

---

[55] نفس المرجع السابق

[56] **أملاك الدولة: رقمنة القطاعات والإدارات العمومية المهمة**، الموقع الالكتروني: https://elbadilabc-ar.dz/أملاك-الدولة/ تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

الفرع الثالث: برنامج الرقمنة التابع لوزارة المالية

تُولي وزارة المالية الجزائرية اهتمامًا بالغًا بتحديث الإدارة العمومية وتطوير أدوات التسيير المالي والإداري، انسجامًا مع التوجه الوطني نحو إصلاح المنظومة الاقتصادية وتعزيز الشفافية. وفي هذا الإطار، تم إطلاق برنامج رقمي شامل يهدف إلى تحقيق تحول جذري في أداء القطاعات المالية والإدارية، مع دعم مبادئ الحوكمة الرشيدة والفعالية المؤسساتية.[57]

أولاً: أهداف البرنامج

يسعى البرنامج الرقمي لوزارة المالية إلى تحقيق جملة من الأهداف الاستراتيجية، نذكر من أبرزها:

- القضاء على البيروقراطية التقليدية من خلال التحول نحو تقديم خدمات إلكترونية دائمة ومتاحة لكافة فئات المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين، مما يُسهم في تبسيط الإجراءات وتقليص آجال المعالجة.
- تعزيز قنوات التواصل بين الوزارة وكافة الفاعلين الاقتصاديين، وكذا المواطنين، بما يدعم الشفافية ويفتح المجال أمام حوار مؤسسي مستمر وفعّال.
- توطيد علاقة الثقة بين الإدارة والمواطن، من خلال تحسين جودة الخدمات وتقديمها بأساليب عصرية تستجيب لانشغالات المتعاملين في أقصر الآجال.
- تكريس الشفافية في تسيير المال العام، وذلك ضمن الإطار الأوسع لبرنامج الإصلاحات الاقتصادية والمالية التي تبنتها الدولة الجزائرية.

ثانيًا: مكونات البرنامج

يشمل البرنامج الرقمي لوزارة المالية عدة محاور ومشاريع رقمية مترابطة، تمثل حجر الأساس للانتقال نحو إدارة مالية حديثة، نذكر منها:[58]

1. البوابة الإلكترونية الرسمية لوزارة المالية

تم إطلاق بوابة إلكترونية جديدة بتصميم عصري وواجهات تفاعلية، تسمح بالوصول السلس إلى المعلومات والخدمات المالية، مما يُحسن من تجربة المستخدم، ويُكرّس مبدأ الشفافية في تقديم المعلومة العمومية.

2. نظام معلوماتي متكامل

[57] محمد لكحل، حياة لكحل، **مشروع رقمة المالية العمومية: نحو أنظمة معلوماتية مدمجة لإدارة الميزانية والمحاسبة (SIGBUD,MSB SIGB) في الجزائر**، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، المجلد 19، العدد 1 ،2023،(بتصرف) الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/216367 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

[58] محمد لكحل، حياة لكحل ، مرجع تم ذكره سابقا

يشمل هذا النظام رقمنة مختلف المصالح التابعة لوزارة المالية، لا سيما أملاك الدولة، الضرائب، والجمارك، حيث تُسهم هذه الرقمنة في:

- توحيد قواعد البيانات.
- تسهيل تبادل المعلومات بين الإدارات.
- دعم فعالية اتخاذ القرار المالي والإداري.

3. مشاريع رقمنة الإدارة الجبائية

من أبرز المشاريع الرقمية في هذا المجال:

- نظام "جبايتك": منصة إلكترونية تمكن المواطنين من الاطلاع على وضعيتهم الجبائية ودفع الضرائب إلكترونيًا.
- نظام "مساهمتك": يهدف إلى تحسين متابعة التزامات المكلفين بالضريبة وتبسيط الإجراءات المرتبطة بالتصريح والدفع.
- أنظمة التسيير الجبائي التي تُساعد على تحسين تحصيل الإيرادات وتدقيق المعاملات الضريبية بشكل رقمي.

4. شبكة الإنترنت الوطنية المؤمنة

تم ربط مصالح مديرية الأملاك الوطنية، الضرائب، والجمارك بشبكة داخلية (Intranet) مؤمنة، تُسهل تبادل المعلومات والوثائق في الوقت الحقيقي، وتقلل من الأخطاء والتأخيرات الناتجة عن المعالجة اليدوية.

5. تسريع وتيرة الرقمنة

استجابةً لتعليمات رئاسة الجمهورية، تسعى وزارة المالية إلى تسريع تجسيد الرقمنة خلال فترة زمنية قصيرة، عبر:

- ❖ إنشاء بنك معلومات وطني موحد يشمل المعطيات العقارية والجبائية.
- ❖ تكثيف برامج التكوين وتحديث المعدات الرقمية.
- ❖ تفعيل التنسيق بين مختلف المديريات والهيئات التابعة للقطاع.

ثالثًا: النتائج المحققة والآفاق المستقبلية

حقق هذا البرنامج مجموعة من النتائج الإيجابية، وأرسى أسسًا لتحول مؤسسي حقيقي، من بينها:

* تحسين كفاءة الإدارة المالية والضريبية، من خلال تسريع وتبسيط الإجراءات، وتقليص آجال المعاملات.

* تعزيز الشفافية والرقابة، ما يُسهم في مكافحة التلاعب والتصريح الكاذب، ويُعزز من مناخ الثقة مع المستثمرين والمواطنين.
* خلق مناخ ملائم للاستثمار، عبر تقديم خدمات رقمية موثوقة، وإتاحة الوصول إلى المعلومات العقارية والمالية بسهولة.
* تحقيق التكامل الرقمي بين القطاعات الحكومية، مما يُسهل التعاون وتبادل المعلومات، ويُقوي فعالية المتابعة والتخطيط.

المطلب الثاني: أدوار الإدارات العمومية (المحافظة العقارية، مسح الأراضي...):

تلعب الإدارات العمومية في الجزائر دورًا محوريًا في تنظيم وتسيير القطاع العقاري، من خلال مؤسسات متخصصة تعمل تحت إشراف وزارة المالية، فيما يلي عرض لأهم هذه الإدارات وأدوارها:

الفرع الأول: دور المحافظة العقارية في النظام الرقمي

تُعد المحافظة العقارية في الجزائر من أهم الهيئات الإدارية المركزية العاملة ضمن المنظومة العقارية، حيث تلعب دورًا محوريًا في تثبيت الحقوق العقارية، وتنظيم السوق العقاري، وحماية الملكية الخاصة والعامة. ومع التوجه الوطني نحو رقمنة الإدارة العمومية، أصبحت المحافظة العقارية في قلب هذا التحول، لما لها من تأثير مباشر على شفافية المعاملات وسلامة الوثائق القانونية.

أولاً: المهام الأساسية للمحافظة العقارية

تضطلع المحافظة العقارية بمجموعة من الوظائف الحيوية، المرتبطة أساسًا بـ نظام الشهر العقاري، من أبرز مهامها[59]:

1. مسك السجل العقاري

تُعتبر المحافظة الجهة المختصة بـ تسجيل كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية، من نقل ملكية، ورهن، وهبة، وإلغاء أو تعديل هذه الحقوق. ويتم ذلك عبر نظام الشهر العقاري الذي يُعطي للحق قوة قانونية نافذة في مواجهة الغير.

2. الإشهار العقاري

تلعب المحافظة دورًا أساسيًا في الإشهار العقاري، وهو ما يُعني إعلان الحقوق العقارية رسميًا عبر التسجيل، بما يسمح للعموم بالاطلاع على وضعية العقار، ويحدّ من النزاعات والاحتيال.

[59] عبايدية نور الإيمان، درويش عدلان، **النظام القانوني للمحافظة العقارية**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945- قالمة-، 2024/2023، ص.ص: 31-33 (بتصرف)، الموقع الالكتروني: https://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/16296 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

3. الرقابة على الوثائق

يمارس المحافظ العقاري سلطة مراقبة شكلية ومضمونية على العقود المقدمة للتسجيل، ويتحقق من:

- صحة هوية وأهلية الأطراف.
- مطابقة العقد لمقتضيات النظام العام.
- احترام الشروط الشكلية والقانونية للشهر.

4. حماية الملكية العقارية

بفضل توثيق السجلات وتنظيم المعاملات، تُساهم المحافظة العقارية في تطهير الملكية من العيوب والنزاعات، وتوفير حماية قانونية للمالك في مواجهة الغير.[60]

ثانيًا: المحافظة العقارية والتحول الرقمي

مع دخول الجزائر مرحلة الرقمنة الإدارية، برز دور المحافظة العقارية كفاعل محوري في إنجاح هذا التحول، من خلال:

1. عصرنة نشاط المحافظة

تم إدخال تكنولوجيا المعلومات والاتصال في معالجة المعاملات، وهو ما أدى إلى:

- تسريع عمليات التسجيل.
- تقليص الأخطاء البشرية.
- تحسين أرشفة وحفظ الوثائق.

2. توفير خدمات إلكترونية

تُتيح الرقمنة اليوم للمواطنين والمتعاملين:

- تقديم الطلبات عن بُعد.
- تتبع الملفات إلكترونيًا.
- الحصول على شهادات ووثائق عقارية دون تنقل.

3. دعم قاعدة البيانات الوطنية للعقار

تشكل المحافظة العقارية اللبنة الأساسية لقاعدة بيانات رقمية وطنية موحدة، تشمل جميع الحقوق العقارية، وتسمح للإدارة بالتخطيط، والرقابة، واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

4. التكامل الرقمي مع المصالح الأخرى

مكنت الرقمنة من ربط المحافظة العقارية بمصالح:

[60] عبايدية نور الإيمان، درويش عدلان،مرجع تم ذكره سابقا

- المسح العقاري (لتوحيد البيانات الطبوغرافية والقانونية).
- الضرائب (لتحديد القيمة العقارية وضمان الجباية العادلة).
- القضاء (للاطلاع على الوضعيات القانونية في النزاعات).[61]

ثالثًا: الخصوصيات القانونية للمحافظة العقارية في الجزائر

تتمتع المحافظة العقارية في الجزائر بوضع قانوني خاص يميزها عن مثيلاتها في بعض الدول، وأهم هذه الخصوصيات:

- الوصاية: تتبع المحافظة العقارية وزارة المالية، لا وزارة العدل، وهو ما يُعكس خصوصية النظام العقاري الجزائري القائم على الطابع المالي والإداري أكثر من القضائي.
- صلاحيات المحافظ العقاري: يملك صلاحيات تقديرية مهمة، إذ يمكنه رفض التسجيل أو تأجيله إذا لم تتوفر الشروط القانونية، ولا تُلغى قراراته إلا بموجب حكم قضائي أو نص صريح.
- التمثيل القانوني: لا تتمتع المحافظة العقارية بالشخصية المعنوية، ويُعتبر وزير المالية هو الممثل القانوني للدولة في هذا الإطار.

رابعًا: أهمية المحافظة العقارية في السياق الرقمي

تكتسي المحافظة العقارية أهمية متزايدة في ظل التحول الرقمي، وذلك لعدة اعتبارات:

- تُوفر نظام تسجيل موثوق يحد من الغموض القانوني ويُؤمن الحقوق العينية.
- تُسهم في تقليص النزاعات العقارية عبر توفير معلومات قانونية دقيقة وعلنية.
- تُعزز البيئة الاستثمارية من خلال الشفافية وسرعة الوصول إلى البيانات العقارية.
- تُشكّل رافعة أساسية لسياسات الدولة الرقمية في مجال التخطيط العمراني، الجباية العقارية، وتثمين الممتلكات.

الفرع الثاني: مساهمة مصلحة المسح في رقمنة البيانات العقارية

تلعب مصلحة مسح الأراضي دورًا حيويًا في مسار رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، باعتبارها الجهة التقنية المسؤولة عن إعداد الخرائط والمخططات العقارية التي تُشكّل الأساس الفني لإنشاء السجل العقاري. وتُعد عملية رقمنة المعطيات المساحية والجغرافية من أهم الإجراءات التي تُمكّن من تحديث النظام العقاري الوطني، وتحسين حمايته وتنظيمه بما يواكب التحديات الحديثة في مجال التنمية والتخطيط العمراني.[62]

---

[61] نفس المرجع السابق

[62] **نحو إطلاق عملية إعادة تجديد مسح الأراضي**، الموقع الإلكتروني: https://www.aps.dz/ar/algerie/161065? تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

1. رقمنة المخططات المساحية والبيانات الجغرافية

شرعت مصلحة المسح العقاري في مشروع رقمنة شاملة للمخططات المساحية المحفوظة لديها، وذلك عبر مصالحها المحلية المنتشرة في كافة ولايات الوطن. وقد أسفرت هذه العملية عن إنشاء قواعد بيانات رقمية بيانية (cartographiques) وحرفية (alphabétiques) تُتيح:

- ❖ توفير خرائط دقيقة ومُحينة للعقارات.
- ❖ تسهيل مطابقة المعلومات القانونية (المالك – الموقع – نوع الحق) مع البيانات الجغرافية.
- ❖ دعم منصات رقمية وطنية، مثل منصة "فضاء الجزائر"، التي تُتيح للمهنيين والمواطنين الوصول المباشر إلى معلومات الملكية العقارية.

تُسهم هذه الخطوة في تقليل الاعتماد على الوثائق الورقية، وتسريع المعالجة الإلكترونية للملفات العقارية، كما تُسهل أعمال التخطيط والتسيير الحضري.

2. إنشاء قاعدة بيانات شاملة للأملاك العقارية

ضمن الجهود المبذولة، قامت مصلحة المسح بإدخال معلومات أكثر من 14 مليون ملكية عقارية في قواعد بياناتها الرقمية، كما تم تسجيل بيانات أكثر من 13 مليون شخص حائز على حقوق مشهّرة لدى المحافظات العقارية.

تُوفر هذه القاعدة الموحدة ما يلي:[63]

- ❖ تحديد دقيق للوضعية القانونية للعقارات.
- ❖ الربط بين البيانات التقنية والقانونية.
- ❖ تسهيل عملية المراقبة والمتابعة من طرف الإدارات المختصة.
- ❖ المساهمة في إعداد سياسات عقارية عادلة وفعالة.

هذه المعطيات الرقمية تُشكل اليوم أحد الأعمدة الأساسية التي تقوم عليها الحماية القانونية للملكية العقارية.[64]

3. تسهيل الخدمات الرقمية للمواطنين

أتاحت رقمنة المعطيات لمصلحة المسح تقديم خدمات رقمية مباشرة وآنية، منها:

- ❖ استخراج الوثائق المساحية إلكترونيًا.
- ❖ ملء الاستمارات الإدارية عن بُعد.
- ❖ تسديد الرسوم إلكترونيًا.

---

[63] نفس المرجع السابق

[64] **نحو إطلاق عملية إعادة تجديد مسح الأراضي**،مرجع تم ذكره سابقا

❖ تقديم طلبات الدفتر العقاري أو تصحيحه.

وتُمكن البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" من الوصول إلى هذه الخدمات بكل سهولة، مما يُقلل من التنقل، يُسرّع إنجاز المعاملات، ويُقلص من فرص التلاعب أو الفساد الإداري.

4. دعم الاستثمار والتنمية الاقتصادية

تُساهم رقمنة المسح في تشجيع الاستثمار العقاري من خلال:

❖ توفير بيانات دقيقة وشفافة حول الموقع، المساحة، والاستعمال القانوني للعقارات.
❖ تمكين المستثمر من تقييم جدوى العقار ومطابقته للمشروع المقترح.
❖ مساعدة الجهات الحكومية في ضبط استغلال الأراضي ومراقبة التعديات.

ويُمكن القول إن هذه الرقمنة تُعزز من الأمن العقاري، وترفع من جاذبية البيئة الاستثمارية، لا سيما في القطاعات المرتبطة بالعقار مثل السكن، السياحة، والصناعة.

5. المبادرات التوعوية والتقريبية

حرصت مصلحة المسح العقاري على تعزيز التواصل مع المواطنين من خلال تنظيم فعاليات تعريفية وأبواب مفتوحة، على غرار ما تم في ولاية توقرت، بهدف:

- التعريف بالخدمات الرقمية الجديدة.
- توعية المواطنين بأهمية الرقمنة في تحسين نوعية الخدمة العقارية.
- تعزيز ثقافة الثقة في الأنظمة الرقمية كبديل فعال عن النماذج الورقية التقليدية.

الفرع الثالث: التنسيق بين الهيئات العمومية كرافعة لرقمنة القطاع العقاري

يُعد التنسيق المؤسساتي بين الهيئات العمومية المعنية بإدارة العقار (الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة) أحد الشروط الجوهرية لإنجاح مشروع الرقمنة العقارية في الجزائر. إذ أن عدم التنسيق أو التداخل في الصلاحيات غالبًا ما يؤدي إلى ازدواجية في البيانات، بطء في المعاملات، وتضارب في الوثائق، مما يُضعف من فعالية النظام العقاري، ويؤثر سلبًا على ثقة المواطن والمستثمر في آنٍ واحد.[65]

1. أهمية التنسيق بين الهيئات العمومية

تكمن أهمية التنسيق بين هذه الهيئات في:

* ضمان فعالية واستمرارية مشروع الرقمنة العقارية، من خلال خلق انسجام في تدفق المعلومات بين مختلف المتدخلين في المجال العقاري.
* تسريع المعاملات وتحسين أداء الخدمة العمومية.
* الحد من التكرار والازدواجية في الإجراءات، وتحقيق التكامل في معالجة الملفات.

[65] **نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر**، الموقع الالكتروني:
https://www.bibliotdroit.com/2020/04/blog-post_956.html تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

* تحقيق الشفافية ودقة البيانات، خاصة عند مطابقة الوثائق المساحية مع السجلات القانونية.

التنسيق لا يعني فقط التعاون الإداري، بل يشمل إعادة تنظيم البنية المؤسسية والوظيفية بين الهيئات.

2. إجراءات دمج وتوحيد الإدارات

من أجل معالجة الخلل الهيكلي بين الهيئات العقارية، قامت مصالح الأملاك الوطنية بإعداد نص تنظيمي يهدف إلى:

- ❖ إدماج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في هيكل موحد، تحت إشراف وزارة المالية.
- ❖ تيسير العلاقة بين الإدارة والمواطنين من خلال توحيد المرجع الإداري.
- ❖ تجاوز الإشكاليات المتعلقة بتضارب الصلاحيات أو اختلاف البيانات بين الجهات الثلاث.

كما تم توجيه تعليمات بإنشاء شباك موحد في كل محافظة عقارية، يُسهل استقبال ومعالجة الملفات المتعلقة بالدفاتر العقارية، ويجمع بين ممثلي كل من الحفظ العقاري، المسح، والأملاك الوطنية في فضاء إداري واحد، مما يُبسّط الإجراءات ويُعزز من فعالية الأداء.

3. آليات التنسيق والتواصل الإداري

تعتمد الإدارة العقارية الجزائرية على عدة آليات حديثة لتعزيز التنسيق، من أهمها:

- ❖ الربط بشبكة إنترنت وطنية مؤمنة بين جميع مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية، مما يتيح تبادل المعلومات بشكل فوري وآمن بين المركز والفروع المحلية.
- ❖ التكامل بين السجلات والمسح العقاري، من خلال عمل المحافظات العقارية بشكل منسق مع مصالح المسح لضمان تطابق الخرائط والمعلومات القانونية، وتقليل فرص النزاع أو الازدواج.
- ❖ إنشاء مكاتب مشتركة على مستوى مديريات المسح العقاري والحفظ العقاري، تُعنى بمتابعة عمليات الشهر والمسح، بالإضافة إلى مكاتب خاصة بمعالجة المنازعات المرتبطة بهما، وهو ما يُعزز من الفعالية القضائية والإدارية.[66]

4. نتائج التنسيق وآثاره العملية

أثمر هذا التنسيق بين الهيئات العقارية عن مجموعة من النتائج الإيجابية، نذكر منها:

[66] **نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر**،مرجع تم ذكره سابقا

- ❖ تحسين جودة الخدمات العمومية، من خلال تسريع وتسوية ملفات الحصول على الدفاتر العقارية والوثائق ذات الصلة.
- ❖ تقليص نسبة الأخطاء والتناقضات في المعلومات العقارية، بفضل اعتماد مرجعية موحدة وشفافة.
- ❖ تسهيل التواصل مع المتعاملين عبر شباك موحد ومنصات إلكترونية، ما ساهم في تقليص الاحتكاك المباشر وتطوير ثقة المواطن بالإدارة.
- ❖ دعم التحول الرقمي، إذ إن التنسيق المؤسسي يمثل البيئة التنظيمية التي تسمح بنجاح برامج الرقمنة في المجال العقاري.

المطلب الثالث: التشريعات المنظمة لرقمنة العقار:

تلعب التشريعات دورًا أساسيًا في تنظيم عملية رقمنة العقار، حيث تُشكل الإطار القانوني الذي يحدد قواعد العمل، ويضبط العلاقات بين الأطراف المتدخلة، ويضمن حماية الحقوق ضمن بيئة رقمية متطورة. ومن خلال استعراض النصوص القانونية المعتمدة، يمكن الوقوف على مدى ملاءمتها لاحتياجات الرقمنة العقارية، وكذا تحديد دورها في حماية الملكية، إلى جانب رصد الثغرات التي قد تعيق فعالية هذا التحول.

الفرع الأول: النصوص القانونية المتعلقة برقمنة العقار

تشكل التشريعات المنظمة لرقمنة العقار في الجزائر الإطار القانوني الواجب اتباعه من أجل تحديث السجلات العقارية وتحسين إجراءات التسجيل والتوثيق، وهو ما يسهم في تعزيز الشفافية وتسهيل التداول العقاري. يأتي ذلك استنادًا إلى مجموعة من القوانين التي صاغتها الدولة لتكييف نظامها العقاري مع متطلبات العصر الرقمي. هذه التشريعات تهدف إلى تقليل البيروقراطية وتوفير ضمانات قانونية لنقل الملكية بشكل سريع وآمن في ظل التطورات التكنولوجية المستمرة.

من أهم هذه القوانين:[67]

- ❖ قانون رقم 90-25 الصادر في 18 نوفمبر 1990، والمعني بالتوجيه العقاري، والذي يُعد حجر الزاوية في تنظيم النظام العقاري، وقد تم تعديله لاحقًا بموجب الأمر رقم 95-26 الصادر في 25 سبتمبر 1995 لتعزيز الإطار القانوني وتنظيم آليات التسجيل.
- ❖ قانون رقم 90-30 الصادر في 1 ديسمبر 1990، الذي يُعنى بالأملاك الوطنية، وتم تحديثه عبر القانون رقم 08-14 الصادر في 20 يوليو 2008، لجعل إجراءات تسجيل الملكيات أكثر توافقًا مع متطلبات الرقمنة والتقنيات الحديثة.

[67] ربيحة إلغات، **الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، 2013 (بتصرف)، الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/92495 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16

- ❖ قانون رقم 07-02 الصادر في 27 فبراير 2007، والذي أنشأ الإطار القانوني لإجراء معاينة حقوق الملكية وتوثيقها عبر تحقيق عقاري يضمن نقل سندات الملكية بشكل رسمي، ما يعد خطوة مهمة نحو رقمنة الوثائق العقارية.

تعمل هذه القوانين بمثابة الأساس القانوني لتحويل نظام التسجيل العقاري من الأساليب التقليدية إلى نظام رقمي يضمن السرعة والدقة في حفظ وتحديث البيانات، مما يسهل الإجراءات الإدارية ويحسن من مستوى الخدمة المقدمة للمواطنين. يمكن للمهتمين متابعة آخر المستجدات أو الاطلاع على التفاصيل من خلال مواقع الجهات الرسمية مثل موقع مجلس الدولة ومصادر أكاديمية متخصصة في القانون العقاري الجزائري.

الفرع الثاني: دور القوانين في تسهيل حماية الملكية

تُعد الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي يحميها القانون الجزائري، نظراً لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية. وقد أرسى المشرع ترسانة تشريعية وقانونية تهدف إلى تأمين هذا الحق وتنظيمه، بما يضمن تمتع الأفراد والمؤسسات بحقوقهم العقارية في إطار من الشرعية والطمأنينة القانونية. وتتنوع هذه الحماية بين النصوص الدستورية، التشريعات المدنية، القوانين العقابية، والأنظمة التنظيمية الخاصة بإجراءات التسجيل والشهر العقاري.[68]

1. الإطار العام لحماية الملكية العقارية

أ) الحماية الدستورية

كرّس الدستور الجزائري الحق في الملكية الخاصة باعتباره من الحقوق المضمونة على أعلى مستوى قانوني، حيث نصت المادة 52 من دستور 1996 (المعدل) على أن "الملكية الخاصة مضمونة، ولا يمكن المساس بها إلا في إطار القانون ومقابل تعويض عادل".

هذا النص يؤسس لمبدأ حماية الملكية كمبدأ دستوري، لا يجوز تقييده إلا وفقًا للشروط التي يحددها القانون، بما يحقق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة.

ب) الحماية القانونية وفقًا لقانون التوجيه العقاري

أكد القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، في مادته 27، أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية المرتبطة به، في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها".

ويُعتبر هذا التعريف تأسيسًا قانونيًا واضحًا لحق الملكية العقارية الخاصة، يشمل جانبي الاستعمال والتصرف، وفق ما تقتضيه طبيعة العقار أو الغرض من حيازته.

2. آليات الحماية القانونية للملكية العقارية

[68] بشيخي خديجة، **الحماية القانونية لحق الملكية**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، معهد الحقوق، قسم القانون خاص، المركز الجامعي صالحي أحمد - النعامة- 2023/2022، ص.ص: 7-9 (بتصرف)، الموقع الالكتروني: https://biblio.cuniv-naama.dz/wp-content/uploads/2024/05/pdf.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

أ) نظام الشهر العقاري

اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، الذي يقوم على تسجيل الحقوق العقارية في السجل العقاري الرسمي، ويمنح هذه الحقوق حجية مطلقة في مواجهة الغير.

ويُعتبر هذا النظام من أقوى وسائل حماية الملكية، حيث يجعل من التسجيل شرطًا لنفاذ الحق، مما يُقلل من النزاعات ويُحقق الأمن القانوني.

ب) القوانين الجنائية

يُعاقب القانون الجزائري بشدة على الاعتداءات على الملكية العقارية الخاصة، حيث يُدرجها ضمن الجرائم المعاقب عليها في قانون العقوبات، مثل:

- ❖ الاستيلاء غير المشروع على عقار.
- ❖ الاعتداء على حدود الملكية أو الاستغلال غير القانوني لها.

هذه التجريمات تُشكّل رادعًا قانونيًا فعالًا ضد أي تعدٍّ، وتمنح حماية جزائية تكمّل الحماية المدنية.

ج) القوانين المدنية

تنظم التشريعات المدنية مجموعة من الآليات لإثبات الملكية واسترجاع الحقوق، ومن أبرزها:

- ❖ دعوى الملكية ودعوى الطرد من العقار.
- ❖ إثبات التقادم المكسب في حال استيفاء شروطه القانونية.
- ❖ إمكانية اللجوء إلى التحقيق العقاري لتسوية الوضعيات الغامضة.[69]

د) إجراءات تطهير الملكية

استحدث المشرع كذلك آليات إدارية وقضائية لـ تطهير الوضعيات العقارية من الادعاءات غير المؤسسة، وتكريس مبدأ الاستقرار القانوني، عبر:

- ❖ التحقيق العقاري في إطار المسح العام.
- ❖ إثبات التقادم المكسب حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني.

3. تعزيز الحماية من خلال التسهيلات التشريعية

إلى جانب الحماية التقليدية، تضمن التشريعات الجزائرية مجموعة من التسهيلات القانونية التي تهدف إلى تمكين المالكين من الاستغلال الآمن والمرن لعقاراتهم، منها:

[69] بشيخي خديجة،مرجع تم ذكره سابقا

- ❖ تحديد نطاق الملكية وحق التصرف فيها بوضوح، بما يمنع تدخل الإدارة في غير محله.
- ❖ إدماج العقارات غير المطالب بها ضمن حسابات خاصة في إطار المسح العقاري، ما يسمح بإدارتها وحمايتها مؤقتًا دون المساس بحقوق الغير.
- ❖ توفير ضمانات قانونية ضد التعسف الإداري، بما يُعزز المبادرات الفردية في مجال الاستثمار العقاري.

المبحث الثاني: رقمنة العقار وتطبيقاتها العملية وتحدياتها في الجزائر:

مع تزايد الحاجة إلى تحديث وتطوير الإدارة العقارية، برزت الرقمنة كأحد أهم الأدوات الحديثة التي تساهم في تحسين كفاءة العمليات العقارية وحماية الملكية. في الجزائر، بدأت رقمنة العقار تتوسع تدريجيًا لتشمل السجلات العقارية وعمليات المسح العقاري، مدعومة بتقنيات متقدمة مثل نظم المعلومات الجغرافية .(GIS) تتيح هذه التطبيقات الرقمية توثيقًا أكثر دقة وشفافية للعقارات، وتسهيل الوصول إلى المعلومات، مما يحد من النزاعات ويعزز من استقرار السوق العقاري.

ومع ذلك، تواجه هذه العملية العديد من التحديات التقنية والإدارية التي تعيق تعميم الرقمنة بشكل كامل وفعال. يهدف هذا المبحث إلى دراسة تطبيقات الرقمنة في مجال العقار في الجزائر، مع تسليط الضوء على الدور الحيوي الذي تلعبه هذه التكنولوجيا في حماية الملكية، بالإضافة إلى مناقشة أبرز العقبات التي تواجه تنفيذها وكيفية مواجهتها لتحسين منظومة العقار في البلاد.

المطلب الأول: رقمنة السجلات العقارية ودورها في حماية الملكية:

تشكل رقمنة السجلات العقارية ومسح الأراضي جزءًا أساسيًا من جهود الجزائر في التحول الرقمي لتحسين إدارة الأملاك الوطنية، تعزيز الشفافية، وتسهيل الخدمات للمواطنين.

الفرع الأول:رقمنة السجلات العقارية:

تُعد رقمنة السجلات العقارية أحد أهم ركائز التحول الرقمي في القطاع العقاري، لما لها من دور حيوي في توثيق الحقوق، وتسهيل المعاملات، وضمان الشفافية. فاستبدال السجلات الورقية بنظم إلكترونية حديثة يُسهم في تقليص حالات التزوير، وتخفيف النزاعات، وتحسين سرعة وفعالية الخدمة العمومية العقارية.

- تهدف إلى تحويل السجلات العقارية التقليدية الورقية إلى نظام إلكتروني متكامل، مما يسهل حفظ البيانات، الوصول إليها، ويقلل من الأخطاء والتأخيرات في إصدار الوثائق.
- تشمل رقمنة بيانات هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية، مع توفير خدمات مثل طلب نسخ العقود، متابعة مسار الدفاتر العقارية، والحصول على شهادات السلبية عبر المنصات الرقمية.

- استُهلت عمليات تجريبية في محافظات مثل سعيدة، سيدي محمد، وبوفاريك، مع خطة لتعميم الرقمنة على كامل التراب الوطني.
- استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني مطلع 2025 سيحل محل الدفتر الورقي، مما يقلص من التأخير ويقضي على الطوابير أمام مكاتب الشهر العقاري[70].
- منصة "فضاء الجزائر" الإلكترونية تقدم آلاف الخدمات الرقمية المتعلقة بالسجلات العقارية، وتتيح للمواطنين والمهنيين استخراج الوثائق إلكترونيًا.

الفرع الثاني:رقمنة مسح الأراضي:

رقمنة مسح الأراضي تمثل خطوة محورية في تحديث المنظومة العقارية، إذ تهدف إلى إنشاء خرائط رقمية دقيقة توضح حدود الملكيات العقارية وتُسهم في توحيد المعلومات بين مختلف الإدارات. ويُعد هذا التحول عاملًا أساسيًا في تقليص التداخلات العقارية، وتسهيل عمليات التسجيل، وضمان حماية أفضل للحقوق العقارية.

- بدأت الجزائر رقمنة قطاع مسح الأراضي بهدف القضاء على البيروقراطية، تسريع عمليات المسح، وتوفير معلومات دقيقة وشفافة عن طبيعة الأراضي وملكيتها.
- انطلقت الرقمنة على مستوى بلدية بليمور في ولاية برج بوعريريج كنموذج، وتم تعميمها تدريجيًا على باقي الولايات[71].
- الرقمنة تسهل تصنيف الأملاك بدقة، حل النزاعات العقارية، وتأكيد الطبيعة القانونية للأراضي، مما يدعم تنفيذ مشاريع الدولة بسرعة.
- تجاوزت نسبة الرقمنة في المسح الحضري 75% وفي الريفي 95%، مع إطلاق حلول رقمية متقدمة عبر مركز بيانات خاص يدعم إدارة الأملاك الوطنية.
- مصلحة مسح الأراضي توفر خدمات استخراج المخططات المساحية والوثائق المتعلقة بالأملاك من خلال منصات إلكترونية متطورة.

الفرع الثالث: الفوائد الرئيسية للرقمنة

لا تقتصر الرقمنة في المجال العقاري على الجانب التقني فقط، بل تُوفر جملة من الفوائد الجوهرية التي تمس مختلف الجوانب القانونية والإدارية والاقتصادية. فهي تُساهم في تعزيز الشفافية، وتسريع الإجراءات، وتسهيل الوصول إلى المعلومة، مما يجعلها أداة فعّالة لحماية الملكية العقارية وتحقيق حكامة أفضل في تسيير الأملاك.

- تحسين إدارة الأصول: إنشاء قاعدة بيانات شاملة للأراضي والعقارات، مما يسهل تحديد الاستخدام الأمثل.

---

[70] عقار: استحداث الدفتر العقاري الالكتروني مطلع 2025، الموقع الالكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie/172643-2025، تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

[71] **رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري**، الموقع الالكتروني: http://www.bibans-info.gov.dz/fichiers/evenements/2023/06/cadstr/cadstr.htm تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

- مكافحة الفساد: تقليل فرص التلاعب عبر توفير معلومات شفافة ومتاحة للجميع.
- تسهيل الوصول إلى المعلومات: تمكين المواطنين والمهنيين من الحصول على الوثائق والخدمات إلكترونيًا دون الحاجة للتنقل.
- تنشيط الاستثمار: توفير معلومات دقيقة وموثوقة يشجع على الاستثمار والتنمية الاقتصادية.
- تقليل البيروقراطية: تسريع الإجراءات وتقليل الوقت والجهد المبذولين في المعاملات العقارية.[72]

المطلب الثاني: رقمنة المسح العقاري وتوظيف نظم المعلومات الجغرافية – مديرية مستغانم نموذجًا:

يُعتبر المسح العقاري من الركائز الأساسية في ضبط الملكية العقارية وتحديد حدود الأملاك بدقة، وقد أصبح لرقمنته دور بالغ الأهمية في تسهيل الإجراءات وتحسين موثوقية البيانات. وفي هذا الإطار، ساهم توظيف نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في تقديم تصور مكاني دقيق وشامل للواقع العقاري، ما أتاح للإدارات إمكانية إدارة الأراضي بشكل أكثر فعالية.

وتُعد مديرية أملاك الدولة بمستغانم نموذجًا عمليًا لهذا التحول الرقمي، حيث بدأت جهود ملموسة في رقمنة المسح وتفعيل أدوات تقنية حديثة، رغم ما يرافق ذلك من تحديات ميدانية وإدارية.

الفرع الأول:استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في حماية العقار:

استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في حماية العقار يلعب دورًا محوريًا في تحسين إدارة الأراضي والممتلكات العقارية، ويعزز الشفافية والدقة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالعقار. وفقًا للبحث المنشور في مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، يمكن تلخيص دور نظم المعلومات الجغرافية في حماية العقار كما يلي:[73]

* تحسين إدارة الأراضي والممتلكات البلدية: توفر نظم المعلومات الجغرافية أدوات فعالة لتحليل البيانات الجغرافية، مما يساعد في تتبع التغيرات في استخدام الأراضي وتحديد الأولويات للتطوير الحضري بشكل دقيق وشفاف

[72] **رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية**، الموقع الالكتروني:
https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01 تاريخ الاطلاع: 2025/05/19

[73] دغموم هشام، قبايلي عبد النور، **واقع استعمال نظم المعلومات الجغرافية والحوكمة الإلكترونية في الجزائر، وتأثيرهما على مناخ الاستثمار خلال الفترة 2010 – 2022**، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 14، العدد 01، 2023، (بتصرف) الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/214264 تاريخ الاطلاع 2025/05/20

* تعزيز التخطيط الحضري والتنمية المستدامة: من خلال تحليل البيانات الجغرافية، تساهم نظم المعلومات الجغرافية في تحسين عمليات التخطيط الحضري وتنظيم استخدام الأراضي، مما يدعم التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة في البيئات الحضرية
* تسهيل اتخاذ القرارات الاستراتيجية: توفر نظم المعلومات الجغرافية معلومات دقيقة تساعد المسؤولين في اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن إدارة الأراضي والممتلكات العقارية، مما يقلل من النزاعات ويزيد من فعالية الحماية
* تحسين إدارة الموارد العقارية: تساعد نظم المعلومات الجغرافية في إدارة الممتلكات بشكل أكثر فعالية وشفافية، بما في ذلك الصيانة، التأجير، والمراقبة، مما يقلل التكاليف ويزيد الكفاءة
* دعم حماية الممتلكات الثقافية العقارية: تشير دراسات أخرى إلى أن نظم المعلومات الجغرافية تساهم في تسيير وحماية الممتلكات الثقافية العقارية من خلال توفير بيانات دقيقة ومتكاملة تساعد في مراقبة وصيانة هذه الممتلكات
* تعزيز الحوكمة الإلكترونية: استخدام نظم المعلومات الجغرافية مرتبط بتحسين مناخ الاستثمار والحوكمة الإلكترونية في الجزائر، مما ينعكس إيجابًا على حماية العقار وتنظيم السوق العقاري

الفرع الثاني: بطاقة تقديمية لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم

1/-التعريف بالمديرية

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم هي مؤسسة حكومية تابعة لوزارة المالية الجزائرية، مكلفة بتنظيم وإدارة الشؤون المتعلقة بالملكية العقارية على مستوى الولاية. تمثل المديرية أحد الأعمدة الأساسية في النظام العقاري الجزائري، حيث تضطلع بمهمة مسح الأراضي وتسجيل العقارات وحفظ حقوق الملكية، بما يضمن الأمن القانوني والتوثيق الدقيق لحقوق الأفراد والمؤسسات.

2/- المهام الأساسية للمديرية:

- تتولى المديرية مجموعة من المهام الحيوية التي ترتكز على:
- المسح الطوبوغرافي للأراضي: إجراء المسح الميداني الدقيق لتحديد حدود الملكيات العقارية المختلفة.
- التسجيل العقاري: فتح ملفات ملكية وتحديث السجلات العقارية وتوثيقها.
- الحفظ العقاري: حفظ الوثائق الأصلية المتعلقة بالعقارات وتأمينها ضد الضياع أو التلف.
- إصدار الشهادات العقارية: مثل شهادات الحيازة، وشهادات الملكية، وشهادات الانتفاع.
- توفير المعلومات العقارية للمواطنين والهيئات الرسمية.

- تحديث قاعدة البيانات العقارية بما يضمن دقة المعلومات وسرعة الولوج إليها.
- دعم الإدارة في حل النزاعات العقارية بالتنسيق مع الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثالث: المقابلة

مقابلة في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم

يوم:2025/05/28

المحور الأول: عرض المشروع الرقمي:

1-/ما اسم المشروع الرقمي المعتمد في المحافظة العقارية؟

ج:نظام الرقمنة العقارية الوطني (التسيير الرقمي للعقار/MACF)

نظام MACF هو اختصار لـ "التسيير الرقمي للعقار"، وهو جزء من مشروع وطني شامل

2-/ما هي أهداف المشروع ومتى تم إطلاقه؟

ج: يهدف المشروع إلى رقمنة جميع الوثائق والسجلات العقارية، بما في ذلك :

- دفاتر الملكية العقارية.
- الخرائط المساحية.
- السجلات الإدارية للعقارات.
- تأمين الوثائق العقارية.
- تسريع المعاملات العقارية.
- تسهيل عملية البحث والمراقبة الإدارية.

تم إطلاق المشروع تدريجيًا منذ 2018 وبدأ تنفيذه فعليًا في مستغانم سنة 2020.

3-/ما هو نطاق تغطية المشروع؟

ج: يشمل كامل تراب ولاية مستغانم، ويغطي جميع أنواع العقارات سواء كانت سكنية، فلاحية أو تجارية.

4-/ما هي الجهات أو المؤسسات التي ساهمت في تنفيذه؟

ج: الجهات أو المؤسسات التي ساهمت في تنفيذه:

- مديرية مسح الأراضي
- المحافظة العقارية.
- وزارة الرقمنة والإحصائيات.
- وزارة المالية.
- التعاون مع شركة اتصالات الجزائر من الجانب التقني.

المحور الثاني: مراحل التنفيذ والمخرجات:

1-/ما هي المراحل التي مر بها تنفيذ المشروع؟

ج: المراحل هي:

- مرحلة التخطيط والدراسة.
- الرقمنة التدريجية للملفات العقارية.
- تكوين الموظفين.
- إطلاق النظام بشكل رسمي وتجريبي.
- التقييم والتحسين المستمر.

2-/ما هي أهم البرمجيات أو الأدوات الرقمية المستخدمة؟

ج: الأدوات الرقمية المستخدمة هي:

- فضاء الجزائر(Fada El Djazair) : هو منصة رقمية تفاعلية أطلقتها المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتيح للمواطنين والمهنيين الوصول إلى البيانات الجغرافية والعقارية عبر الإنترنت .
- ريزون وان(Raison One) :"ريزون وان" هو نظام معلوماتي مركزي يُستخدم داخل الإدارات العقارية الجزائرية، خاصة في المحافظات العقارية ومصالح مسح الأراضي
- برنامج GAMA الخاص بالتسيير العقاري.
- تطبيق مسح الأراضي الرقمي.
- قواعد بيانات.SQL
- نظم المعلومات الجغرافية.GIS
- اما اهم الأدوات الرقمية المستخدمة هي الحواسيب والماسِح ضوئيScanner

3-/ما هي نسبة الإنجاز المحققة؟

ج: تجاوزت نسبة الرقمنة 85% من الوثائق العقارية في مستغانم.

المحور الثالث: الصعوبات والحلول

1-/ما هي أهم التحديات التي واجهتكم أثناء تنفيذ الرقمنة؟

ج: أهم التحديات هي:

- نقص التكوين التقني للموظفين.
- ضعف شبكة الإنترنت أحيانًا.
- قدم بعض الوثائق الورقية وصعوبة رقمنتها.
- مقاومة التغيير من بعض الأعوان.
- مقاومة من طرف المواطنين خاصة كبار السن.

2-/كيف تم التغلب على هذه الصعوبات؟

ج: تم التغلب على هذه الصعوبات عبر:

- تنظيم دورات تكوينية متخصصة.
- تحسين البنية التحتية الرقمية بالتنسيق مع اتصالات الجزائر.
- رقمنة الوثائق تدريجيًا بعد معالجتها.
- تحفيز الموظفين وشرح مزايا النظام الجديد.
- كذلك شرح مزايا نظام للمواطنين وبيان كيف يساهم في توفير الجهد والوقت

3-/هل تم تسجيل مقاومة أو تحفظ داخلي أو خارجي؟

ج: نعم، تم تسجيل بعض التحفظات من الموظفين ومواطنين في البداية، لكن تمت معالجتها بالتوعية والتكوين.

المحور الرابع: تقييم أثر الرقمنة على القطاع العقاري

1-/ما هي أهم الإيجابيات التي لاحظتموها بعد تطبيق الرقمنة؟

ج: أهم الإيجابيات هي:

- تقليص مدة استخراج الوثائق.
- تقليص الأخطاء اليدوية.
- تعزيز الشفافية.
- تحسين جودة الخدمة.
- توفير الوقت
- أداء العمل بسرعة

2-/هل ساهمت الرقمنة في تقليل الأخطاء أو النزاعات؟

ج: نعم، بشكل ملحوظ، حيث أصبحت المعطيات أكثر دقة وموثوقية خاصة بعد إطلاق المشروع الرقمي (تطهير القواعد البيانات)

3-/ما مدى رضا المواطنين عن الخدمات الرقمية الجديدة؟

ج: أغلب المواطنين راضون عن الخدمات الجديدة، خاصةً من حيث السرعة وسهولة التعامل

المحور الخامس: أوجه القصور والتوصيات

1-/هل هناك جوانب ما زالت تعاني من قصور رغم الرقمنة؟

ج: نعم، ما زالت بعض الملفات القديمة غير مرقمنة، بالإضافة إلى محدودية الموارد البشرية المختصة.

2-/ما مدى تعاون الإدارات الأخرى مع هذا النظام؟

ج: تعاون الإدارات جيد بشكل عام، لكن هناك حاجة لمزيد من التنسيق مع بعض المصالح كمديرية الضرائب والمحاكم.

3-/ما هي توصياتكم لتطوير هذا المشروع مستقبلًا؟

ج: أهم التوصيات

- التعميم الكامل للرقمنة على كافة الوثائق.
- توفير منصات إلكترونية للمواطنين.
- دعم التكوين المستمر.
- تعزيز التنسيق مع الإدارات الشريكة.

المطلب الثالث: التحديات التقنية والإدارية في رقمنة العقار:

في هذا الجزء سيتم تحليل نتائج المقابلة بشكل أعمق، مع التطرق إلى أهم التحديات التقنية والإدارية التي تواجه رقمنة العقار، ثم عرض الجهود المبذولة لتجاوز هذه التحديات.

الفرع الأول: نتائج المقابلة وتفسيرها

أولًا: النتائج العامة المستخلصة من المقابلة

من خلال المقابلة التي أجريت مع مسؤولي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم، تم التوصل إلى النتائج التالية:

- تقدم مشروع الرقمنة العقارية بشكل كبير، حيث بلغت نسبة الإنجاز أكثر من 85.%
- المشروع يُعرف بـ نظام التسيير الرقمي للعقار(MACF) ، ويغطي كل أنواع العقارات على مستوى الولاية.

تم استخدام أدوات ومنصات رقمية متقدمة مثل:

- "فضاء الجزائر"
- نظام "ريزون وان"
- برنامجGAMA
- تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية(GIS)
- بالإضافة إلى تجهيزات رقمية مثل الحواسيب والماسحات الضوئية.

من أبرز الإيجابيات المسجلة:

- تسريع الخدمات العقارية.
- تقليص نسبة الأخطاء.
- رفع جودة الأداء.
- تقليل النزاعات العقارية من خلال دقة البيانات.

الصعوبات تمثلت أساسًا في:

- ضعف التكوين لدى بعض الموظفين.
- عراقيل تقنية (الإنترنت – قدم الوثائق).
- مقاومة التغيير من طرف بعض الموظفين والمواطنين.

تم تجاوز التحديات عبر:

* دورات تكوين.
* تحسين البنية الرقمية.
* حملات توعية داخلية وخارجية.
* المواطنون أبدوا رضاهم عن الخدمات الرقمية، خصوصًا من حيث السرعة والسهولة.

لا تزال هناك بعض نقاط القصور، مثل عدم رقمنة كل الأرشيفات القديمة ونقص الموارد البشرية المؤهلة.

ثانيًا: تفسير النتائج وتحليلها

تكشف المعطيات المستخلصة من المقابلة عن مدى تماشي التجربة الميدانية في مستغانم مع الأطر النظرية التي تم تناولها في الفصلين السابقين. حيث يتجلى أن الرقمنة لا تقتصر على كونها مجرد تحول تقني، بل إنها تمثل آلية متكاملة لحماية العقار من خلال:

- ضمان موثوقية المعطيات العقارية وتقليص فرص التزوير أو التعدي.
- تعزيز الحوكمة العقارية عبر تقليص التلاعبات الإدارية وتقوية الرقابة.

- تسهيل وصول المواطنين للمعلومة العقارية بمرونة وسرعة.

وفي المقابل، تُبرز التجربة أهمية العنصر البشري، باعتباره عاملًا حاسمًا في إنجاح الرقمنة، سواء من حيث قابليته للتكيّف مع التغيير أو مدى كفاءته في التعامل مع الوسائل الرقمية.

كما تؤكد النتائج على أن نجاح مشروع الرقمنة يستدعي تنسيقًا مستمرًا بين مختلف الإدارات العمومية (الضرائب، القضاء، أملاك الدولة...) من أجل تحقيق حماية متكاملة للعقار وتفادي الازدواجية أو التضارب في البيانات.

بالتالي، فإن مشروع "MACF" يُعدّ خطوة استراتيجية في مسار تحديث الإدارة العقارية في الجزائر، ويشكّل نموذجًا قابلاً للتعميم على المستوى الوطني مع ضرورة تدارك أوجه القصور، خاصة ما تعلق برقمنة الوثائق القديمة وتكوين الموارد البشرية.

الفرع الثاني: التحديات التقنية:

تواجه عملية رقمنة العقار في الجزائر مجموعة من التحديات التقنية والإدارية التي تؤثر على سرعة وفعالية تنفيذ مشاريع الرقمنة، ويمكن تلخيصها كالتالي[74]:

- ضعف البنية التحتية الرقمية: تعاني بعض الإدارات من نقص في تجهيزات الحواسيب، شبكات الاتصال، وأنظمة التخزين الرقمية، مما يعرقل سير العمل الرقمي ويؤخر إنجاز المعاملات.
- تكامل الأنظمة القديمة مع الجديدة: تواجه المؤسسات صعوبات في دمج الأنظمة الرقمية الحديثة مع الأنظمة التقليدية القديمة، مما يؤدي إلى تعقيد العمليات وتأخير الخدمات.
- الأمن السيبراني وحماية البيانات: مع زيادة الاعتماد على الأنظمة الرقمية، تبرز مخاطر الهجمات السيبرانية، وتسريب البيانات، مما يستدعي تطوير أنظمة حماية متقدمة لضمان سرية وسلامة المعلومات العقارية.
- نقص الكفاءات التقنية: ضعف التأهيل الفني للموظفين في مجال تكنولوجيا المعلومات والرقمنة يؤدي إلى بطء التكيف مع التقنيات الجديدة وصعوبة إدارة الأنظمة الرقمية.
- التعامل مع حجم البيانات الكبير: إدارة وتحليل البيانات العقارية الضخمة يتطلب تقنيات متطورة وقدرات عالية في الحوسبة، وهو ما يمثل تحديًا تقنيًا كبيرًا.

الفرع الثالث: التحديات الإدارية وجهود لمواجهة التحديات:

إلى جانب التحديات التقنية، تواجه عملية رقمنة العقار في الجزائر عدة صعوبات إدارية تتمثل في التعقيد البيروقراطي، ونقص التنسيق بين الإدارات، وضعف التأهيل البشري. ومع

[74] سماتي شريفة، حويذق عثمان، **رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص.ص: 11-12، الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/245733 تاريخ الاطلاع: 2025/05/20

إدراك الدولة لهذه العراقيل، تم إطلاق عدد من المبادرات والإصلاحات لمحاولة تجاوزها وتحقيق تحول رقمي فعّال ومتكامل في القطاع العقاري نذكر منها:

- غياب التخطيط الاستراتيجي الشامل: نقص وجود خطة واضحة ومتكاملة للتحول الرقمي في قطاع العقار يؤدي إلى تنفيذ مشاريع متفرقة وغير متناسقة.
- ضعف التنسيق بين الإدارات: عدم التنسيق الكافي بين مختلف الجهات المعنية (مثل مصلحة مسح الأراضي، المحافظة العقارية، وزارة المالية) يعرقل تبادل المعلومات ويؤدي إلى ازدواجية الجهود.
- المقاومة الثقافية للتغيير: مقاومة بعض الموظفين للتغيير والاعتماد على النظام الورقي التقليدي يبطئ من وتيرة الرقمنة ويؤثر على جودة التنفيذ.
- نقص الدعم المالي والإداري: محدودية الموارد المالية المخصصة لمشاريع الرقمنة، بالإضافة إلى ضعف الدعم المؤسسي والقيادي، يعيق تطوير البنية التحتية الرقمية وتدريب الكوادر.
- ضعف الأطر القانونية والتنظيمية: الحاجة إلى تحديث القوانين واللوائح التي تنظم الرقمنة واستخدام التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي لضمان بيئة قانونية داعمة وآمنة.

كما كانت هناك جهود لمواجهة التحديات نذكر منها:

- استحداث هيئات وطنية مثل "السلطة الوطنية لحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي" و"المحافظة السامية للرقمنة" لتنظيم ومراقبة عمليات الرقمنة وضمان أمن البيانات.
- إطلاق برامج تدريب وتأهيل للموظفين لتعزيز مهاراتهم الرقمية والتقنية.
- تطوير البنية التحتية الرقمية وربط مختلف مصالح الأملاك الوطنية بشبكة إنترنت وطنية آمنة.
- تبني تقنيات الذكاء الاصطناعي لتحسين معالجة البيانات وأتمتة المهام الروتينية، مع العمل على وضع أطر قانونية لتنظيم استخدامها.

تواجه رقمنة العقار في الجزائر تحديات تقنية مثل ضعف البنية التحتية، الأمن السيبراني، ونقص الكفاءات، إضافة إلى تحديات إدارية تتمثل في ضعف التخطيط، التنسيق، والمقاومة الثقافية. ومع ذلك، تبذل الدولة جهودًا ملموسة لمواجهة هذه المعوقات عبر إنشاء هيئات تنظيمية، تطوير البنية التحتية، وتدريب الموارد البشرية، مع التركيز على تحديث الأطر القانونية لدعم التحول الرقمي بشكل آمن وفعّال.

خلاصة الفصل

أبرز هذا الفصل مدى تطور الاهتمام الرسمي في الجزائر بملف رقمنة العقار، باعتباره جزءًا من جهود شاملة لتحديث الإدارة العمومية وتحسين أدوات الحوكمة العقارية. فقد تم استعراض أهم المشاريع الوطنية التي أطلقتها الدولة في هذا الإطار، على غرار مشروع عصرنة إدارة أملاك الدولة، وبرامج وزارة المالية الرامية إلى إدماج الرقمنة في تسيير الأملاك العمومية. كما تبيّن أن نجاح هذه المشاريع يرتبط بشكل وثيق بمدى فعالية مساهمة الإدارات العمومية، وعلى رأسها المحافظة العقارية ومصالح المسح، في تنفيذ البرامج التقنية وتوفير قاعدة بيانات عقارية رقمية موحدة وشفافة.

وعلى المستوى القانوني، يتضح أن المشرّع الجزائري قد بدأ في مرافقة هذا التحول من خلال إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية تؤطر الرقمنة وتُسهم في تيسير حماية الملكية العقارية، غير أن هذه النصوص تحتاج إلى مزيد من التحيين لتتماشى مع الواقع الرقمي المعاصر ومتطلباته.

أما في الشق التطبيقي، فقد مكّنت دراسة حالة مديرية مستغانم من الوقوف على واقع رقمنة السجلات والمسح العقاري، واستعمال نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في تعزيز الحماية العقارية. كما أظهرت المقابلات الميدانية أن الرقمنة قد حققت مكاسب ملموسة على مستوى التنظيم وسرعة المعالجة، لكنها لا تزال تواجه تحديات كبيرة، تتعلق أساسًا بنقص الموارد التقنية، وضعف التنسيق المؤسساتي، وغياب التكوين المتخصص.

ويمكن القول إن الرقمنة تمثل أداة حيوية لتأمين الملكية العقارية وتحقيق الشفافية، لكن تفعيلها الكامل يتطلب رؤية شاملة، وإرادة سياسية واضحة، واستثمارًا مستدامًا في العنصر البشري والتجهيزات التقنية، إلى جانب إطار قانوني مرن وقابل للتطوير.

خاتمة عامة

خاتمة:

في ظل التحولات الكبرى التي يشهدها العالم المعاصر، أصبحت الرقمنة ركيزة أساسية لتحقيق الحكامة الجيدة وتعزيز فعالية المؤسسات العمومية، لاسيما في القطاعات الحيوية التي ترتبط مباشرة بحقوق الأفراد واستقرارهم، وعلى رأسها قطاع العقار. ويعد هذا القطاع من أبرز مجالات التدخل التي تتطلب حماية قانونية وتنظيمية دقيقة، نظرًا لما يشكّله من أهمية اجتماعية واقتصادية، حيث ترتبط به حقوق الملكية، والاستثمار، والتخطيط العمراني، وغيرها من الجوانب ذات البعد الاستراتيجي.

لقد أظهرت التجربة الجزائرية في رقمنة قطاع العقار وجود إرادة سياسية واضحة لتحديث الإدارة العقارية من خلال إدماج وسائل التكنولوجيا الحديثة وتطوير الأنظمة المعلوماتية المعتمدة في تسجيل الملكيات، والمسح العقاري، وتبادل البيانات بين الهيئات المعنية. كما تم إطلاق عدة مشاريع وبرامج وطنية تهدف إلى تحسين أداء الإدارة، وتيسير الخدمات العقارية، والحد من مظاهر البيروقراطية، وتحقيق الشفافية في المعاملات.

غير أن هذه الجهود، وعلى الرغم من أهميتها، لا تزال تواجه العديد من التحديات، منها ما هو تقني يرتبط بضعف البنية التحتية الرقمية ونقص المعدات، ومنها ما هو إداري وبشري يتعلق بتأهيل الكفاءات، وتكريس ثقافة التغيير لدى العاملين في الإدارات العقارية. كما تبرز بعض الإشكالات القانونية التي تفرض مراجعة مستمرة للتشريعات من أجل ملاءمتها مع البيئة الرقمية ومتطلباتها، وضمان أمن المعلومات وموثوقيتها.

في ضوء ذلك، فإن رقمنة العقار في الجزائر ليست مجرد مسعى تقني، بل هي عملية إصلاح عميق تتطلب رؤية شمولية، وتنسيقًا بين مختلف الفاعلين، ومواكبة قانونية ومؤسساتية دقيقة. وهي، قبل كل شيء، مشروع استراتيجي لبناء إدارة عقارية حديثة، قادرة على الاستجابة لتطلعات المواطنين، وتدعيم أسس الدولة العادلة التي تقوم على حماية الحقوق والممتلكات.

تتمثل أهم النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة واقع رقمنة العقار في الجزائر، في أن الدولة أولت أهمية متزايدة لهذا المجال، خاصة من خلال اعتماد عدة برامج ومشاريع تهدف إلى إدخال التكنولوجيا الرقمية في تسيير الأملاك العقارية، على غرار رقمنة السجلات العقارية، وتعميم المسح العقاري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. كما أظهرت الدراسة أن هناك إدارات عمومية رئيسية تُعد فاعلًا محوريًا في هذه العملية، مثل المحافظات العقارية ومديريات مسح الأراضي، والتي تعمل بشكل تدريجي على تحديث أدواتها وآلياتها، رغم محدودية بعض الموارد التقنية والبشرية.

وقد تم التوصل إلى أن الإطار التشريعي المرافق لعملية الرقمنة لا يزال بحاجة إلى مزيد من التحيين والتكييف مع البيئة الرقمية، خصوصًا في الجوانب المتعلقة بأمن المعاملات العقارية الإلكترونية، وحماية المعطيات الشخصية، وضمان حجية الوثائق الرقمية. كما بيّنت

خاتمة عامة

التجربة التطبيقية على مستوى مديرية مسح الأراضي لولاية مستغانم، أن توظيف نظم المعلومات الجغرافية يُمكن أن يحقق فعالية كبيرة في التتبع والمراقبة، إلا أن ذلك يظل مرهونًا بمدى توفر البنية التحتية والدعم المؤسساتي المستمر.

وبناءً على ما سبق، تبرز مجموعة من التوصيات التي يمكن أن تسهم في تفعيل أفضل لمسار الرقمنة العقارية، من بينها ضرورة وضع خطة وطنية شاملة ومتكاملة لرقمنة العقار، مدعومة بموارد مالية وتقنية كافية، وتكوين دوري للموارد البشرية المعنية، إضافة إلى تكييف القوانين العقارية لتواكب التطورات التكنولوجية، وتعزيز التنسيق بين مختلف الإدارات العمومية والهيئات المختصة بهدف تسهيل تبادل المعلومات وتسريع الإجراءات.

أما فيما يتعلق باقتراحات الدراسات المستقبلية، فمن المفيد تعميق البحث في موضوع الحماية القانونية للمعطيات العقارية في البيئة الرقمية، ودراسة أثر رقمنة العقار على تسوية النزاعات العقارية أمام القضاء، فضلًا عن إمكانية تحليل تجربة دول أخرى في هذا المجال للاستفادة من نماذج ناجحة قابلة للتكيف مع السياق الجزائري. كما يمكن التوسع مستقبلاً في تقييم الأثر الاقتصادي والاجتماعي لرقمنة العقار، وعلاقته بجذب الاستثمارات وتعزيز الشفافية في سوق المعاملات العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر:

1– القوانين:

- القانون المدني، الأمانة العامة للحكومة، 2007، ص112، الموقع الالكتروني: https://droit.mjustice.dz/sites/default/files/ACivil.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.

ثانيا: المراجع:

1 – المؤلفاتالعامة:

- نجلاء احمد يس، الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2012.

2 - الرسائل والمذكرات العلمية:

أ – مذكرات ماستر

- بن دادي هشام، سعيدات عيد القادر معمر، رقمنة الخدمة العمومية ومبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر فالحقوق نخصص: قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2022/2021.
- مهدي كمال، ناصر معمر، دور الرقمنة في تحسين الأداء الوظيفي، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم،2024/2023، الموقع الالكتروني: http://e-biblio.univ-mosta.dz/bitstream/handle/123456789/28009/المدكرة.pdf?sequence=1&isAllowed=y، تاريخ الاطلاع: 2025/05/10.
- شلباب هشام، حروز عبد الرؤوف، الحماية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج-،2022/2021، الموقع الالكتروني: https://dspace.univ-bba.dz/server/api/core/bitstreams/051a03b0-c6c7-45a7-bf53-f77e5bc06537/content تاريخ الاطلاع: 2025/05/18.
- عبايدية نور الإيمان، درويش عدلان، النظام القانوني للمحافظة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة 08 ماي 1945- قالمة-، 2024/2023، (بتصرف)، الموقع الالكتروني: https://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/16296 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.

- بشيخي خديجة، الحماية القانونية لحق الملكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، معهد الحقوق، قسم القانون خاص، المركز الجامعي صالحي أحمد - النعامة- 2023/2022، (بتصرف)، الموقع الالكتروني: https://biblio.cuniv-naama.dz/wp-content/uploads/2024/05/pdf.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/05/17.

ثالثا: المقالات:

- محمد فتحي عبد الهادي، رقمنة الدوريات العربية، مشروع رقمية الدوريات بدار الكتب المصرية، نموذجا، مجلة مكتبة فهد الوطنية، مجلد17، عدد 2، نوفمبر 2011، الموقع الالكتروني: https://kfnl.gov.sa/Ar/mediacenter/EMagazine/DocLib/%D8%A7%D9%84%D8%B3%D8%A7%D8%A8%D8%B9%20%D8%B9%D8%B4%D8%B1/Fathi.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/04/26.
- مسفرة بنت دخيل الله الخثعمي، مشاريع وتجارب التحويل الرقمي في مؤسسات المعلومات، مجلة RIST، العدد 1، 2011، الموقع الإلكتروني: https://www.asjp.cerist.dz/en/article/45943 ،تاريخ الاطلاع: 2025/04/27.
- قمار خديجة، الرقمنة الإدارية في الجزائر- بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق-، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، جانفي 2023، الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/225866 تاريخ الاطلاع: 2025/05/10.
- زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، 2022، الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/191587 تاريخ الاطلاع: 2025./05/15
- محمد لكحل، حياة لكحل، مشروع رقمة المالية العمومية: نحو أنظمة معلوماتية مدمجة لإدارة الميزانية والمحاسبة (SIGBUD,MSB SIGB) في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، المجلد 19، العدد 1 ،2023،(بتصرف) الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/216367 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.
- دغموم هشام، قبايلي عبد النور، واقع استعمال نظم المعلومات الجغرافية والحوكمة الإلكترونية في الجزائر، وتأثيرهما على مناخ الاستثمار خلال الفترة 2010 – 2022، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 14، العدد 01، 2023، (بتصرف) الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/214264 تاريخ الاطلاع 2025/05/20.

- سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/245733 تاريخ الاطلاع: 2025/05/20.
- ربيحة إلغات، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، 2013 (بتصرف)، الموقع الالكتروني: https://asjp.cerist.dz/en/article/92495 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.

خامسا: المراجع الالكترونية:

- مدخل للقانون العقاري، جامعة عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة -، 2025/2024، الموقع الالكتروني: https://elearning.centre-univ-mila.dz/a2025/pluginfile.php/131337/mod_resource/content/0/محاضرات%20مدخل%20للقانون%20العقاري%20المحور%20الثاني.pdf تاريخ الاطلاع: 2025/05/17.
- مفاهيم اقتصادية. ما هي الرقمنة وأهميتها في الخدمات المقدمة للمواطنين؟ الموقع الالكتروني: https://www.youm7.com/story/2019/9/10/مفاهيم-اقتصادية-ما-هى-الرقمنة-وأهميتها-فى-الخدمات-المقدمة-للمواطنين/4410358 تاريخ الاطلاع: 2025/04/27.
- بكه، الرقمنة Digitization أهدافها وأنواعها ومراحلها ومجالاتها وإيجابياتها وسلبياتها، الموقع الالكتروني: https://bakkah.com/ar/knowledge-center/digitization تاريخ الاطلاع: 2025/04/26.
- القانون العقاري وأهميته في المجتمع، (بتصرف) الموقع الالكتروني: https://raedimanrealty.com/القانون-العقاري-وأهميته-في-المجتمع/ تاريخ الاطلاع: 2025/05/18.
- الامن العقاري ودوره في تحقيق الاستثمار، الموقع الالكتروني: https://www.scribd.com/document/726338736/الامن-العقاري-ودوره-في-تحقيق-الاستثمار-1-0-L-H تاريخ الاطلاع: 2025/05/18.
- رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية، الموقع الالكتروني: https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025-02-06-14-41-01 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.

- رقمنة: اطلاق شبكة الانترانت للمديرية العامة للأملاك الوطنية، الموقع الالكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie/172629-2024-12-15-11-10-11 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.
- مدير الأملاك الوطنية: مسار الرقمنة يتقدم، الموقع الالكتروني: https://news.radioalgerie.dz/ar/node/43501 تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.
- أملاك الدولة: رقمنة القطاعات والإدارات العمومية المهمة، الموقع الالكتروني: https://elbadilabc-ar.dz/أملاك-الدولة/ تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.
- نحو إطلاق عملية إعادة تجديد مسح الأراضي، الموقع الإلكتروني: https://www.aps.dz/ar/algerie/161065? تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.
- نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر، الموقع الالكتروني: https://www.bibliotdroit.com/2020/04/blog-post_956.html تاريخ الاطلاع: 2025/05/16.
- عقار: استحداث الدفتر العقاري الالكتروني مطلع 2025، الموقع الالكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie/172643-2025، تاريخ الاطلاع: 2025/05/17.
- رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري، الموقع الالكتروني: http://www.bibans-info.gov.dz/fichiers/evenements/2023/06/cadstr/cadstr.htm تاريخ الاطلاع: 2025/05/17.

3/-مراجع باللغة الأجنبية:

Digitalization of government, 2018 website: https://www.bworldonline.com/economy/2018/02/18/132663/digitalization-of-government/? #google_vignette, day :10/05/2025.

فهرس المحتويات

المحتوى	الرقم
شكر وتقدير	
الإهداء	
مقدمة عامة	أ
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة وحماية العقار	
المبحث الأول: مفهوم الرقمنة وأهميتها	5
المطلب الأول: تعريف الرقمنة ومراحل تطورها	5
الفرع الأول: نشأة الرقمنة	5
الفرع الثاني: تعريف الرقمنة	8
الفرع الثالث: مراحل تطور الرقمنة	9
المطلب الثاني: أهداف الرقمنة ودوافع تطبيقها	11
الفرع الأول: أهداف الرقمنة	11
الفرع الثاني: دوافع تطبيق الرقمنة	12
الفرع الثالث: الرقمنة كأداة لتحقيق الشفافية والفعالية	14
المطلب الثالث: مجالات تطبيق الرقمنة	23
الفرع الأول: الرقمنة في الإدارة العمومية والقطاعات الاقتصادية	24
الفرع الثاني: الرقمنة في المجال العقاري	26
المبحث الثاني: حماية العقار – المفاهيم والمرتكزات	27
المطلب الأول: تعريف العقار وأنواعه في القانون الجزائري	27
الفرع الأول: تعريف العقار في القانون المدني الجزائري	27
الفرع الثاني: تقسيمات العقار وفق التشريعات الجزائرية	29
الفرع الثالث: التمييز بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص	31
المطلب الثاني: مفهوم حماية العقار وأهميتها	35
الفرع الأول: دلالة الحماية العقارية قانونيًا	35
الفرع الثاني: أهمية حماية العقار في التنمية الاقتصادية	37
الفرع الثالث: العلاقة بين الأمن العقاري والاستثمار	38
المطلب الثالث: الوسائل التقليدية لحماية العقار	40
الفرع الأول: الحماية من خلال القيد في السجلات	40
الفرع الثاني: الحماية من خلال القضاء والرقابة الإدارية	43
الفرع الثالث: حماية العقار من التعديات والنزاعات	45
الفصل الثاني: الرقمنة وآليات حماية العقار في الجزائر	

المبحث الأول: جهود الدولة الجزائرية في رقمنة العقار	49
المطلب الأول: المشاريع والبرامج الوطنية للرقمنة العقارية	49
الفرع الأول:رقمنة العقار وتحديث هياكل التسيير العقاري	50
الفرع الثاني: مشروع عصرنة إدارة أملاك الدولة	54
الفرع الثالث: برنامج الرقمنة التابع لوزارة المالية	59
المطلب الثاني: أدوار الإدارات العمومية (المحافظة العقارية، مسح الأراضي...)	62
الفرع الأول: دور المحافظة العقارية في النظام الرقمي	62
الفرع الثاني: مساهمة مصلحة المسح في رقمنة البيانات العقارية	65
الفرع الثالث: التنسيق بين الهيئات العمومية	68
المطلب الثالث: التشريعات المنظمة لرقمنة العقار	70
الفرع الأول: النصوص القانونية المتعلقة برقمنة العقار	70
الفرع الثاني: دور القوانين في تسهيل حماية الملكية	71
المبحث الثاني: رقمنة العقار وتطبيقاتها العملية وتحدياتها في الجزائر	74
المطلب الأول: رقمنة السجلات العقارية ودورها في حماية الملكية	74
الفرع الأول: رقمنة السجلات العقارية.	75
الفرع الثاني: رقمنة مسح الأراضي	75
الفرع الثالث: الفوائد الرئيسية للرقمنة	76
المطلب الثاني: رقمنة المسح العقاري وتوظيف نظم المعلومات الجغرافية – مديرية مستغانم نموذجًا	77
الفرع الأول: استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في حماية العقار	77
الفرع الثاني: بطاقة تقديمية لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم	79
الفرع الثالث: المقابلة	80
المطلب الثالث: التحديات التقنية والإدارية في رقمنة العقار	84
الفرع الأول: نتائج المقابلة وتفسيرها	84
الفرع الثاني: التحديات التقنية	86
الفرع الثالث: التحديات الإدارية وجهود لمواجهة التحديات	87
خاتمة عامة	90
قائمة المراجع	94
فهرس المحتويات	99
الملخص	102

ملخص:

تتناول الدراسة مفهوم الرقمنة وأهميتها في مجال حماية العقار، مع التركيز على السياق الجزائري. تبدأ الدراسة بتقديم الإطار المفاهيمي للرقمنة وتعريفها ومراحل تطورها، بالإضافة إلى أهدافها ومجالات تطبيقها. كما تستعرض مفاهيم حماية العقار وأنواعه وفق القانون الجزائري، والوسائل التقليدية المستخدمة في حمايته.

في الفصل الثاني، تستعرض الدراسة جهود الدولة الجزائرية في رقمنة القطاع العقاري من خلال المشاريع والبرامج الوطنية، وأدوار الإدارات العمومية المختلفة مثل المحافظة العقارية ومسح الأراضي، بالإضافة إلى التشريعات المنظمة لهذا المجال. كما يتم التركيز على التطبيقات العملية للرقمنة في حماية العقار، مثل رقمنة السجلات العقارية واستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مع تقديم نموذج من مديرية مستغانم. وتناقش الدراسة التحديات التقنية والإدارية التي تواجه الرقمنة في هذا القطاع.

تخلص الدراسة إلى أن الرقمنة تمثل خطوة استراتيجية لتحديث إدارة العقار وتحسين آليات الحماية القانونية والإدارية، رغم وجود تحديات تتطلب حلولاً فنية وتنظيمية مستمرة.

الكلمات المفتاحية :

1/ الرقمنة.

2/حماية العقار.

3/التسجيل العقاري.

4/ نظم المعلومات الجغرافية.

Summary:

This study addresses the concept of digitization and its importance in the field of property protection, with a focus on the Algerian context. The study begins by presenting the conceptual framework of digitization, its definition, and stages of development, in addition to its objectives and areas of application. It also reviews the concepts of property protection and its types according to Algerian law, as well as the traditional methods used for its protection.

In the second chapter, the study examines the efforts of the Algerian state in digitizing the real estate sector through national projects and programs, and the

roles of various public administrations such as the real estate registry and land surveying departments, alongside the legislation regulating this field. It also focuses on the practical applications of digitization in property protection, such as digitizing land registries and utilizing Geographic Information Systems (GIS), with a case study from the Mostaganem Directorate. The study discusses the technical and administrative challenges facing digitization in this sector.

The study concludes that digitization represents a strategic step towards modernizing property management and improving legal and administrative protection mechanisms, despite the presence of challenges that require ongoing technical and organizational solutions

Key words :

1/Digitalization.

2/ Property Protection.

3/ Land Registration.

4/ Geographic Information Systems (GIS).