



جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

تحت إشراف:

* أ. باهة فاطمة

من إعداد الطالبة:

* بوهادي أم كلثوم

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذة التعليم العالي	- أ. عيشوبة فاطمة
مشرفا	أستاذة التعليم العالي	- د. باهة فاطمة
عضوا مناقشا	أستاذة محاضرة أ	- د/ بوبكر سعيدة
عضوا مدعوا	أستاذة محاضرة أ	- د/ عياد خيرة

السنة الجامعية: 2024/2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية



فريق ميدان التكوين :

إذن بالإيداع

أنا الممضى أسفله الأستاذ: باهجة فاطمة
المشرف على المذكرة الموسومة ب: دور البحث في جاذبية المرأة العقابية
من إعداد الطالب (01) : بوهادي أم كلثوم
الطالب (02) :
تخصص : قانون عقاري



أمنح الإذن للطلبة بإيداع المذكرة على الأرضية الرقمية لاستكمال إجراءات المناقشة.

الأستاذ المشرف


2024 / 06 / 28



شكر و عرفان

أول من يشكر ويحمد أضاء الليل و أطراف النهار، هو العلي القهار الأول
والآخر والظاهر والباطن الذي أفرقنا بنعمه التي لا تحصر، وأغرق علينا برزقه
المتواتر، فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده
ورسوله محمد بن عبد الله عليه أذكى الصلوات وأظهر التسليم إلى يوم الدين،
أرسله بقرآنه المبين فعلمنا ما لم نعلم، وحشنا على طلب العلم أينما وجد.

فالحمد لله والشكر كله على أن وفقني وأسمنني الصبر على المشاق التي وجهتني
لإنجاز هذا العمل المتواضع وأتقدم بأجمل عبارات الشكر والامتنان إلى كل
من ساندني في إعداد هذا البحث ومد لي يد العون من قريب أو بعيد.

الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين، أهدي هذا العمل لي: من رتني وأنارت دمي وأعانتني بالصلوات والدعوات، لي أغلى إنسان في هذا الوجود، أُمِّي الحبيبة، لي من عمل بكدي في سبيلي وأوصلني لي ما أنا عليه أُمِّي العزيزة فلا شيء عندي أفر به أعظم من حين أؤمن به وامرأة عظيمة قامت بتربيتي وأب أفر دائما عندما يتختم إسمي باسمه، أهديكم هذا الإيجاز الذي لولا تضحياتكم لما كان له وجود، ممتنة لأن الله قد اصطفاكم لي من البشر خير سند وعوض. لي من ساندتي بكل حب عند ضعفي وأزاحمت عن طريقي المتاعب ممحدة لي الطريق، زرعت الثقة والإصرار بداخلي أختي الحبيبة. لي من مديده دون كل ولا ملل وقت ضعفي إخوتي أدامكم الله ضلعا ثابتا لي. لي براعم العائلة "محمد، زكريا، شروق، مصطفى، إيهاب، آدم، أنس، أكرم، آلاء. في الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين على التخرج.

المقدمة

يعد العقار بمثابة المجال الحيوي لجميع الأنشطة، فهو مركز الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية وجوهر التنمية المستدامة القائمة على التوافق بين العلاقة التكاملية لكل من التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية وكذا الحفاظ على المحيط البيئي، كما يمثل محور كل سياسة تنموية في البلاد، بل وأساس الإستقرار والتعامل بين الناس، باعتباره يشكل ثروة إقتصادية هامة للدولة تمكنها من تمويل خزيرتها، وذلك لارتباطه الوثيق بالاستثمار و الإنسان، حيث تمكنه من القيام بعمليات البناء والاستغلال، ونظرا لأهميته فإن المنازعات حوله تكثر وتتعدد، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبطه ليست موحدة بل واردة في نصوص قانونية متفرقة، فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والإقتصادية للبلاد قبل وبعد الاستقلال، بالتخلي عن النظام الاشتراكي والدخول إلى إقتصاد السوق .. .

من هذا المنطلق أصبحت حماية العقار مسألة جوهرية ألزمت المشرع تكريسها عن طريق القانون لإضفاء المصداقية، كما أن الواقع استدعى ضرورة مواكبة هذه النصوص القانونية التي تقوم بحماية العقار للتكنولوجيات الرقمية المنتهجة دوليا، لذلك وعلى ضوء مكتسبات التجارب الدولية فإن رقمنة الثروة العقارية أصبحت ضرورة حتمية من أجل عصنة المجال العقاري وتوفير الأمن العقاري، وهو ما أكد عليه رئيس الجمهورية في برنامجه المتضمن إعتقاد الرقمنة في كافة المجالات، لذا ظهرت في الآونة الأخيرة جملة من المبادرات لعصنة الإدارة كجزئية من برنامج كلي وشامل عنوانه " إصلاح الدولة في الجزائر"، الذي يقضي بتحقيق تحول رقمي لتحسين الإتصالات خاصة في إدارة المرافق العمومية"، حيث أصدرت العديد من القوانين التي تهدف إلى رقمنة كل القطاعات وفق رؤية موحدة باعتبار أنه مشروع ذو أولوية وطنية، على غرار القطاع العقاري الذي خصه المشرع بأهمية بالغة بإعتباره من القضايا الجوهرية التي تتحكم في تطور الشعوب وتؤثر على مستقبلها الإقتصادي والإجتماعي.

وتكمن أهمية دراسة الموضوع كونه من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أهمل البحث بشأنها، فكان لابد من إزالة اللبس حول الإشكالات التي قد يثيرها هذا الموضوع على المستوى الوطني من أجل عصرنه القطاع العقاري.

أما على المستوى العملي فتحت هذه الدراسة لإعطاء نظرة شاملة على مستحدثات الرقمنة في المجال العقاري لما تكتسبه من أهمية قانونية، وأهم التشريعات التي سنت لحماية الثروة العقارية بمختلف أنواعها.

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى تبيان مايلي :

- محاولة تسليط الضوء على القوانين والتنظيمات المرتبطة بموضوع الرقمنة في المجال العقاري.

- إلى أي مدى وفقت الإدارة في القطاع العقاري في عصرنه نشاطها.

- التعرف على الآليات القانونية المتعلقة بالرقمنة المجسدة لحماية الثروة العقارية.

- الوقوف عند العراقيل والتحديات التي تعيق تنفيذ مشروع رقمنة القطاع العقاري.

تتمثل الاعتبارات التي دفعتني لإختيار هذا الموضوع في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

بالنسبة للأسباب الذاتية:

- الرغبة في الإحاطة بكافة المعلومات القانونية المتعلقة برقمنة الثروة العقارية ومستحدثاتها.

- أن هذا الموضوع في صميم التخصص كطالبة في القانون العقاري.

- ميولي لهذه المواضيع باعتبار أن الرقمنة في القطاع العقاري حديث الساعة وصدور العديد من التشريعات في هذا الصدد.

بالنسبة للأسباب الموضوعية:

- إبراز أهم مستحدثات الرقمنة في المجال العقاري و آليات التحول الرقمي من الإدارة التقليدية إلى الإدارة المعاصرة تماشياً مع التشريعات الحالية.

- إثراء المكتبة القانونية بدراسة هذا الموضوع نظرا لحدثته وندرة الدراسات والمراجع المتوفرة في هذا المجال.

خلال جمعنا للدراسات السابقة، لاحظت أن هذا الموضوع لم يكن له نصيب معتبر من الدراسات السابقة إذ لم يتم تناوله من قبل بشكل مفصل ومتكامل، ونظرا لغياب البحوث المتخصصة في رقمنة القطاع العقاري، مقارنة بالقطاعات الأخرى، رغم أهمية الموضوع من الناحية العلمية والعملية.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا ونحن بصدد اعداد هذا البحث

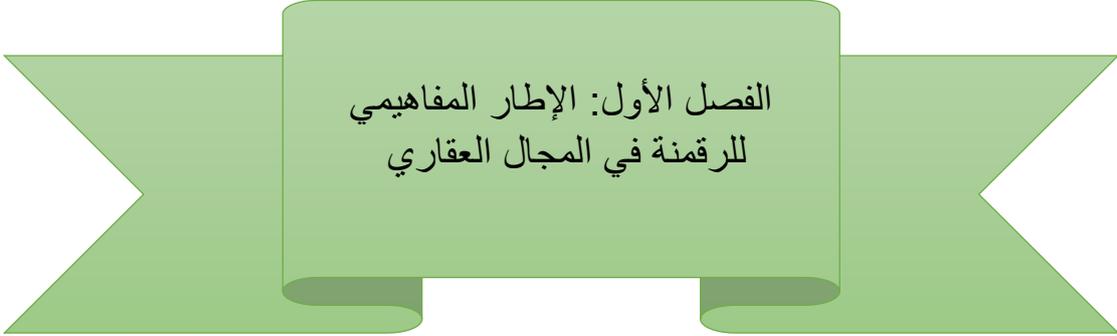
رغم رغبتني الجامعة في إحاطة الموضوع دراسة وبحثا، رغبة قابلتها صعاب جمة ولكنها لم تنتهي علي من إتمامه ومحاولة الوصول إلى الأهداف السابقة، قلة المراجع وندرة الدراسات المتخصصة والشارحة في رقمنة القطاع العقاري على غرار القطاعات الأخرى، حيث اعتمدت على المراجع والدارسات العامة أكثر، بالإضافة إلى تشعب الهيئات المسيرة للقطاع العقاري وكثرتها ما نتج عنه صعوبة في حصر الدراسة.

وتثير دراسة ماسبق الإشكالية التالية:

ما مدى كفاية الرقمنة وفعالية الآليات القانونية الموضوعة لحماية الثروة العقارية؟ وما هو الدور الذي تلعبه الرقمنة في تعزيز هذه الحماية وتجسيدها في القطاع العقاري؟ للإجابة على هذه الإشكالية إعتمدت **المنهج التاليفي** الوصفي والتحليلي"، والتي ساعدت على كشف الإبهام والغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للرقمنة في القطاع العقاري أما المنهج التحليلي قمت من خلاله بتجميع أغلب النصوص التي تتناول رقمنة مختلف أجهزة القطاع العقاري والتعليق عليها. وللخوض في معالجة الإشكالية المطروحة سابقا قمت بتقسيم خطة البحث إلى فصلين، حيث خصصت الفصل الأول للإطار المفاهيمي للرقمنة في المجال العقاري، والذي بدوره

قسمته إلى مبحثين أدرجت ضمنه ماهية العقار (المبحث الأول)، و ماهية الرقمنة (المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني أدرجت ضمنه آليات التحول الرقمي وتقييم واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر، والذي بدوره قسمته إلى مبحثين، خصصت (المبحث الأول) لآليات التحول الرقمي، و(المبحث الثاني) لتقييم واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر.



الفصل الأول: الإطار المفاهيمي
للرقمنة في المجال العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة في المجال العقاري

أدى التطور السريع الذي شهده العالم في مجال التكنولوجيا المعلومات والاتصال إلى ظهور العديد من المفاهيم الجديدة، من بينها مفهوم الرقمنة، وتشكل الرقمنة واقعا ملموسا تعيشه أغلب دول العالم في جميع القطاعات، لاسيما القطاع العقاري بإعتباره قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية والإقتصادية، ونظرا للأهمية البالغة للعقار نجده حظي بإهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري منذ الإستقلال بغية إرساء سياسة عقارية هادفة، من هذا المنطلق أصبحت حماية العقار مسألة جوهرية ألزمت المشرع تكريسها عن طريق القانون لإضفاء المصادقية، كما أن الواقع إستدعى ضرورة مواكبة هذه النصوص القانونية التي تقوم بحماية العقار للتكنولوجيات الرقمية المنتهجة دوليا، لذلك وعلى ضوء مكتسبات التجارب الدولية فإن رقمنة الثروة العقارية أصبحت ضرورة حتمية من أجل عصنة المجال العقاري وتوفير الأمن العقاري، وهو ما أكد عليه رئيس الجمهورية في برنامجه المتضمن إعتقاد الرقمنة في كافة المجالات.

المبحث الأول: ماهية العقار

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات وفقا لتقسيم المشرع الجزائري، حيث إهتم القانون المدني و تعديلاته بهذا التقسيم لما له من أهمية كبيرة، وللوقوف أكثر على حقيقة المقصود بالعقار وإزالة اللبس حول ماهيته يقتضي منا التطرق إلى دراسة العقار خصوصا في مطلبين، الأول نتطرق فيه إلى مفهوم العقار، وفي المطلب الثاني خصائص العقار والفرق بين العقار بالتخصيص والعقار بالطبيعة.

المطلب الأول: مفهوم العقار

سنحاول في هذا المطلب تسليط الضوء على تعريف العقار من خلال الفرع الأول، سنتطرق فيه إلى التعريف اللغوي والإصطلاحي والقانوني للعقار، كما سنحدد أنواع العقارات على إختلافها من خلال شرح كل نوع على حدة وذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار

على مر العصور، تطورت الأعمال في جميع القطاعات تبعا لحاجة الإنسانية والتغيرات الديموغرافية، إن قطاع العقار واحد من أهم هذه القطاعات والذي شهد تطور كبير، إذ أثبت العقار أنه من أنجح الإستثمارات كونه يمرض ولا يموت، من هذا المنطلق سنتطرق خلال هذا الفرع إلى التعريف اللغوي وكذا الإصطلاحي والتشريعي للعقار.

أولا: العقار لغة

يقصد بالعقار لغة " الضيعة " وجمعها الضياع، وهي تعبر عن كل من النخل والأرض ونحو ذلك، وقيل العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار¹.

كما يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال وملتصدة بالأرض، حيث يعرف العقار على أنه "كل ماله أصل وقرار كالأرض والدار والمتاع"، وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبط بالأرض، أو عقارا بالتخصيص يخدم

¹ تيشوش فاطمة الزهراء وسعادة فاطمة الزهرة، دور العقار في التنمية وترقية الإستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 1، العدد 1، 2017، ص122.

العقار الأصلي¹.

وفي لسان العرب يقال العقار: المنزل والضيعة، يقال ماله دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار. وقيل: العقار بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. والمعقر: الرجل الكثير العقار. قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنهما، عند خروجها إلى البصرة: سكن الله عقيراك فلا تصحيرها، أي أسكنك الله بيتك وعقارك وسترك فيه فلا تبرزيه، قال ابن الأثير: وهو إسم مصغر مشتق من عقر الدار.

قال الزمخشري: كأنها تصغير العقرى على فعلى، من عقر إذا بقي مكانه لا يتقدم ولا يتأخر فزعا أو أسفا أو خجلا، وأصله من عقرت به إذا أطلت حبسه، كأنك عقرت راحلته فبقي لا يقدر على البراح، وأرادت بها نفسها أي سكني نفسك التي حقها أن تلزم مكانها ولا تبرز إلى الصحراء². وقيل: عقار المتاع: خياره وهو نحو ذلك لأنه لا يسلط في الأعياد والحقوق الكبار إلا خياره، وقيل عقاره متاعه ونضده إذا كان حسنا كبيرا ويقال: عقر كلاً هذه الأرض إذا أكل. وقد أعقرتك كلاً موضع كذا فعقره أي كله، وفي الحديث: أنه أقطع حصين بن مشتم ناحية كذا، واشترط عليه أن لا يعقر مرعاها أي لا يقطع شجر³.

ثانياً: العقار اصطلاحاً

كما اختلف فقهاء الشريعة في تعريفه وذلك على قولين:

القول الأول: يرى فقهاء المالكية العقار، هو كل شيء لا يمكن نقله أبداً، أولاً يمكن نقله إلا بتغيير هيأته، وهذا يعني أن كلمة عقار كما تطلق على الأرض، تطلق كذلك الأشجار، والبناءات وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته.

وفي هذا الصدد يقول الفقيه التسولي " شارح التحفة " في باب البيع : "الأصول هي الأرض وما إتصل بها من بناء وشجر"، أي أن الأصول التي هي العقارات: الأرض وما يتصل بها

¹ بشير جيعرن والطاهر بن قودير، العقار كآلية لجذب الإستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، العدد4، 2018، ص51.

² محمد بي عمر الزمخشري: الفائق في غريب الحديث، تحقيق: علي محمد الجاوي، محمد أبو الفضل إبراهيم، دار المعرفة - لبنان - الطبعة الثانية، ج1، ص412.

³ ابن منظور، لسان العرب، ج4، ص597.

اتصال قرار من البنايات والحيطان والشجر الذي جذوره مغروسة في الأرض¹.

القول الثاني: يرى فقهاء الحنفية والحنابلة والشافعية العقار كل شيء لا يمكن نقله أبداً، وهذا يعني أن كلمة العقار لا تنطبق إلا على الأرض، أما الشجر والبناء فلا تسمى عقارات، لأنها يمكن نقلها²، فالحجر من الدار إذا إنهدمت يصبح مالا منقولاً، والشجر إذا إقتلع من أصله أعتبر هو الآخر من قبيل المنقول.

ثالثاً: العقار في القانون الجزائري

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة "683" من القانون المدني بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³.

فالعقار إذن هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون تلف وهذا خلافاً للمنقول الذي يتميز بحكم طبيعته بموقع ثابت، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موطن العقار، أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر. ويؤخذ من التعريف السابق أن القانون يقسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات، ومع ذلك جعل بعض المنقولات عقارات بالتخصيص، كما جعل بعض العقارات منقولات بحسب المآل.

¹ لغات ربيحة ، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية ، العدد 07 ص185.

² ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي - طبعة دار النجاح الجديدة 1999م - الطبعة الثانية ص23.

³ أنظر المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: أنواع العقارات

تتعدد أنواع العقارات نظرا لأهميتها، وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى العقارات بطبيعتها (أولا)، والعقارات بحسب الموضوع (ثانيا)، والعقارات بالتخصيص (ثالثا).

أولا: العقار بطبيعتها

العقارات بطبيعتها هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار... الخ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها و تعد الأشياء الثابتة و المستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكةا، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكةا غير مالك الأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة و ثابتة في الأرض¹. وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والآبار لأنها مثبتة في الأرض و تتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها².

ثانيا: عقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق و حق الاستعمال، و الحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا³.

¹ زهدي يكن ، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول الطبعة الثالثة، دار الثقافة ، لبنان، بيروت، سنة 1985، ص50.

² محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، سنة 1985، ص207.

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دارهومة، الجزائر سنة 2000، ص 8 .

ثالثاً: عقارات بحسب التخصيص

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظراً لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكه لخدمة عقاره، ورد في الفقرة الثانية من المادة "683" من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمته هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص "، فالمشرع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و استغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار¹.

فإذا كان العقار بالطبيعة هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف، فإن العقار بالتخصيص من حيث طبيعته المادية يمكن نقله من مكان إلى آخر ولكن القانون " خروجاً على طبائع الأمور " يعتبر تلك المنقولات من العقارات إذ رسدت لخدمة عقار أو إستغلاله².

وفقاً لهذا التصنيف فإنه يعتبر كل منقول بطبيعته منحت له صفة العقار بغية إستغلاله وتخصيصه من مالكه لخدمة عقاره وهذا وفقاً للمادة 683 من القانون المدني الجزائري³، تتضمن كل من الأجهزة المخصصة للمهن الحرة (أثاث: مكاتب - أجهزة - آلات ... إلخ) المخصص للإستعمال لغرض مهني⁴، فالمشرع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته واستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.

¹ مزياي فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية، دفا تر السياسة والقانون ، العدد 6، 2012، 50.

² مفهوم العقار ، تاريخ الإطلاع على الموقع 2024/04/21 الساعة 18:00 <https://www.staralgeria.net>

³ ورد في المادة 683 من القانون المدني تعرف هذا النوع من العقار: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه

رسداً على خدمته هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص " .

⁴ تيشوش فاطمة الزهراء و سعادة فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص- ص 123 - 124.

المطلب الثاني: خصائص العقار و الفرق بين العقار بالتخصيص والعقار بالطبيعة

سنحاول في هذا المطلب تسليط الضوء على خصائص العقار من خلال الفرع الأول، كما سنتطرق إلى الفرق بين العقار بالتخصيص والعقار بالطبيعة بذكر أهم الفوارق التي تميز بينهما في الفرع الثاني.

الفرع الأول: خصائص العقار

للعقار ميزات وخصائص تميزه عن غيره من الأشياء وتميزه بصفة خاصة عن المنقول فتجعل الأحكام التي تسري على العقار تختلف عن تلك التي تسري على المنقول وأهمها:

- العقار هو حيز ثابت لا يمكن نقله من جهة إلى أخرى من دون تلف، على عكس المنقول، الذي يمكن نقله بدون تلف، وهذا ما يبرز خاصية العقار في كونه ملتصق بالأرض، بالرغم من كل الأشغال التي تقام عليه.

- يحضى العقار في التشريع الجزائري بحماية قانونية خاصة، على عكس الأملاك المنقولة، بقصد منع أي إستغلال أو إعتداء تعسفي عليها، سواء كانت أملاك تابعة للدولة أو البلدية أو الولاية أو أملاك خاصة تابعة للأفراد ولتطبيق هذا تم إحداث مديريات ولائية، ووطنية مثل مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، مديرية الضرائب، ويضاف لها مفتشيات تابعة لها، مثل مفتشية أملاك الدولة، مفتشية الضرائب على مستوى البلدية، وكل هذا يضاف له ما هو متوفر وموجود في شكل مصالح عمومية، موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ومصالح التسجيل ومسح الأراضي¹.

- إنتقال الملكية العقارية يكون بموجب إتفاق رضائي أو قرار إداري فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة، ويجب أن تكون فيها الأركان الأساسية لإنتقال الملكية في العقد، كالبيع مثلا من ضرورته توفر الرضا والمحل، إضافة السبب إلى التعاقد، ويجب أن يكون هذا العقد موثق في المحافظة العقارية.

- إجراءات إنتقال الملكية العقارية هي من النظام العام، لايجوز مخالفتها بالنظر للخصائص التي تميزها عن الأملاك المنقولة من حيث التسيير، والإدارة، إضافة إلى إنتقاله، أو حيازته

¹ خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر ، 2001 ص8.

قانونا بإعتباره حقا محمي لايجوز التعدي عليه بأي وسيلة كانت، ويعتبر ذلك جريمة يعاقب عليها القانون، حتى وإن كان للدولة في بعض الأحيان حق اللجوء إلى أسلوب التأمين، أو نزع الملكية للمنفعة العامة ، وكل ذلك يجب أن يتم في ظل إجراءات قانونية وإدارية كفيلة بضمان تعويض عادل ومنصف وقبلي للمتضررين¹.

يعد العقار الاقتصادي التابع للدولة إضافة لما سبق ذكره قيمة إقتصادية تدر أرباح تجارية بصفة مستمرة ودائمة ، على عكس الأملاك المنقولة التي تعتبر مداخيلها ضئيلة ونسبية².

الفرع الثاني: الفرق بين العقار بالتخصيص والعقار بالطبيعة

- إن المنقول الذي يرصد لخدمة العقار واستغلاله، فيصبح عقارا بالتخصيص لا يفقد ذاتيته بل يظل محتفظا بها، وذلك على خلاف المنقول الذي يندمج في العقار فيصبح جزءا منه وعقارا بطبيعته حيث يفقد الاندماج ذاتيته، وبناء على ذلك فإن الحقوق التي كانت للغير على المنقول الذي أصبح عقارا بطبيعته تسقط لفقدان هذا المنقول لذاتيته، وعلى ذلك إذا بنى شخص بأدوات مملوكة للغير وإستحال نزعها من البناء لم يكن له الحق في إستردادها، ويتملكها صاحب الأرض مع دفع قيمتها والتعويض إن كان له مقتضى، وأيضا إذا إشتري شخص منقولا لم يدفع ثمنه ثم جعله عقارا بطبيعته بأن أدمجه مثلا في بناء، فإن بائع المنقول يفقد حقه في الإمتياز، ولكن بالنسبة للعقارات بالتخصيص، فهي تظل محتفظة بذاتيتها، ولذلك فحقوق الغير عليها تظل قائمة، وعلى ذلك فإن بائع المنقول الذي لم يستوف ثمنه يظل محتفظا بإمتيازه عليه، رغم رصده على العقار واكتسابه وصف العقار بالتخصيص.

- رأينا أن المنقول لا يكتسب وصف العقار بالتخصيص إلا حين ينظر إليه كتابا للعقار وكأحد ملحقاته، ولكن إذا نظر إليه منفصلا عن العقار فهو منقول، وعلى ذلك فللمالك أن يتصرف في العقار بالتخصيص، وعندئذ يكون تصرفه واردا على منقول، وعلى ذلك إذا شمل

¹ بشير جعيرن و الطاهر بن قويد، المرجع السابق، ص53.

² تسيير وضبط العقار يكون بواسطة أجهزة مركزية، أو لامركزية، وفي هذا الصدد يتضح الدور المركزي للوكالة الوطنية لدعم وترقية الإستثمار (A.N.D.I) التي تساهم في إيجاد مختلف الحلول القانونية للطلبات المتزايدة على الأوعية العقارية من قبل المستثمرين.

الرهن العقاري بالتخصيص، ثم قام الرهن بفصلها وبيعها إلى المشتري، فإذا كان المشتري حسن النية فإنه يملك العقار بالتخصيص الذي أصبح منقولاً طبقاً لقاعدة الحيابة، على أنه يجوز للدائن المرتهن الحجز على ثمن هذا المنقول تحت يد المشتري إذا لم يكن هذا الأخير قد وفاه بعد، ويتقدم الدائن بحقه على هذا الثمن، أما إذا تم بيع العقار بالتخصيص ولم يتم تسليمه إلى المشتري فإنه يظل مرهوناً مع العقار حتى ولو كان المشتري حسن النية ويمكن للدائن أن يعارض في تسليم العقار بالتخصيص لهذا المشتري، أما العقار بطبيعته فهو لا يكتسب صفته إستقلالاً بحكم طبيعة الأشياء ولذلك فإن التصرف فيه لا يمكن إلا أن يكون تصرفاً في عقار، فالبناء يعتبر عقاراً دائماً سواء وقع التصرف فيه مع الأرض أو مستقلاً.

- أن المنقول لا يكون له وصف العقار بالتخصيص إلا إذا تم وضعه في العقار بواسطة المالك نفسه وبشرط إتحاد مالك المنقول والعقار، أما المنقول الذي يندمج في عقار فيصير عقاراً بالطبيعة، فهو يكتسب هذا الوصف "العقار بالطبيعة" سواء تم الإندماج بواسطة مالك العقار ذاته أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع أو الحائز وسواء كان المنقول مملوكاً لصاحب العقار أو مملوكاً لغيره.

- إن جريمة السرقة وهي إختلاس منقول مملوك للغير من المتصور ورودها على العقارات بالتخصيص دون العقارات بالطبيعة¹.

¹ مفهوم العقار، على الموقع الإلكتروني السالف الذكر.

المبحث الثاني: ماهية الرقمنة في المجال العقاري

أمام التطور العلمي الهائل الذي يشهده العالم في مجال الأنترنت و التكنولوجيا في كافة التخصصات و المجالات أسفرت الجزائر على مواكبة التكنولوجيا الرقمية في مختلف القطاعات العامة والخاصة، ومن أهمها القطاع العقاري الذي إستفاد من طفرة التحول الرقمي بإعتباره محور أساسي للتنمية الاقتصادية الذي يدفع عجلة النمو ويخلق فرص العمل، كون الرقمنة هي الحل الوحيد للحد من فوضى العقار والتلاعبات بمعاملاته، وكذا القضاء على كل أشكال النهب والتزوير، ويكون ذلك عن طريق إستحداث آلية رقابية حديثة في مجال العقار، وهذا ما يشهده القطاع الإداري العقاري في آخر ثلاث سنوات مضت، وعليه سوف نقوم بتسليط الضوء في مبحثنا الثاني على مفهوم الرقمنة ومتطلباتها الإجرائية (المطلب الأول)، دواعي التوجه للرقمنة وأهدافها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة ومتطلباتها الإجرائية

إستجابة لحتمية التوجه العالمي نحو مجتمع المعلومات الرقمي، أستخدمت أحدث التقنيات في إتاحة المعلومات من جهة، والإستجابة لمتطلبات وإحتياجات مجتمع المستفيدين من جهة أخرى، وسنحاول في هذا المطلب تسليط الضوء على مفهوم الرقمنة من خلال (الفرع الأول)، سنتطرق فيه إلى نشأتها وتعريفها وخصائصها وأشكالها، كما سنبين متطلبات الرقمنة وإجراءاتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الرقمنة

نظرا للأهمية البالغة التي تحضى بها الرقمنة في كل المجالات العلمية والعملية، إرتأينا من خلال هذا الفرع أن نتطرق إلى شرح مفهومها، من خلال الحديث عن نشأتها وتعريفها وخصائصها وأشكالها المتعددة.

أولا: نشأة الرقمنة

يعود مفهوم الرقمنة إلى تطورات تاريخية شتى في مرافق ومؤسسات المعلومات، لتسيير بعض الأنشطة المكتبية بعد إدخال الحاسب الآلي فيها، في كل من الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا منذ الخمسينات حسب هرتر من خلال النتائج المحققة لإختفاء السجلات البطاقية

الورقية لتحل محلها السجلات الإلكترونية، والتي تسمح للمكتبات المشاركة في شبكات السجلات وتبادلها في مجال الفهرسة التعاونية، وكذلك في الإعارات بين المكتبات حسب مشروع المكتبة الكونية مفاده توحيد الفهارس ونصوصها في كل مكتبات العالم من طرف القوى العظمى الغربية أو ما تعرف بمجموعة السبع في جويلية 1994، بهدف جعل كل المصادر قابلة للبحث فيها عبر شبكة الأنترنت بإعتبارها فضاء للمعلومات والمعرفة في المكتبات، ليمتد بعدها إجتماعات عديدة بين القوى العظمى، لرقمنة المكتبات بتكثيف الربط الرقمي بين مختلف المكتبات بنية توسيع المعرفة الى أوسع الحدود، وجاءت نتاج العديد من الإجتماعات بين هذه القوى ، من أبرزها إجتماع بروكسول 1995 لدعم التنمية في المجال الاقتصادي والإجتماعي والعلمي والثقافي الذي تبنته الولايات المتحدة الأمريكية بتمويل من المؤسسة القومية للعلوم والوكالة الفضائية لنانا التابعة لوزارة الدفاع ليشمل هذا المشروع إقامة ستة مكتبات رقمية تساهم في البحث العلمي للتعليم العالي بدعم من المؤسسات الفاعلة في الولايات المتحدة الأمريكية، تنتقل بعدها إلى أوروبا بمشاريع مشابهة أطلق عليها إسم ذاكرة ميموريا (mimoria)، بمشاركة المكتبة الوطنية الفرنسية (واكسفورد تاكست أرشيف) ومعهد (تولون) للأبحاث العلمية ومؤسسات في المعلوماتية، أو ما يعرف بالتوجه نحو حفظ الإنتاج الفكري الإلكتروني لقطاعات نوعية وموضوعية، ليرتبط بعدها بمكتبات العديد من الدول المتقدمة من خلال مشروعات عملاقة للمكتبات الرقمية¹.

إن المتتبع لمسار الرقمنة المكتبية يعي جيدا أن هذا التحول جاء نتاج تحديات عرفتها تقنيات المعلومات والاتصال الذي مكن المكتبات من تدعيم إستراتيجيتها لتنمية أدائها، هذا التطور الهائل للمعلومات والاتصال التي حققت في مجالات عديدة نتيجة توظيف البرمجيات والأنترنت ليصل الى المفردات والمصطلحات.

¹ أحمد الكبسي، تطور النظم الآلية في المكتبات من الحوسبة إلى الرقمنة الافتراضية، العربية 300، العدد 29، 2008، ص 6.

وفيما يخص أقوال الباحثين والمختصين وما يدونونه في مجال مكتبات الصيغ الرقمية التي تطور استخدامها في اختزان البيانات الببلوغرافية واسترجاعها وبنها إلى الجهات المستفيدة الأخرى.

بدأت تتردد مصطلحات عديدة مشابهة مثل (المكتبة الافتراضية، والمكتبة الإلكترونية، والمكتبة الرقمية) التي إتسمت بالغموض لتعدد مصطلحاتها، حيث سماها ليكلير بمكتبة المستقبل، وسماها آلانكيستر بمكتبة دون ورق، لكن مهما اختلفت هذه التسميات يبقى جوهرها واحد وهو إدخال تطبيقات الحاسوب والشبكات في تنظيم الوثائق وإدارة واسترجاع المعلومات . إن التطور الممتد لحوالي نصف القرن، تبين أن هناك تسميات فرضت نفسها على أدبيات علوم المكتبات والمعلومات والمكتبات الإلكترونية أو الرقمية أو الافتراضية والتي حصل خلط فيما بينها ينبغي توضيحه حسب ما تحويه هذه المصطلحات من معاني إضافة إلى الأشكال المختلفة والإشارات التناظرية التي تشمل كل المواد الرقمية من أصل إلكتروني وتتطلب جهاز إلكتروني لتصبح مقروءة، لأن عبارة إلكترونية تشير إلى كيفية عمل الأجهزة أكثر من أنها صفة للبيانات التي تحويها، وعليه فإن المكتبة الإلكترونية تتألف من كل الموارد الموجودة في المكتبات التي أدخلت أجهزة إلكترونية والتي توجد في المكتبة الرقمية، فالمكتبة الإلكترونية هو المصطلح الأعم والأوسع دلالة حيث يشمل كل من التناظري والرقمي ويضم كل جهود ترمي إلى استخدام أجهزة إلكترونية مثل آلات الفيديو وقارئات الميكروفيلم والحاسوب وهي تشمل مواد إلكترونية ورقمية غير أن هذه المصطلحات ما تزال رغم شيوعها تعاني الكثير من الخلط والإضطراب نتيجة عدم إهتمام عدد من المنظرين¹ العرب للكتابة الرقمية والمهتمين بها بتحديد دلالة هذه المصطلحات وضبط حدودها.

¹ أحمد الكبيسي، مرجع سابق، ص 2.

ثانياً: تعريف الرقمنة

أ- تعريفات حول الرقمنة :

لقد تعددت التعريفات والتصورات التي تتداخل مع بعضها البعض، لأن معاني هذا المصطلح تختلف حسب السياق الذي يستخدم فيه نذكر فيما يلي أبرز التعريفات حول الرقمنة :

* عرفت تايلور الرقمنة بأنها تمثل الفرق البتات **BTS** وهي كل ما ليس له لون أو حجم أو وزن، ويستطيع السفر في سرعة الضوء ويعد أصغر عنصر في الحمض النووي للمعلومات.

* أما **سشلومن** تعرفها على أنها مصطلح أشمل مما يقابله عند البعض الآخر وهو مصطلح المسح الضوئي ، حيث أن الرقمنة لا تقتصر على المسح فقط بل تقوم بتحويل المواد التقليدية إلى شكل مقروء بواسطة الحاسوب¹.

* يعرفها **دوج هوجز** على أنها عملية إجراء التحويل للمحتوى الفكري المتاح على وسيط تخزين فيزياء تقليدي مثل مقالات، كتب، دوريات... إلخ إلى شكل رقمي².

* يعرفها **عبد الهادي 1999** أنها عملية التحويل التي تتم للوثائق من الشكل التقليدي المطبوع إلى الشكل الإلكتروني بما فيها عملية النشر الإلكتروني.

* أما **فراج 2004** استخدم مصطلح الرقمنة والتحول الرقمي كمقابل للمصطلح الإنجليزي **Digitization** وعرفها أنها عملية تحويل البيانات إلى شكل رقمي من أجل معالجتها بواسطة الحاسب.

* عند **الهنداوي زينهم 2006** عرف مصطلح الرقمنة معناه حسب السياق الذي يستخدم فيه كمايلي:

الرقمنة في الحوسبة: تحويل البيانات إلى شكل رقمي بحيث يمكن معالجته بواسطة الحاسب .

الرقمنة في سياق نظم المعلومات : تحويل النصوص المطبوعة مثل الكتب، الصور، وغيرها من المواد التقليدية من أشكالها التي يمكن أن تقرأ بواسطة الإنسان إلى الشكل الذي تقرأ فيها

¹ نجلاء، أحمد يس: الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2012، ص - ص 16-17 .

² بريزة، بوزعييب، الرقمنة و دورها في عصرنة التعليم العالي في الجزائر، مجلة جودة الخدمة العمومية للدراسات السيولوجية والتنمية الإدارية، العدد 2، المجلد 5، الجزائر، 2022، ص 6.

بواسطة الحاسوب.

الرقمنة في سياق الاتصالات بعيدة المدى: تشير إلى تحويل الإشارات التناظرية المستمرة إلى إشارات ثنائية رقمية.

* كما تعرف بعض القواميس الرقمنة كآلي:

قاموس أودلس عرف الرقمنة على أنها عملية تحويل البيانات من الشكل التناظري إلى الشكل الرقمي من أجل التمكن من معالجتها بواسطة الحاسب الآلي .

القاموس الموسوعي للمعلومات والتوثيق عرفت على أنها عملية إلكترونية لإنتاج الرموز الإلكترونية أو الرقمية من خلال وثيقة أو شيء مادي أو من خلال إشارات إلكترونية تناظرية.

* كما نستنتج من التعريفات السابقة أن الرقمنة هي عملية تحويل بيانات أو وثائق أو نصوص مطبوعة من أشكالها التقليدية إلى الشكل الرقمي مع إمكانية تخزينها ومعالجتها بواسطة الحاسوب والإطلاع عليه في أي وقت¹.

ب - المفاهيم المشابهة لمفهوم الرقمنة: يتشابه مفهوم الرقمنة مع مفاهيم أخرى على سبيل

المثال لا الحصر نجد: (الإدارة الإلكترونية، و الخدمات الرقمية، وكذا التحول الرقمي) وهذا ما سنحاول تناوله فيما يلي:

1- الإدارة الإلكترونية و الرقمنة : تعتبر الإدارة الإلكترونية من بين أهم المصطلحات الحديثة

التي إرتبط ظهورها بالتطور التكنولوجي الذي شهده العالم وهي تعرف على أنها : "عملية تحويل

الأعمال و الخدمات الإدارية بسرعة عالية دون إستخدام الورق مما يساهم في تحقيق الفاعلية

في تقديم الخدمات².

كذلك تعرف على أنها التطبيق الإلكتروني للخدمات التي تؤدي إلى التواصل بين الحكومة

والأعمال والقيام بالعمليات الداخلية إلكترونياً بغية تبسيط وتحسين وجه الإدارة المرتبطة

بالمواطنين³.

¹ نجلاء، أحمد يس، مرجع سبق ذكره، ص 17.

² مركمال علي ، عصرنة الإدارة في الجزائر، مجلة آفاق العلوم، العدد 4، سنة 2021 ، ص458 .

³ بورحلة سعيدة ، الإدارة الإلكترونية المحلية، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية ، تخصص تنظيم سياسي وإداري ، كلية

العلوم السياسية و العلاقات الدولية ،جامعة الجزائر 3 ، 2021 /2020 ، ص28 .

فمن خلال التعاريف السابقة نستطيع القول أن الإدارة الإلكترونية هي عبارة عن إستعمال تكنولوجيا المعلومات الحديثة في مجال التعاملات المختلفة تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية وتخفيفها على الأفراد، وهنا تتجلى العلاقة بين مفهوم الرقمنة و الإدارة الإلكترونية، في أن كلاهما يشير إلى إستخدام التكنولوجيا الرقمية في مجال الإدارة و تقليل الإستخدام الورقي للوثائق.

2- التحول الرقمي والرقمنة: يعرف التحول الرقمي بأنه عملية تغيير في نمط عمل الإدارة أو المؤسسة في العديد من مصالحها، والانتقال من العمل التقليدي الكلاسيكي إلى العمل الرقمي، أي رقمنة المصالح، يتشابه مصطلح الرقمنة مع التحول الرقمي، في حين يعتبر الكثير أنهما مصطلحين مترادفين، فالرقمنة هي فصل كل ما هو مادي وتحويله في شكل نسقي أو ملف، أما التحول الرقمي هو نتيجة مباشرة للرقمنة¹، بحيث يشمل تنسيق كل من الرقمنة مع المورد البشري، وكذا الخطط المضبوطة للوصول إلى عملية التحول الرقمي.

3- الإدارة الرقمية والرقمنة: تعرف الإدارة الرقمية في أنها إستراتيجية إدارية تستخدم وسائل إتصال رقمية وتسعى إلى الإستفادة منها في تحقيق العمليات الإدارية بهدف الرفع من العمل الإداري²، تحديث العمل الإداري وفق تقنيات تكنولوجيا جديدة تهدف لتحقيق الأفضل بينما تبقى الرقمنة هي العنصر الأساسي في العملية.

4- الخدمات الرقمية والرقمنة: يشير مصطلح الخدمات الرقمية إلى مجموعة الخدمات التي تقدم للأفراد وتستخدم فيها التكنولوجيا الحديثة المعتمدة أساسا على شبكة الأنترنت، مثل الخدمات المصرفية ومواقع التجارة الإلكترونية، ويشترك المفهومان في أن كلاهما يتضمن تمثيل البيانات ومعالجتها بتنسيق ثنائي، ويعتمدان على شبكة الأنترنت لتقديمها، في حين يختلفان في طريقة تقديم الخدمة وكيفية توصيلها للأفراد، وما يمكن قوله أن الرقمنة تتشابه إلى

¹ تاريخ الإطلاع على الموقع 2024/04/14 على الساعة 21:30 - <https://www.scrive.com/de/digitale>

[transformation](#)

² موزي بنت مشرف بن صبرالبعاوي، دور إدارة الرقمية في تفعيل الإتصال الإداري لدى إدارات في المرحلة الثانوية بمدينة حائل، مجلة العلوم التربوية والنفسية، العدد 24، أكتوبر 2019، ص 06.

حد بعيد مع المصطلحات السالفة الذكر، وتهدف إلى استخدام التكنولوجيا الرقمية وتبسيط الإجراءات على الأفراد وتحسين جودة الخدمات المقدمة لديهم¹.

ثالثاً: خصائص الرقمنة وأهدافها

أ- خصائص الرقمنة:

تمتاز الرقمنة عن غيرها من التكنولوجيات الأخرى بالخصائص التالية :

- * **تقليص الوقت:** فالتكنولوجيا تجعل كل الأماكن إلكترونيا متجاورة.
- * **تقليص المكان:** تتيح وسائل التخزين التي تستوعب حجماً هائلاً من المعلومات المخزنة والتي يمكن الوصول إليها ببسر وسهولة.
- * **تقاسم المهام الفكرية مع الآلة:** نتيجة حدوث التفاعل والحوار بين الباحث ونظام الذكاء الصناعي، مما يجعل تكنولوجيا المعلومات تساهم في تطوير المعرفة وتقوية فرص تكوين المستخدمين من أجل الشمولية والتحكم في عملية الإنتاج.
- * **تكوين شبكات الإتصال:** تتحد مجموعة التجهيزات المستندة على تكنولوجيا المعلومات من أجل تشكيل شبكات الإتصال، وهذا ما يزيد من تدفق المعلومات بين المستعملين والصناعيين وكذا منتجي الآلات ويسمح بتبادل المعلومات مع بقية النشاطات الأخرى .
- * **التفاعلية:** أي أن المستعمل لهذه التكنولوجيا يمكن أن يكون مستقبل ومرسل في نفس الوقت فالمشاركين في عملية الإتصال يستطيعون تبادل الأدوار وهو ما يسمح بخلق نوع من التفاعل بين الأنشطة².
- * **اللاتزامنية:** وتعني إمكانية إستقبال الرسالة في أي وقت يناسب المستخدم، فالمشاركون غير مطالبون باستخدام النظام في نفس الوقت.
- * **اللامركزية:** وهي خاصية تسمح باستقلالية تكنولوجيا المعلومات والإتصالات.

¹ ساردو زين العابدين، جزار مصطفى، دور الرقمنة في تحسين جودة الخدمة العمومية في الجزائر: البلدية نموذجاً، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، ع 2، المجلد 8، ص 05.

² محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة، ط1، عمان الأردن، 2009، ص73.

- * **قابلية التوصيل:** وتعني إمكانية الربط بين الأجهزة الإتصالية المتنوعة الصنع، أي بغض النظر عن الشركة أو البلد الذي تم فيه الصنع، على مستوى العالم بأكمله.
- * **قابلية التحرك والحركية:** أي أنه يمكن للمستخدم أن يستفيد من خدماتها أثناء تنقلاته، أي من أي مكان عن طريق وسائل إتصال كثيرة من الحاسب الآلي النقال، الهاتف النقال... .
- * **قابلية التحويل:** وهي إمكانية نقل المعلومات من وسيط إلى آخر كتحويل الرسالة المسموعة إلى رسالة مطبوعة أو مقروءة .
- * **اللاجماهيرية:** وتعني إمكانية توجيه الرسالة الإتصالية إلى فرد واحد أو جماعة معينة بدل توجيهها بالضرورة إلى جماهير ضخمة، وهذا يعني إمكانية التحكم فيها حيث تصل مباشرة من المنتج إلى المستهلك¹.
- * **الشيوع والإنتشار:** وهو قابلية الشبكة للتوسع لتشمل أكثر فأكثر مساحات غيرمحدودة من العالم، حيث تكتسب قوتها من هذا الإنتشار المنهجي لنمط مرن.
- * **العالمية والكونية:** وهو المحيط الذي تنشط فيه هذه التكنولوجيا، حيث تأخذ المعلومات مسارات مختلفة ومعقدة تنتشر عبر مختلف مناطق العالم، وهي تسمح لرأس المال بأن يتدفق إلكترونياً².

ب- أهداف الرقمنة

- * **صيانة وحفظ المجموعات preservatio** ضد التلف والكوارث.
- * **المساعدة على مواكبة عدد من البنيات الحديثة** مثل التعليم من بعد والتخصصات المختلفة.
- * **سد الفجوة الرقمية بين النتاج الفكري** للدول العربية ودول العالم المتقدم إنتاج صورة رقمية ذات درجة وضوح عالية واستخدامها في الحصول على المخرجات.

¹ رزاق جيهان ، الرقمنة وإنعكاساتها على الإدارة المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر شعبة العلوم السياسية ،التخصص

الإدارة المحلية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2023/2022، ص15.

² أحمد مشهور ،تكنولوجيا المعلومات وأثرها على التنمية الاقتصادية ، المؤتمر العربي الثالث للمعلومات الصناعية والشبكات،

المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، 2003، ص7-8.

- * **توسيع فرص العمل** إلى المعلومات الثقافية والعلمية والتاريخية المتضمنة منه مواكبة الإجهاد العالمي السائد نحو رقمنة ذاكرة العالم .
- * **الربح المادي** من خلال بيع المنتج الرقمي على أقراص مليزة أو الإتاحة على الشبكة وال يقصد الربح هنا الإتجار بقدر ما هو الحصول على عائد مادي يعطي هامش من التكلفة لضمان إستمرارية العمليات¹.
- * **التخزين**: قرص مضغوط يمكن تخزين الآلاف الصفحات من خالل قرص Dvd إذا الرقمية توفر علينا الكثير المساحات.
- * **الأقسام**: من خلال الشبكات وخصوصا شبكة الأنترنت يتأتى بالإطلاع على مقدار هائل من الوثائق من قبل أشخاص كثيرين.
- * **سرعة الإسترجاع وسهولة الإستخدام**: وذلك بتميزها بعدة نظم رقمية كبيرة في الإسترجاع وذلك عندما تتحول الوثائق التقليدية إلى شكل رقمي يمكن للمرء إسترجاعها في غضون ثواني².

رابعاً: أشكال الرقمنة وفوائدها

أ- أشكال الرقمنة

تأخذ الرقمنة عدة أشكال منها :

- 1- **الرقمنة في شكل صورة (Mode image)** : تمثل مساحة كبيرة من حيث الإستعمال في التخزين وتشمل كل من الكتب و المخطوطات القديمة و خاصة في دراسة القيم الفنية لا النصية، و تشمل عدة نقاط تدعى بيكسال (PIXEL) وهي في مايلي:
- * **أحادي 1 بايت لصورة أبيض وأسود (Noir et blanc)**: تمثل ببايت واحد بقيمتين أبيض و أسود، و هي طريقة جد إقتصادية من ناحية الحفظ و سهولة التطبيق على الوثائق الحديثة

¹ عماد عيسى، صالح محمد، المكتبات الرقمية: الأندلس النظرية والتطبيقات العلمية، القاهرة، الدار المصرية اللبنانية، 2006، ص 221.

² فوزية خيثر، رقمنة الأرشيف في الجزائر: الإشكالية والتنفيذ، أرشيف ولاية الجزائر نموذجاً، رسالة ماجستير في علم المكتبات، قسنطينة 2008، ص 60.

وشديدة الوضوح وصعبة في التعامل للوثائق القديمة، التي تعرضت للرطوبة و التلف لقراءتها من طرف الماسح الضوئي.

* 2-8 بايت لصورة مستوى رمادي (Niveau de gris): يتطلب عدد كبير من البيكسال لمساحة أكبر على مستوى الذاكرة وهي تحفظ الوثائق القيمة جدا عكس أحادي بايت.

* 3-24 بايت أو أكثر لصورة ملون (En couleur) : هو الآخر يتطلب عدد كبير من البيكسال لمساحة كبيرة في الذاكرة ، إلا أنه يختلف عنه كون أن كل 1 بيكسال يقابله في الترميز ثلاثة ألوان أساسية (أحمر، أخضر، أزرق) و كل لون يرمز بعدد معين من البتات ، و هذا لنوع حجم الملفات الكبيرة جدا مقارنة بالنوعين السابقين.

2- الرقمنة في شكل نص (Mode text): يسمح بالبحث داخل النص مباشرة مع الوثائق الإلكترونية بواسطة برمجية التعرف الضوئي على الحروف بداية من وثيقة في صورة مرقمة، التي تقوم بتحويل النقاط المكونة للصورة إلى رموز وعلامات و حروف مع إمكانية تعديل و تصحيح الأخطاء¹.

3- الرقمنة في شكل إتجاه (Mode vectoriel) : ويعتمد على العرض بإستعمال الحاسبات الرياضية خاصة في مجال الرسوم بوجود الحاسب الآلي و بالتحويل من شكل ورقي إلى شكل إتجاهي، بهدف نشر و تبادل المعلومات المقروءة إلكترونيا، بشكل يحفظ المادة التي يتم تبادلها وتأخذ الجوانب التالية: الدقة بالنسبة لتقنية pdf ، الحجم المضغوط pdf ملفات pdf².

ب- فوائد الرقمنة :

للتحول الرقمي فوائد شتى موجهة لتحسين أداء وجودة الخدمات للجمهور والعملاء للمؤسسات العامة والخاصة وحتى الشركات نذكر منها:

¹ حلاسي أميمة رشا، مبارك بوشعالة وسام، دور الرقمنة في عصرنة قطاع التعليم العالي - منصة بروغرس نموذجاً - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر شعبة علوم الغعلام والإتصال، تخصص إتصال وعلاقات عامة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة 8 ماي 1945 - قالمة - 2022 - 2023 ص 21.

² بغدادي إيمان، رماش سمية، تكنولوجيا الرقمنة في المكتبات الجامعية، مجلة أوراق بحثية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جانفي. جوان 2022، ع1، جامعة زياش عاشور بالجلفة، (الجزائر)، ص79.

1- الفوائد الاقتصادية:

- توفير المال والوقت والجهد على جميع الأطراف المتعاملة إلكترونياً، وتوفير مصاريف مالية كبيرة كانت تصرف أثناء العمل بالحكومة الإلكترونية .
- مساندة برامج التطوير الإقتصادي، وذلك عن طريق تسهيل التعاملات بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص، وبالتالي زيادة العائد الربحي.
- إتاحة فرص وظيفية جديدة في مجالات جديدة مثل إدخال البيانات، وتشغيل وصيانة البنية التحتية وأمن المعلومات.
- توحيد الجهود تحت بوابة إلكترونية واحدة، بدلاً من تشتيت الجهود وإزدواجية بعض الإجراءات في الحكومة التقليدية.
- فتح قنوات استثمارية جديدة من خلال التكامل بين الحكومة الإلكترونية والتجارة الإلكترونية وذلك عن طريق استخدام نفس التطبيقات والتقنيات ولتبادل الداخلي للبيانات .

2- الفوائد الإدارية:

- تنظيم العمليات الإنتاجية وتحسين الأداء الوظيفي.
- القضاء على البيروقراطية والروتين الذي يوجد في الحكومة التقليدية.
- الشفافية في التعامل وإلغاء الوساطة والمحسوبية والمجاملة.
- إختصار الهرم الإداري التسلسلي الطويل الذي عادة ما يتبع في الحكومة التقليدية، والإسراع في تنفيذ الإجراءات الإدارية واختصارها.
- تنظيم قواعد عمل جديدة وبيئة عمل جديد مستقلة تماماً عن بيئة الحكومة التقليدية .
- مفهوم إداري جديد يمثل العمل بروح الفريق الواحد وتوحيد الجهود¹.

¹ مريم خالص حسين، الحكومة الإلكترونية، مجلة كلية بغداد الإقتصادية، وزارة المالية، العراق، 2013، ص 446.

3- الفوائد الإجتماعية:

- إيجاد مجتمع معلوماتي قادر على التعامل مع المعطيات التقنية ومواكبة عصر المعلومات.
- تسهيل وسرعة التواصل الإجتماعي من خلال التطبيقات الإلكترونية الكثيرة كالبريد الإلكتروني.
- تفعيل الأنشطة الإجتماعية المختلفة عن طريق إستخدام التطبيقات الإلكترونية الكثيرة¹.

الفرع الثاني: متطلبات الرقمنة وإجراءاتها

إن الانفجار المعلوماتي الذي يشهده عالمنا المعاصر واقع يرتبط بالثروة التكنولوجية، التي أفرزت مجتمعا معلوماتيا تعادل سرعته وتدفعه تكنولوجيا الإعلام والاتصال، تماشيا مع كل ماتقتضيه الرقمنة من متطلبات وإجراءات وهذا ما سنتطرق له من خلال هذا الفرع.

أولاً: متطلبات الرقمنة وأسباب لجوء المنظمات لتطبيقها :

أ- متطلبات الرقمنة :

تحتاج المؤسسات للقيام بالعملية التحويل الرقمي للمعلومات والبيانات المطبوعة الخاصة بها من أجل إتاحتها لجمهور واسع أو محدود، إلى إمكانيات ومتطلبات يجب توفرها قبل البدء في عملية الرقمنة والتي تتمثل فيمايلي²:

1- تحديد أهداف مشروع الرقمنة:

وذلك من خلال تحديد خطة إنطلاق ووضع تخطيط، الذي يعتبر عملية منتظمة تتضمن إتخاذ مجموعة من الإجراءات والقرارات للوصول إلى أهداف محددة وعلى مراحل معينة مستخدمة كافة الإمكانيات المادية والمعنوية المتاحة حالياً ومستقبلاً أحسن إستخدام، والتخطيط

¹ بن دادي هشام وسعيدات عبد القادر معمر، رقمنة الخدمة العمومية ومبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف، تخصص قانون

عام إقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة - 2021/2022، ص16.

² سهيلة مهري، المكتبة الرقمية في الجزائر دراسة للواقع و تطلعات المستقبل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية

والاجتماعية، جامعة قسنطينة (2005)، ص83-84.

لمشروع الرقمنة يجب أن يسند إلى لجنة تشرف على مشروع، الذي يجب أن يتكون من عناصر يشهد لها بالكفاءة¹.

إضافة إلى تحديد تكاليف المشروع وإقرار ميزانية مناسبة للمشروع مع تبويبها ووضع خطة زمنية واضحة لمراحل تنفيذ المشروع، كما يجب إعادة هندسة الإجراءات الإدارية والتنظيمية والعمليات الفنية بما يناسب والتحول الجديد، وفي الأخير يجب تحديد الإجراءات التي ستتخذ بخصوص المشاكل التي يمكن أن تعترض المشروع.

ويتحكم في نجاح التخطيط لمشاريع رقمنة الوثائق مجموعة المبادئ و الخصائص التالية:

* **الواقعية:** لكي تحقق الخطة غايتها لا بد أن تكون هناك نظرة شاملة وواقعية لوضع المؤسسة وهذا من إمكاناتها البشرية، ما يتيح وضع خطة خلال الدراسة العلمية الدقيقة للتعرف على مواردها المالية وإمكاناتها البشرية، من أجل تحقيق غايتها في حدود هذه الإمكانيات .

* **الشمولية:** يجب أن يشمل التخطيط كل الجهات المسؤولة في المشروع .

* **المرونة:** تسمح مرونة الخطة بإمكانية تعديلها والتكيف مع التغيرات التي تطرأ على البيئة المحيطة بمشروع الرقمنة دون إعاقة سير المشروع أو زيادة في التكاليف .

* **وضوح الهدف:** حيث يكون للخطة أهداف واضحة من البداية وهي بمثابة الدليل الذي يسير عليه المشروع.

* **التنسيق:** من الضروري التنسيق في عملية التخطيط بين الأهداف المسطرة في بداية

المشروع والوسائل المستخدمة في عملية تنفيذ المشروع .

* **الإلزام:** إن هذا المبدأ مهم جدا في التخطيط، الخطة الجيدة هي التي تحدد المهام والصلاحيات بدقة².

¹ بن علة فتيحة، بلحاج قمر، الرقمنة في المكتبات الجامعية الجزائرية دراسة واقع رقمنة الأطروحات والمذكرات دراسة ميدانية بالمكتبة المركزية الجامعية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تكنولوجيا وهندسة المعلومات، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2019، ص38.

² مهري سهيلة، بن جامع بلال، "نحو إستراتيجية لنجاح مشاريع رقمنة الوثائق التخطيط العلمي لمشروع رقمنة الوثائق لمؤسسة سوناطرك"، مجلة بيلوفيا لدراسات المكتبات و المعلومات ، العدد04 ، 2019، ص84.

2- القوى البشرية المؤهلة:

عملية الرقمنة تستلزم جهود جماعية من المسؤولين داخل المؤسسة، إلى جانب الموظفين من مختلف الأقسام، وكلما كان الموظفون القائمون على عملية الرقمنة داخل المؤسسة مؤهلين ويمتلكون مهارات وكفاءات عالية كان ذلك عاملاً مساعداً في إتمام مشاريع الرقمنة بجودة عالية.

3- الموارد المالية:

مشروعات الرقمنة تتطلب ميزانية خاصة ومورداً مالياً يخصص لشراء المعدات الرقمية اللازمة لعملية الرقمنة وكذلك لصيانة هذه المعدات وكل ما تتطلبه عملية الرقمنة.

4- المعدات والأجهزة:

من المتطلبات الأساسية لمشروعات الرقمنة هي المعدات كالأجهزة اللازمة للقيام بعملية

الرقمنة، وتتمثل هذه الأجهزة في:

أ - الحواسيب.

ب - الماسحات الضوئية "scanner".

يعتبر جهاز الماسح الضوئي أحد ملحقات الحاسوب، ومن الأجهزة الهامة في عملية الرقمنة، وهو جهاز يقوم بتحويل أي شكل من أشكال البيانات المتوفرة في الوثائق المطبوعة و المصورة و المخطوطات و المرسومة إلى إشارات رقمية قابلة للتخزين في ذاكرة الحاسوب، وهناك عدة أنواع للماسح الضوئي منها:

* **الماسح الضوئي المسطح:** وهو يعمل من خلال تثبيت الورقة المراد تغذيتها للحاسوب داخل

الماسح وتبقى ثابتة مكانها، ويمسح ضوء الماسح الورقة¹.

* **الماسح الضوئي اليدوي:** وهو الأصغر حجم ويقوم بالمسح بطريقة يدوية وهو لا يعطي صورة عالية الجودة.

¹ مهري سهيلة، المرجع السابق، ص - ص 86-87.

* **الماسح الضوئي الأسطواني:** يستخدم في مؤسسات النشر، و تفوق دقته كل الأنواع السابقة الذكر، كما تختلف فكرة عمله عن الماسحات الأخرى، حيث تثبت الورقة على أسطوانة زجاجية و يسطع ضوء من داخل الأسطوانة ليضيء الورقة، ويقوم جهاز حساس للضوء يسمى أنبوب تكبير الفوتونات ليحول الضوء المنعكس إلى تيار كهربائي.

* **الماسح الضوئي الرأسي:** تسمى مساحات الكتب، وتتميز بالحد من مخاطر إتلاف المصدر أثناء المسح الضوئي.

ج- الحاسبات الآلية: عملية الرقمنة لا يمكن أن تتم دون توفر أجهزة حاسب آلي لها مواصفات ملائمة لعملية الرقمنة تتناسب مع المهمة المطلوبة إنجازها ومن الضروري أن تكون الحاسبات الآلية حديثة وعالية الجودة .

د- شبكات المعلومات: تقوم الشبكة المحلية للمعلومات على الربط بين مجموعة من الحاسبات داخل مبنى واحد أو مباني متجاورة من خلال كابل رئيسي.

هـ- البرمجيات: وهي تعالج النصوص و الكلمات و تساعد في إنتاج الصور وتحريرها لأغراض الحفظ و العرض على الأنترنت، و هناك برمجيات للتعرف الضوئي على الحروف التي تستخدم في تحويل الصور إلى نصوص، ومن بين البرامج هي :

* حزمة الأوفيس . MS office .

* برمجيات معالجة الصور Adobe photoshop.

* برمجية ضغط الملفات مثل Winzip winra .

* برمجيات التشابك Unix¹ .

* برمجيات إنشاء و إدارة قواعد البيانات .

كما يعد نظام أوراكل Oracle من الأنظمة الناجحة ، فهو يعمل بناء على نظام إدارة

¹ فتحة بوخيرة، دور الرقمنة في تحسين الخدمة العمومية على مستوى الجماعات المحلية دراسة ميدانية بمكتب الوثائق البيومترية في بلدية سيدي خويلد، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018/2019، ص26.

قواعد البيانات العلانية و يعمل على بيئة أنظمة مفتوحة من خلال أجهزة مختلفة¹.

- **المتطلبات القانونية:** وتشمل مجمل التشريعات و القوانين التي يجب إقرارها لإيجاد البيئة القانونية اللازمة للعمل².

- **المتطلبات التنظيمية والإدارية:** وتتمثل في الإجراءات التعديلية التي تجرى على بنية المنظمة وهيكلها التنظيمي قصد تسهيل تطبيق الرقمنة وتفعيل مرونتها وزيادة فاعليتها في مختلف وظائفها.

- **المتطلبات التقنية:** يمكن تقسيمها بدورها إلى ثلاثة أقسام:

* متطلبات البنية التحتية الخاصة بشبكة الإتصال والإنترنت.

* متطلبات البنية التحتية المعلوماتية، أي وجود أنظمة معلومات فعالة قادرة على توفير معلومات من مصادرها وذات جودة.

* المتطلبات المتعلقة بالأدوات البرمجية أو التكنولوجيا الرقمية مع وجود كفاءات بشرية قادرة على التعامل مع هذه الأدوات وتطويرها.

ب- أسباب لجوء المنظمات لتطبيق الرقمنة

إن الدافع وراء بروز مشاريع الرقمنة هو إنتاج منتج رقمي جيد في ظل حدود تكلفة وإمكانيات تقنية وتوافر القوى العاملة ، ويمكن إجمال الأسباب وراء أعمال الرقمنة في:

1- لتعزيز الوصول :

تبعاً لما ورد في المقدمة، هناك عدة أسباب لتعزيز الوصول :

- تعزيز الوصول إلى مجموعة محددة من المواد البحثية المخزنة .

- إنشاء نقطة واحدة للوصول إلى الوثائق المتعلقة بموضوع محدد، والمتوفرة في مؤسسات مختلفة.

- إنتشار تطبيق "إعادة التوحيد الافتراضي" للمجموعات والمقتنيات، من خلال موقع واحد .

¹ فتيحة بوخيرة ، نفس المرجع السابق، ص2.

² حميدوش علي و بوزيدة حميد، إقتصاديات الأعمال القائمة على الرقمنة "المتطلبات والعوائد" تجارب دولية "دروس وعبر"، المجلة العلمية المستقبل الإقتصادي، العدد 1، المجلد 8، 2020، ص47.

- دعم الديمقراطية، من خلال توفير الوصول إلى مصادر المعلومات العامة¹.
- توسيع نطاق أهمية هذه المواد، من خلال دعمها للمشاريع التعليمية والتوعية العامة .
- تعتبر النقطة الأساسية لتقييم تعزيز الوصول إلى المعلومات، بالتعرف على مجموعة المستفيدين، فالطبيعي أن تركز مؤسسة خاصة على إحتياجات محددة، والتوجه إلى فئة معينة من المستخدمين.
- أما بالنسبة لمؤسسة عامة، فهي بحاجة، أن تلبى إحتياجات مختلفة، لفئة أوسع من المستخدمين.
- يتحدد شكل المستلزمات الفنية للرقمنة، بحسب الطريقة المراد فيها إستخدام الصورة الرقمية، على سبيل المثال: هل مقدار المعلومات التي تم التقاطها خلال التحويل الرقمي يضع حدودا لاستخدام الصور الرقمية ؟

2- لتسهيل أشكال جديدة من الإتاحة والإستخدام

- أي تعزيز إستخدام مجموعة المواد (المخطوطات، الأرشيف، الخرائط، الأعمال الفنية ، الكتب النادرة..) التي:
- لا يمكن الإطلاع عليها بنسختها الأصلية إلا من خلال زيارة المستودع.
- تعرضت للضرر، وبالتالي هناك ضرورة لإستخدام التقنيات الفنية، لإعادة ترميم محتواها .
- من الأفضل، توفير الوصول إليها، بطريقة أسهل وأكثر إنتاجية، من خلال إستخدام تقنيات الحاسوب، مثل التعرف الضوئي على الحروف (OCR) ، أو ترميز النصوص المحولة .
- يكون من المهم، في مثل هذه الحالات، التركيز على كيفية إضافة قيمة للمصدر، وليس على رقمته فحسب.
- أحيانا تقود التكاليف والقيود التقنية، إلى التوجه نحو حلول أخرى غير التحويل الرقمي، أو إستخدام حلول هجينة تضم كلا التقنيتين: الرقمنة، والميكروفيلم.

¹ حلاسي أميمة، مبارك بوشعالة، المرجع السابق، ص 21.

3- للحفظ: عندما تتعلق عمليات الرقمنة، بالمواد المعرضة للضرر، يكون الهدف الأساسي، وبالمقام الأول، إنشاء نسخ على وسيط يحفظ هذه المواد لمدة طويلة، ولا تتم عملية الإنتقاء في هذه الحالة عن طريق الطلب، وبالتالي يجب على هذه النسخ أن تلبي إحتياجات المستخدمين الحاليين، والمستخدمين المفترضين في المستقبل، وأن تكون على درجة عالية من الجودة، وتمتلك وجودا ماديا، يمكن المحافظة عليه مع مرور الوقت.

يمكن إعتداد طريقة لإختيار المواد للحفظ، وذلك عبر تصنيفهم إلى ثلاث فئات:

* الوثائق النادرة والمعرضة للضرر، الأرشيف وأية مواد ذات قيمة فنية، تحتاج المحافظة عليها في شكلها الأصلي، يساهم التحويل الرقمي، بخلق بدائل لها بجودة عالية، مع إمكانية الإتاحة، والتي في معظم الحالات، تؤدي إلى التخفيف من تداول النسخة الأصلية، إلا أن هذا الأمر يصعب تحقيقه بإستخدام بعض أنواع الميكروفورم.

* مواد لها قيمة فكرية عالية، لكنها لا تمتلك قيمة فنية، وقد تم إستخدامها بشكل كبير، مما عرضها للضرر.

* و تكون النسخة الرقمية مناسبة للإستخدام الفوري، كما تفضل المكتبات ومراكز الأرشيف، إنشاء نسخ للحفظ بواسطة الميكروفيلم، ونسخ أخرى رقمية للإستخدام (حل هجين)، في حال كانت المواد في حالة تدهور، وهي بحاجة أن تحفظ بشكل دائم .

* مواد هشة وذات قيمة فكرية عالية، رقمية فنية منخفضة، وقليلة الإستخدام، لا تعتبر هذه المواد بحاجة إلى التحويل الرقمي بالمقام الأول، وإذا كانت هذه المواد الهشة بحاجة إلى نسخ بديلة للتمكين من إستخدامها، فإن نسخة الميكروفيلم تظل بالنسبة للعديد من الدول الخيار الأفضل، الأقل تكلفة، والأسهل للتخزين.

معظم المؤسسات التكنولوجية الرقمية، لم تتقبل رقمنة مثل هذه الوثائق، باعتبارها تقنية لحفظ المواد على المدى البعيد، وغالبا ما يكون السبب، أن هذه المؤسسات تشعر بخطر تقادم الوسيط الرقمي، وأيضا قوة شرعيته القانونية، والتكاليف المطلوبة للحفاظ على هذه الوثائق.

إلى غاية حل مشكلة الحفاظ على ديمومة الصورة الرقمية، تقوم العديد من المؤسسات بإنشاء أرشيف من الصور، أو ما يسمى "جودة الحفظ"، أي نسخ رقمية:

- * يمكن إستخدامهم لأسباب مختلفة.
- * يتم إنشائها بجودة عالية، مما يقلل من الحاجة إلى إعادة نسخها.
- إن القيام برقمنة مصادر المعلومات، التخلص من النسخ الأصلية، وكي يتم إستخدام هذه لا يبرر أبدا النسخ من قبل المستخدم يجب أن:
- * تمتلك المصادقية .
- * تكون جزءا من خطة لحفظ المواد .
- يتم أحيانا التخلص من النسخ الأصلية، بعد تحويلها إلى نسخ رقمية، في برامج إدارة التسجيلات، ولكن هذا الامر يتم فقط للوثائق التي تم فحصها، وصنفت من بين الوثائق التي يجب التخلص منها، والتي تم تحويلها إلى نسخ رقمية لتسهيل الإستخدام الكثيف لها خلال فترة حياتها¹.

كما تتجلى مبررات الرقمنة بالنسبة للمستخدمين ومرافق المعلومات فيما يلي:

■ بالنسبة لمرافق المعلومات:

- * **الإستجواب عن بعد للمعلومات:** نظرا للبعد الجغرافي وتوسع الحدود المكانية وبروز الكثير من الحواجز المادية الشاقة التي تعيق الإدارة من الحصول على المعلومات خاصة بالنسبة إلى الباحث المعاصر المتمس بعنصري الدقة والسرعة معا.
- * **إتاحة المعلومات بشكل دائم:** توفر تقنية الرقمنة الإستيعاب المعلومات في أي وقت وأي مكان.
- * **توفر بديل عن الأصل:** نجد هذه الميزة في مجموعات الوثائق المهمة فهي رغم أنها لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تعوض الأصل إلا أنها تعمل على التقليل من الممارسات المادية.
- * **توفير بنية جديدة:** مع تقدم شبكات وتطور صناع الحواسيب أصبحت البنية الرقمية واقعا معاشا مما يعني الرقمنة وستأخذ مكانه في سلوكيات الأفراد.

¹ ترجمة أهبة ملحم ، قراءة ومراجعة أ.د عبد اللطيف صوفي ، إرشادات مشاريع رقمنة مجموعات الحق العام ، في المكتبات ومراكز الأرشيف ، الاتحاد الدولي لجمعيات ومؤسسات المكتبات (افلا) 2002 ، الاتحاد العربي للمكتبات والمعلومات ، (أعلم)

* **الحلول المذهلة التي تقدمها الحواسيب:** أصبح الحاسوب قرينا لا مفر منه في مجتمع الألفية الثالثة وذلك لأن الكثير من الأنشطة الإنسانية يقوم بها وينجزها الحاسوب.

* **زيادة المداخل بأقل جهد:** فعملية الرقمنة تساهم بشكل جيد في مضاعفة المداخل وتتنوع طرق الوصول إلى الوثيقة أو المعلومة دون أن تضاعف الجهد كما هو في بيئة الفهارس التقليدية.

* **الرقمنة تقلل من أشكال الحجب:** تمكن الرقمنة في إحدى جوانبها من الوصول إلى الكثير من المعلومات التي لا تتيح مرافق المعلومات الوصول إليهم سواء لأسباب سياسية، تنظيمية أو مؤسسية.

* **تزايد وتوسع الإتاحة إلى المعلومات.**

* **سهولة تحديث المعلومات الرقمية.**

* **توفير مساحة التخزين.**

* **تطوير الواجهات فعلية الرقمنة تساهم بشكل جيد في مضاعفة المداخل، وتتنوع طرق الوصول إلى الوثيقة أو المعلومة دون أن تضاعف الجهد¹.**

■ بالنسبة للمستفيدين:

* **سهولة وسرعة تحميل المعرفة والمعلومات من خلال بعض الكلمات الدالة و إصدار صورة طبق الأصل عنها.**

* **القدرة على طباعة المعلومة عند الحاجة.**

* **تحصيل المعلومات المناسبة من المجموعات الكبيرة في أقل وقت ممكن.**

* **إمكانية التكامل مع المواد التعليمية وتطوير البحوث العلمية.**

* **توفير وقت للعاملين والباحثين عند البحث عن المصادر الرقمية واسترجاعها.**

¹ باشيوة سالم، الرقمنة في المكتبات الجامعية الجزائرية، دراسة حالة المكتبة الجامعية المركزية بن يوسف بن خدة ، مذكرة

ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ، 2007 - 2008 ، ص 79.

* سهولة السيطرة على المصادر الرقمية ومعايير البحث عن المعلومات واسترجاعها والتحكم في شكل المخرجات حسب رغبة المستفيد¹، حيث تعتبر من المواد الأولية الخام التي صورتها الحالية لا يمكن الإستفادة منها ولكن عن طريق المعالجة بالكمبيوتر².

أما بالنسبة لأسباب تأخر المنظمات عن تطبيق الرقمنة فيعود ذلك لعدة أسباب لعل أهمها:

* إنعزال المنظمة و صلابة هيكلها مما يصعب عليها أي تغيير في طريقة عملها.

* نقص المهارات الرقمية الراجع إلى مشاكل في توظيف ودمج الكفاءات.

* نقص التمويل والموارد المالية، حيث يمكن أن تشكل هذه العوامل عائقا أمام التحول نحو الرقمنة.

* ثقافة المديرين وعدم تبنيهم لفكر التحول الرقمي.

* الإفتقار إلى التكنولوجيا الرقمية اللازمة للرقمنة³.

ثانيا: إجراءات الرقمنة

تمر عملية الرقمنة بمجموعة من الإجراءات و الخطوات منها:

1- اختيار الوثائق لرقمنة: تعد أول خطوات الرقمنة، بحيث يتم اختيار الوثائق و تكون من طرف موظف يتوفر فيه عامل الخبرة .

2 - المسح الضوئي: في هذه العملية يتم تحويل الوثائق المختارة إلى الشكل الرقمي وذلك باستخدام الماسح الضوئي، وأجهزة التصوير الضوئي المناسبة، ويتوقف إختيار الماسح الضوئي على طبيعة المصادر المراد رقمتها⁴.

¹ يحيى زكريا إبراهيم، الرمادي، رقمنة مقتنيات المكتبات الجامعية، الآداب نموذجاً، دراسة تحليلية، دار المعرفة الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2003، ص 167

² سمير، جمال عيسى، إدارة مصادر المعلومات والبيانات، عمان: شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزع، 2014، ص12.

³ طوابية جلييلة ،دور الرقمنة في إدارة الموارد البشرية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي ، شعبة علوم التسيير، تخصص إدارة الأعمال الإستراتيجية ،كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2022/2021 ص20.

⁴ ريان بن كحلة ،دور الإدارة الإلكترونية في رقمنة سجلات الحالة المدنية دراسة حالة لبلدية شتمة بسكرة ،(مذكرة ماستر علوم الإعلام والاتصال ، جامعة محمد خيضر بسكرة) ، 2018/2019، ص71.

3- إنشاء تسجيلية الميادات: تتم في المرحلة عملية الضبط الببليوغرافي للمصادر الرقمية على اعتبار أن الرقمنة هي عبارة عن إعادة إنتاج الوثائق الأصلية، ويكون ذلك باستخدام الميادات، و الميادات لها أهمية كبيرة في بناء وإيداع وإسترجاع الكيانات الرقمية من مؤسسات المعلومات الرقمية على شبكة الأنترنت، وهناك العديد من الوظائف تقدمها الميادات للكيانات الرقمية حيث قدم Gail hodge عدد من الوظائف منها إكتشاف المصدر، تنظيم المصادر الإلكترونية، القابلية للتشغيل المتبادل، الوصف الرقمي وغيرها من الوظائف¹.

4- المعالجة وضبط الجودة: تهدف هذه العملية إلى ضمان جودة نتائج المسح الضوئي وتوحيدها دون الإخلال بالمحتوى، و فيها تستخدم برمجيات خاصة لذلك من أجل تصحيح بعض الأخطاء الناتجة عن المسح الضوئي، كتنظيف البقع والشوائب و التشوهات الموجودة في الصور.

5- التعرف الضوئي على الحروف: بعد عملية المسح الضوئي والمعالجة تأتي عملية التعرف الضوئي على الحروف، بإستعمال برمجيات التعرف الضوئي على الحروف التي تسمح بتحويل الصور الناتجة عن المسح إلى نصوص يمكن التعديل فيها والبحث داخلها.

6- التخزين الرقمي: يتم في هذه العملية تخزين الملفات الرقمية الناتجة عن عمليات الرقمنة بمستودع الوثائق الرقمية تربط كل ملف بتسجيله الببليوغرافية، بطريقة منظمة في قاعدة بيانات المكتبة الرقمية لتسهيل إسترجاعها وإتاحتها فيما بعد، وتستمر عملية التخزين باستمرار العمليات السابقة بها، ويتم تخزين جميع الوثائق التي يتم رقمتها ثم تخزين بطريقة فورية .

7- تصميم الواجهة: وعرضها و الحصول عليها ويتم اختيار أنسب الطرق الفنية و الوظيفية .

8- الإتاحة: تعد عملية إتاحة المعلومات النتيجة النهائية للمعلومات السابقة وتبدأ دورة إدارة

الإتاحة بطلب من المستفيد الولوج لمادة رقمية ما على شبكات المعلومات².

¹ أسامة محمد عطية خميس، الكيانات الرقمية المحتوى الرقمي في المستودعات الرقمية على شبكة الأنترنت ، ط1 ، ج 2، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات ، القاهرة ، 2013، ص359.

² ريان بن كحلة، نفس المرجع السابق، ص- ص74-75.

المطلب الثاني: نماذج تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر وعوامل نجاحها وفشلها

سنحاول في هذا المطلب تسليط الضوء على نماذج تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر من خلال الفرع الأول، سنتحدث خصوصا على رقمنة الحالة المدنية وجواز السفر وبطاقة التعريف الوطنية والخدمات البنكية والخدمات القضائية، كما سنبيين من خلال الفرع الثاني عوامل نجاح وفشل الإدارة الإلكترونية.

الفرع الأول: نماذج تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر

إن مسعى السياسة العامة هو تحسين نوعية وجودة الخدمات المقدمة للمواطن في ظل تحسين وتطوير المرفق العام، على هذا الأساس بدأت الجزائر تخطو نحو إدارة الكترونية بإدخال الاتصال في مختلف الإدارات، سنتناول بعض نماذج تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر¹.

أولاً: رقمنة مصلحة الحالة المدنية

لقد تم إنشاء تطبيق على الويب يسمح بإدخال البيانات الخاصة بالمواطن الجزائري من عقود ووثائق الحالة المدنية على قاعدة البيانات متطورة، متواجدة على أجهزة رئيسية بخفضها، وذلك ليتم استرجاعها الحقا، سواء بهدف الحصول على معلومات دقيقة بواسطة بحث يجريه موظف البلدية، أو من أجل تمكين ضابط الحالة المدنية من عرض نسخ الكترونية على شبكة الإنترنت لوثائق وعقود الحالة المدنية الخاصة بالمواطن، ليتمكن من حفظها أو طباعتها².

ثانياً: رقمنة جواز السفر: "جواز السفر البيومتري"

لقد أخذت هذه الوثيقة حصة الأسد من اهتمام وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وذلك لما تعترتها من أهمية بالغة لدى المواطنين، وخصت لها جانب خاصا في موقعها الإلكتروني، يختص في الطلب الإلكتروني لجواز السفر، حيث تتضمن كل المعلومات اللازمة

¹ خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر- بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، 2023، ص147.

² عبد القادر بوراس، و فريد بن بو عبد الله، حتمية التحول نحو الإدارة الإلكترونية للارتقاء بالخدمة العمومية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 5، 2018، ص127.

من إستمارة الطلب والوثائق المطلوبة، المعايير الصورية اللازمة، وكذا إمكانية متابعة مراحل الحصول على هذه الوثيقة.

ثالثا: رقمنة بطاقة التعريف الوطنية: "بطاقة التعريف الوطنية البيومترية"

لقد قامت وزارة الداخلية والجماعات المحلية في الجزائر، بإقرار جملة من الإجراءات وكذا التقنيات لتمكين الحصول على بطاقة التعريف الوطنية البيومترية، وذلك من خلال تطبيق إلكتروني موحد، تم وضعه من قبيل وزارة الداخلية والجماعات المحلية، حيث يمكن للمواطن من القيام بالإجراءات الحصول على هذه الوثيقة، بداية من تحميل إستمارة لطلب هذه الوثيقة، ومتابعة مراحل معالجتها إلى معرفة مرحلة استلامها عبر هذا التطبيق الإلكتروني.

رابعا: رقمنة الخدمات البنكية

لقد شاهد القطاع البنكي في الجزائر تحول نحو الصيرفة الإلكترونية، التي تقوم على تقديم البنوك لخدمات المصرفية، وذلك من خلال ما يعرف بشبكات الإتصال الإلكترونية، وهذا ما يظهر من الرسائل الدفع الإلكترونية، البطاقات الائتمانية، بطاقات الفيزا-كارد، بطاقات الماستر-كالد... الخ.

خامسا: رقمنة الخدمات القضائية

نشير ضمن هذا السياق إلى واقع الإصلاحات والعصرنة الذي يشهده قطاع العدالة لتقديم أرقى وأحسن الخدمات للمواطن بصيغة آنية مع ضمان سرية المعلومات وتأمينها حفاظا على الحياة الخاصة للأشخاص و قد تمحور ذلك حول ثلاثة مواضيع "شخصنة شريحة الإماء الإلكترونية" و"مركز النداء" واستخراج صحيفة السوابق العدلية و شهادة الجنسية عبر النات" حيث جدد مدير عصرنة العدالة بالوزارة التذكير بأن المشروع "جد مؤمن تقنيا" مؤكدا عزم وزارة العدل ولوج عالم "العدالة الإلكترونية" من خلال تعميم استخراج كل الوثائق عن طريق النت، للإشارة بإمكان المواطنين عند انطلاق العملية رسميا التقرب من الجهات القضائية لطلب استخراج الوثيقتين الموقعيتين إلكترونيا المعفاتين من الرسم الجبائي وفقا لما تضمنه مشروع قانون المالية لسنة 2015 حيث يمنح له "المواطن" وبصفة سرية وصل يحتوي على اسم المستخدم وكلمة السر للولوج إلى الشبكة الداخلية للوزارة، ويحتوي النظام التقني على قدرة تسمح

باستخراج 10 مليار وثيقة جنسية أو صحيفة سوابق عدلية سنويا وبقوة سحب تقدر ب3000 وثيقة "الاثنين معا" في الدقيقة أي نظام "غير معرض للتشعب"¹.

وبإمكان الإدارات العمومية أيضا استعمال النظام التقني من أجل طلب وثائق أو معلومات معينة إلى جانب التأكد من أن الوثائق المقدمة من قبل المواطنين أصلية وغير مزورة من خلال نظام ستقوم وزارة العدل بتزويدهم به.

وفي نفس السياق تم إنشاء مركز نداء ووضع رقم أخضر مجاني " 10 78" تحت تصرف المواطن و المحامي و المحضر القضائي لطرح انشغالاتهم ومن ثم توجيههم، وعليه فإن قطاع العدالة هو الآخر نال حظه من واقع الإدارة الإلكترونية.

وختاما حاولت العديد من القطاعات العمومية تطبيق الخدمة العامة الإلكترونية، وهذا ما يترجم مبادرات وبرامج التحول إلكترونيا، إلا أن هذا التغيير لم يكن كليا، حيث واجهت الجزائر الكثير من العقبات في سبيل تطبيق مشروع الجزائر إلكترونية، ولعل أهم سبب في ذلك هو عدم التهيئة الأولية للانتقال من المرحلة الأولى إلى المرحلة التالية، عدم خلق بيئة مناسبة لإحداث تحول ناجح².

الفرع الثاني: عوامل نجاح وفشل الإدارة الإلكترونية

إن التوجه إلى الرقمنة أصبح ضرورة حتمية لعصرنة الإدارة، ومسايرة للتطور التكنولوجي الذي يشهده العالم، وهذا التوجه يكلل إما بنجاح أو فشل هذه الإدارة وسنبرز من خلال هذا الفرع عوامل نجاح الإدارة الإلكترونية (أولا)، وعوامل فشل الإدارة الإلكترونية (ثانيا).

أولا- عوامل نجاح الإدارة الإلكترونية³

* توفر البيئة المناسبة لنقل التجارب والخبرات في مجال تطبيق الحكومة الإلكترونية.

¹ خديجة قمار، المرجع السابق، ص147.

² بوراس و بن بوعبد الله، المرجع السابق، ص12.

³ حماد مختار، "تأثير الإدارة الإلكترونية في إدارة المرفق العام وتطبيقاته في الدول العربية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، فرع التنظيم السياسي و الإداري، جامعة الجزائر 2007، ص 33 - 34.

- * الإحتكاك بالخبرات الدول السابقة في هذا المجال بهدف تعمق المفاهيم والخبرات التي يحتاجها الكوادر الإدارية في هذا المجال.
 - * إيجاد قناة مثالية بين القطاعات الحكومية المختلفة والمستثمرين في أنظمة الاتصالات ونظم المعلومات بهدف مناقشة مشاكلهم ومتطلباتهم.
 - * المساهمة في تطوير النظم و تقنية المعلومات الخاصة بالخدمات الحكومية الإلكترونية من خلال طرح قضاياها للنقاش واستقطاب الخبرات المحلية والأجنبية للمشاركة في نقاش وتقديم الحلول المناسبة.
 - * مناقشة التشريعات والقوانين من أجل ضمان سلامة وأمن تبادل المعلومات والوثائق .
 - * مناقشة توافق نظم المعلومات وتوحيد البرتوكولات ووضع المعايير اللازمة لضمان بيئة الإلكترونية متوافقة بين مختلف القطاعات.
 - * مناقشة أهمية إعادة هندسة العمليات الإجرائية اللازمة لتقديم الخدمات الإلكترونية والإحتياجات لتدريب وتطوير القوى البشرية .
 - * إعادة هندسة البنية التحتية للإدارات والهياكل والعمليات و الإجراءات بما يتناسب مع التكنولوجيا الحديثة.
 - * وجود خطة وإستراتيجية واضحة نحو التحول الرقمي والأهداف والنتائج المرجوة منه .
- ثانياً - عوامل فشل الإدارة الإلكترونية¹:**

إن فشل الإدارة الإلكترونية يؤدي إلى هدم المصداقية والثقة بين الإدارة والمستفيدين مما يكلف الدولة خسارة مادية ومعنوية، في حالت ما لم تعرف الإدارة استغلالها من أجل إعادة البناء والتعلم والاستفادة من الأخطاء لذا يجب أن نتعرف على العوامل التي أدت إلى فشل هذا المشروع في دول أخرى في مايلي:

أ - معوقات إدارية:

- * ضعف الرؤية والهدف وعدم تصميم الإدارة(المنظمة أو الحكومة) على تطبيق البرنامج المسطر ما يجعلها حبر على ورق.

¹ حماد مختار، المرجع السابق، ص 36.

* المعناة من العشوائية في التخطيط وعدم الاعتماد على الخطط والإستراتيجيات محكمة تساعدنا على مواجهة التحديات والتغيرات المتسارعة في جميع المجالات واستيعاب التكنولوجيا الحديثة .

* صعوبة تبسيط الإجراءات وكافة المعاملات الإدارية والعمل على أساس من الشفافية والمساواة¹.

ب- المعوقات التقنية:

* عدم وجود بنية تحتية متكاملة على المستوى الدولة مما يعرقل تطبيق الإدارة الإلكترونية في مؤسساته.

* إختلاف القياس والمواصفات بالأجهزة المستخدمة داخل المكتب الواحد مما يشكل صعوبة الربط بينها.

* عدم وجود وعي حاسوبي ومعلوماتي عند بعض الإداريين.

* صعوبة توفير بيئة إلكترونية آمنة².

ج- المعوقات البشرية:

* **العائق اللغوي:** يشير إلى أن القيود التي تحد حاليا من انتشار استخدام الشبكة في العالم

العربي هو قيد اللغة فلا بد لمن يستخدم الشبكة أن يتقن اللغة الإنجليزية ولا يمكن أن يستغني

المستخدم العربي تماما عن معرفة اللغة الإنجليزية حيث أنه حتى الآن ما يزيد عن 82 % من المعلومات المنشورة هي معلومات اللغة الإنجليزية.

* مقاومة التغيير والخوف من التجديد، وهو من أبرز المعوقات وأهمها التي تواجه معظم المنظمات وذلك عندما يجهل الأفراد الهدف من التغيير وطبيعته وكذلك الخوف من فقدان مراكزهم ووظائفهم الحالية مما يجعلهم يقاوموا كل تغيير داخل منظماتهم.

¹ وهيبية بوعينية وآخرون ، " متطلبات التحول من الإدارة التقليدية الى الإدارة الإلكترونية ومعوقاتنا " ، مجلة الحدث 2 للدراسات المالية والاقتصادية " العدد 7، 2021، ص 114-115.

² غفصي توفيق ، " إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول - بالاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية - مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 10، العدد 01، 2019، ص346.

* صعوبة تحريك أو توجيه بعض القيم و الأنماط السلوكية¹.

د- المعوقات المالية:

* إرتفاع تكاليف تجهيز البنى التحتية للإدارة الإلكترونية، وهو ما يحد من تقديم المشاريع التحول.

* قلة الموارد المالية لتقديم برامج تدريبية والاستعانة بخبرات معلوماتية في ميدان تكنولوجيا المعلومات ذات كفاءة عالية.

* ضعف الموارد المالية المخصصة لمشاريع الإدارة الإلكترونية، ومشاكل الصيانة التقنية لبرامج الإدارة الإلكترونية.

* معوقات فنية تتعلق بتكنولوجيا المعلومات على مستويات عديدة².

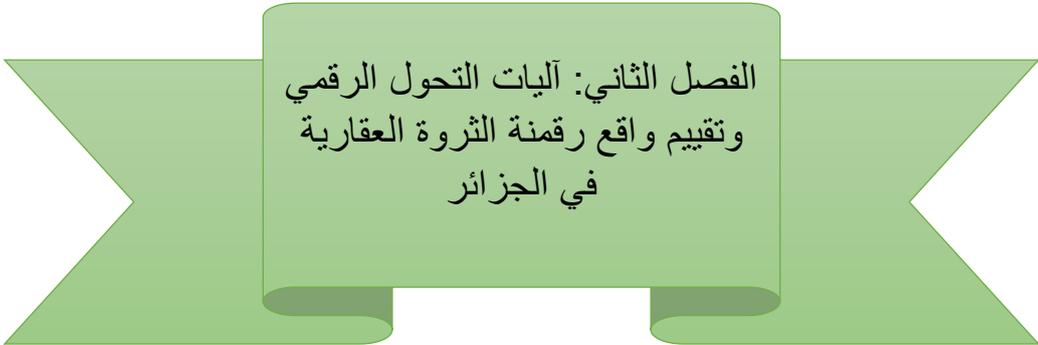
¹ يزيد تقارير وآخرون، مبررات الانتقال إلى تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية في الجزائر - مع الإشارة إلى تجارب بعض

المؤسسات الجزائرية -، مجلة البديل الاقتصادي، مجلد 7، عدد 2، 2022، ص 90.

² وهيبة بوعنينة وآخرون، المرجع السابق، ص 117.

خلاصة الفصل

شهد العالم تطورا كبيرا في مجال التكنولوجيا الرقمية، التي أسفرت عن إحداث تغيير بشكل كلي للمشهد التجاري في مجمل القطاعات، وذلك جراء إحداث ثورة في نماذج الأعمال والقوانين، بحيث أصبحت الرقمنة موضوع الساعة، بل خيارا إستراتيجيا جعل الجزائر ملزمة وليست مخيرة للسير في طريقها من خلال إستحداثها لوزارة الرقمنة والإحصائيات، والتي من مهامها إعداد واقتراح عناصر السياسة الوطنية للتحويل الرقمي وتحسين الخدمات وكذا وضع وإعداد آليات لتحسين الخدمة العمومية وعمل المؤسسات، وتشخيص مدى تقدم الرقمنة بمختلف القطاعات، وعلى رأسها القطاع العقاري بإعتباره ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية، ومصدر من مصادر الثروة الوطنية التي تساهم في رفع الإقتصاد الوطني .



الفصل الثاني: آليات التحول الرقمي
وتقييم واقع رقمنة الثروة العقارية
في الجزائر

الفصل الثاني: تقييم واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر

مع التطور الكبير الذي يشهده العالم في مجال التكنولوجيا الرقمية، قطعت الجزائر أشواطاً هامة في هذا المجال حيث كانت مظاهرها بارزة في مصالح الحالة المدنية والعدالة والإدارة... وفي السياق ذاته نجد أن قطاع العقار إستفاد هو الآخر من طفرة التحول الرقمي، هذا الأخير الذي يمثل محور كل سياسة تنموية في البلاد، بل وأساس الإستقرار والتعامل بين الناس، كما يشكل ثروة إقتصادية هامة للدولة تمكنها من تمويل خزينتها، وذلك لإرتباطه الوثيق بالاستثمار و الإنسان، حيث تمكنه من القيام بعمليات البناء والإستغلال.

من هذا المنطلق كان لزاماً على المشرع الجزائري سن نصوص قانونية تنظم الثروة العقارية و تحميها من المخاطر التي تواجهها، ومن جانب آخر عصرنة القطاع العقاري لمسايرة التكنولوجيات الرقمية، بإعتبارها ضرورة حتمية أثبتتها مكتسبات التجارب الدولية، لكن التخلص من نظام إداري سائد وتعويضه بآخر يحتاج إلى العديد من الآليات حتى يكون التحول سلس، وفرض واقع جديد يتماشى مع متطلبات الإدارة الإلكترونية المعاصرة، وهذا ماسنحاول عرضه خلال الفصل الثاني.

المبحث الأول: آليات التحول الرقمي في المجال العقاري

نظرا للأهمية البالغة للعقار نجده حظي بإهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري منذ الإستقلال بغية إرساء سياسة عقارية هادفة، من هذا المنطلق أصبحت حماية العقار مسألة جوهرية ألزمت المشرع تكريسها عن طريق القانون لإضفاء المصداقية، كما أن الواقع استدعى ضرورة مواكبة هذه النصوص القانونية التي تقوم بحماية العقار للتكنولوجيات الرقمية المنتهجة دوليا، لذلك وعلى ضوء مكتسبات التجارب الدولية فإن رقمنة الثروة العقارية أصبحت ضرورة حتمية من أجل عصنة المجال العقاري وتوفير الأمن العقاري، وسنقوم من خلال هذا المبحث بتسليط الضوء على رقمنة مصالح المحافظة العقارية في المطلب الأول ورقمنة مجال العقار الإستثماري والعقار الفلاحي في المطلب الثاني .

المطلب الأول: رقمنة مصالح المحافظة العقارية

سننطلق من خلال هذا المطلب إلى تحديد مفهوم المحافظة العقارية في الفرع الأول بتعريفها لغة واصطلاحا، مع بيان الهياكل التنظيمية لها، ثم التطرق إلى عصنة متطلبات التسيير الإلكتروني في الفرع الثاني من خلال ذكر الإطار القانوني لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري ومحتواه وخطواته والتطبيق الإلكتروني لعمل المحافظة العقارية.

الفرع الأول: مفهوم المحافظة العقارية

صدر بتاريخ 2021/10/18 مرسوم تنفيذي تحت رقم 21-393، حدد في مادته الثانية، تنظيم المصالح الخارجية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية¹، باستحداث محافظة عقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، يسيرها محافظ عقاري، وعلى هذا الأساس سننطلق للمفهوم اللغوي والإصطلاحي للمحافظة .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية، عدد 80، المؤرخة في 2021/10/20.

أولاً: تعريف المحافظة العقارية

أ- المدلول اللغوي للمحافظة العقارية:

إن مصطلح المحافظة العقارية هي تسمية مكونة من كلمتين المحافظة: من أصل حفظ الشيء بمعنى صانه و حرسه، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة بيت الأمين¹.

(حفظ - حفظا) الشيء: منعه من الضياع أو التلف، صانه من الإبتذال . الكتاب إستظهره.

- السر: كتمه. - المال : رعاه.

(حافظ ، حفاظا و محافظة) على الأمر: واطب عليه. راقبه.

إحفظ ، الحفظ ، الحفظة ، الحافظ ، الحفيظ ، الحافظة، والمحافظ : من يعهد إليه بإدارة محافظة أو لواء ورتبته فوق رتبة القائم مقام² .

العقارية: أصل لكلمة عقار، و هو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

العقار: متاع بيت، الضيعة، كل ماله أصل و قرار كالأرض والدار³.

ب - المدلول الإصطلاحي للمحافظة العقارية

هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 سابق الذكر من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

* تأسيس السجل العقاري .

* مسك مجموعة البطاقات العقارية.

* تسليم الدفاتر العقارية⁴.

كما عرفت أيضا بإسم محافظة الرهون فهي مصلحة عمومية و وظيفتها تتمثل في حفظ العقود تو مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء ، تعديل حق

¹ إدريس سهيل، قاموس عربي - فرنسي ، دار الآداب ، بيروت، لبنان، ص291.

² منجد الطلاب ، قاموس عربي عربي، المكتبة الشرقية، بيروت ، لبنان، ص130 .

³ هالة مبروك،المحافظة العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماسر في الحقوق، تخصص

قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة- 2021-2022، ص 5 .

⁴ الأمر رقم 74/75، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية ويمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها، والمحافظ العقاري أو أمين مكتب الشهر العقاري، وأمين السجل العقاري، كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، و تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون و حفظها بالقيود و شهر الملكية العقارية و حفظها بالتسجيل، و في تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات¹.

ثانيا - الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

أ- الهيكل التنظيمي الجديد للمصالح الخارجية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي بعد الدمج

صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06/06/2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي²، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، وذلك من أجل السعي نحو تنفيذ فكرة توحيد إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، بحيث سابقا كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتكفل بإجراءات المسح، أما تأسيس السجل العقاري وإشهار السندات كانت مسندة الى إدارة المحافظة العقارية الموجودة تحت سلطة المدير العام للأموال الوطنية، وبحكم أن الإدارتين متكاملتين دعت الضرورة إلى فكرة الإدماج في إدارة واحدة مع التشديد على ضرورة إعادة النظر في مناهج رقمنة البيانات العقارية أو تحقيق العقاري والتدقيق فيها، وكان من النتائج المترتبة على توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري، تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري، تحديد الجهات القضائية والتمثيل أمامها.

وتنظم المصالح الخارجية للحفاظ العقاري و مسح الأراضي التابعة للمديرية العامة لك الوطنية بعد الدمج، في شكل مديرية فرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الجهوي، مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية على المستوى الولائي، إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك.

¹ إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي، يوسف شلال، قاموس قانوني عربي فرنسي، مكتبة لبنان، ص 72 .

² المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06/06/2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أمالها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية ، جريدة رسمية عدد 47 ،الصادرة في 15/06/2021.

1- الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري:

تطبيقا لأحكام المادة 3/4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية¹، التي تنظم في شكل مديريات فرعية، من بينها المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التي تتكون من أربعة مكاتب: مكتب عمليات مسح الأراضي العام، مكتب عمليات الشهر العقاري، مكتب العرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، مكتب البطايقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري.

1-1 مكتب عمليات مسح الأراضي العام:

يكلف مكتب عمليات مسح الأراضي العام على الخصوص بما يلي:

- * متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام.
- * إستغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للإختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية وضمان صيانتها وحفظها.
- * متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي وتنسيقها مع المحافظات العقارية².

1-2 مكتب عمليات الشهر العقاري:

يكلف مكتب عمليات الشهر العقاري على الخصوص بما يلي:

- * متابعة عمليات الترقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري.
- * متابعة إحترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري.
- * تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري ومراقبتها³.

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية، ج ر عدد 34، سنة 2022.

² راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07.

³ راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07.

1-3 مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:

يكلف مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- * متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنسيق ومراقبة التكفل بها.
- * متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان التكفل بملفاتها طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية¹.

1-4 مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري:

يكلف مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص

بمايلي:

- * تأطير ومتابعة عمليات إستلام وإستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقيات العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها.
- * ضمان إستغلال مختلف المخططات المسحية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري وحمايته وحفظه².

2- الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية:

تطبيقاً لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-393، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 2022/07/11³، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، هذه الأخيرة تتكون من خمسة مصالح: مصلحة مسح الأراضي مصلحة الحفظ العقاري، مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشيف، مصلحة الوسائل العامة.

2-1 مصلحة مسح الأراضي: تكلف مصلحة مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:

- * تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.

¹ راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثالث من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07.

² راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الرابع من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07.

³ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج رعد 59، سنة 2022.

* القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.

* ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.

تنظم مصلحة مسح الأراضي في ثلاث مكاتب:

* مكتب الأشغال المسحية.

* مكتب الأشغال الطبوغرافية.

* مكتب الحفظ المسحي.

2-2 مصلحة الحفظ العقاري: تكلف مصلحة الحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

* تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه.

* القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

* تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

تنظم مصلحة الحفظ العقاري في أربعة مكاتب:

* مكتب الشهر العقاري.

* مكتب السجل العقاري.

* مكتب البطايق والوثائق وخدمات المحافظات العقارية.

* مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل.

2-3 مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:

تكلف مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

* متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.

* دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها.

* تنظم مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري في مكنتين:

* مكتب العرائض والمذكرات القضائية.

* مكتب متابعة الإجراءات القضائية.

2-4 مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشفيف: تكلف مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشفيف على الخصوص بما يلي:

* تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

* تنظيم تسيير أرشفيف ووثائق المديرية الولائية.

تنظم مصلحة الرقمنة الإتصال والأرشفيف في ثلاث مكاتب:

* مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقار.

* مكتب التوجيه والإتصال.

* مكتب الأرشفيف.

2-5 مصلحة الوسائل العامة: تكلف مصلحة الوسائل العامة على الخصوص بما يلي:

* ضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي.

* ضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها.

* التنسيق مع المديرية الجهوية الأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها.

تنظم مصلحة الوسائل العامة في مكنتين:

* مكتب تنسيق تسيير المستخدمين

* مكتب الوسائل والمحاسبة

ب- الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك

بتاريخ 2022/07/11¹، يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية التي تقسم إلى خمسة أقسام:

قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات، قسم

الترقيّمات العقارية، قسم مسح الأراضي، قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يكلف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة على الخصوص

بما يلي:

¹قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أمالك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، الجريدة الرسمية ، عدد 59، سنة 2022.

* فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر.

* مسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك.

* تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.

* السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية¹.

2- قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات : يكلف قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات على الخصوص بما يلي:

* مسك البطاقة العقارية وتحيينها.

* إجراء تصفيف الوثائق المشهورة والسهر على حفظها.

* حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

* القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات واعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهورة أو عن البطاقات².

3- قسم الترقيمات العقارية : يكلف قسم الترقيمات العقارية على الخصوص بما يلي:

* القيام بتأسيس سجل عقاري و الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة و تسليم الدفاتر العقارية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

* إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

* التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم³.

4- قسم مسح الأراضي: يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:

* إستغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية

¹ راجع المادة 9 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11 ، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

² راجع المادة 10 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11 ، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

³ راجع المادة 11 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11 ، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

* حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.

* ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية¹.

5- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية: يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية على الخصوص بما يلي:

* إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية وإستغلالها وتبادلها.

رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.

* تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السليمة في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري².

الفرع الثاني: عصرنة متطلبات التسيير الإلكتروني للمحافظة العقارية

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى شرح الإطار القانوني لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري (أولا)، و محتوى وخطوات عصرنة أنشطة الحفظ العقاري (ثانيا).

أولا: الإطار القانوني لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري

إن رقمنة أنشطة الحفظ العقاري تكون في إطار توجيه الدولة الجزائرية ككل إلى عصرنة مختلف قطاعاتها، لا سيما وزارة المالية والمصالح التابعة لها، وهذا لأجل تحديث برنامج تسيير هذه الدائرة الوزارية وبالتالي إدارة الحفظ العقاري من خلال إدخال الرقمنة كعامل أساسي في تطوير خدمات إدارة الحفظ العقاري وتسيير الحصول على خدمة نوعية وعصرية.

إلا أن الملاحظ بشأن رقمنة هذا القطاع يسجل أن إقراره تشريعيا لم يكن إلا مؤخرا بموجب حكم خاص جسده المادة 3 مكرر المدرجة ضمن الأحكام العامة للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل

¹ راجع المادة 12 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11/07/2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

² راجع المادة 13 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11/07/2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، المرجع نفسه.

والمتمم التي جاءت على النحو التالي: "... تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميميه بالكامل عبر التراب الوطني. يستشف من هذه المادة¹، أنها جاءت إستراتيجية لمواكبة إتجاه الإدارة العمومية الجزائرية نحو العصرية بمفهومها الشامل لا سيما التركيز على الرقمنة، والذي إنطلقت فيه الجزائر إبتداء من سنة 2008 بشكل شمولي هذا من جهة، ومن جهة أخرى لوضع مختلف محاولات إدارة الأملاك الوطنية وما أصدرته من تنظيمات، ضمن صياغ تشريعي واضح، ومن نص المادة دائما يلاحظ أنها جاءت بفكر في التدريجية والشمولية، بالنسبة للأولى من خلال أن عمليات الرقمنة تتم تدريجيا وهذا أمر مبرر ومنطقي، كون عملية الرقمنة هذه لاحقه لمختلف العمليات المؤسسة لإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أما بالنسبة للشمولية فإنها تجد أساسها في تأسيس مسح أراضي عام، على مجموع التراب الوطني²، ومنه فإن تأسيس السجل العقاري تبعا لذلك يكون مؤسسا بصفة تامة بالانتهاء من أعمال المسح بصفة نهائية³.

أما عن الإطار التنظيمي لعصرنة أنشطة الحفظ العقاري، فإنها تمت وفق تعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بإعتبارها الجهة المخولة لها قانونا بالإشراف على إدارة الحفظ العقاري.

ومن الناحية العلمية لم يكن الأمر في مستوى تطلعات السلطات العمومية للبلاد، ذلك أن تنفيذ عملية العصرنة يتطلب إمكانية مادية وبشرية، الأولى تتمثل في المعدات والأجهزة المناسبة، أما عن الثانية فتتمثل في الكادر، البشري المؤهل من أجل إحداث نظام معلوماتي في الأساس⁴، ضمن ما يعرف بالإعلام العقاري⁵.

¹ المادة 39 من قانون رقم 20-07 مؤرخ في 4 جوان 2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية، عدد 33.

² المادة 4 من الأمر 75-74 مؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975 .

³ المادة 12 من الأمر 75-74.

⁴ أنظر: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3687 مؤرخ في 02 ماي 2010، ومجمع النصوص لسنة 2010، ص217.

⁵ عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2018، ص 62.

ثانيا: محتوى وخطوات عصرنة أنشطة الحفظ العقاري

1- محتوى مشروع عصرنة أنشطة الحفظ لعقاري¹ Projet MACF

يتمثل مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، في إدخال التكنولوجيا الحديثة الدالة على تطبيق الإدارة الإلكترونية في تسيير مختلف أنشطة عمليات المحافظات العقارية وبناء نظام معلوماتي، ونظام الوثائق العقارية العامة عن طريق بناء قاعدة بياناتها أساسها مختلف وثائق السجل العقاري المحفوظة أوالممسوكة على مستوى المحافظات العقارية وبالتالي أرشيف هذه الأخيرة، حيث يسمح هذا المشروع الطموح بـ :

1-1 البحث الآلي ضمن معلومات السجل العقاري:

حيث التطبيقات الآلية المتاحة ستسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة أو المرقمنة، وبالتالي تيسير البحث والحصول على المعلومة أو نسخة من الوثيقة محل البحث عند الإقتضاء، بعكس العملية اليدوية البطيئة والمكلفة من حيث الزمن والجهد².

1-2 الأرشفة الإلكترونية لوثائق السجل العقاري:

لعل أهم إرتكاز للتكنولوجيا الحديثة يتمثل في بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، بما يسمح بإسترجاع المعلومات أو البيانات المخزنة بكل أمان وسرعة، وبصفة جزئية أو كلية حسب الحالة مهما طالت أو قصرت المدة الزمنية للتخزين، أي تكون إنشاء محتوى لبيانات ومعطيات السجل العقاري للإستغلال عند الحاجة³.

وهو ما يعتبر بديل هام ومعتبر عن الأرشيف الورقي، الذي تصاحبه عدة صعوبات بمناسبة الحفظ أو عند الإسترجاع للإستغلال من الصعوبة في البحث، التلف المادي، فقدان البيانات، فضلا عن ظروف الحفظ الصعبة والمكلفة ناهيك عن الجهد والزمن، بالإضافة إلى إستغلال الأمكنة.

¹ بن معمر رايح ، "عصرنة إدارة الحفظ العقاري "، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية جامعة زيان عاشور الجلفة ، المجلد السابع، العدد الأول، 2022، ص 1552.

² حافظي زهره، الأنظمة الآلية ودورها في تنمية الخدمات الأرشيفية، دراسة تطبيقية بأرشيف بلدية قسنطينة، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص313.

³ فقري فايزة، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإئتمان العقاري، مقال منشور بمجلة إدارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، ص117 وما يليها.

1-3 المتابعة الرقمية على عمليات الإيداع: تعتبر عملية الإيداع نقطة الإنطلاق على مستوى المحافظة العقارية تمهيدا لإتمام أو رفض إشهار الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، وهذه الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبني نطاقها الموضوعي والإجرائي، فضلا عن آجالها الزمنية والتي تعتبر جد هامة وذات آثار قانونية كبيرة، تترتب عنها حقوق مالية وغيرها، وإذا ما تم التحكم في التطبيقات الآلية للإيداع يمكن الوصول إلى عملية الشهر الآلي للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق الرقمنة¹.

2- خطوات إرساء مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

لقد جاء النص على المراحل التي يمر بها مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، وهذا بموجب البرنامج الذي إعتمده المديرية العامة للأملاك الوطنية².

حيث حدد مراحل وخطوات ثابتة من أجل تجسيد هذا المشروع، ألا وهي:

1- المرحلة التحفيزية: وهي مرحلة أساسية تتمثل في القيام بعقد إجتماعات دورية لشرح وتبيان محتوى وأهداف المشروع، وكذا جمع المعطيات الأولية وتخصيص الغلاف المالي اللازم للإنطلاق في المشروع، مع تقديم جميع التحفيزات لإعطاء خلية عصرنة أنشطة المحافظات العقارية الأولية والأهمية في إطار تسيير مستخدمي الأملاك الوطنية، وكذا من حيث التجهيز وتوفير العتاد والأجهزة اللازمة لأنشطة هذه الخلية، وشمل الأمر تكوين أعضاء هذه الخلية حول التحكم في أجهزة الرقمنة ولا زال الأمر كذلك.

2- المرحلة الأولى: بعد توفير العتاد اللازم للمشروع في برنامج العصرنة، وبعد تشخيص

وضعية المحافظات العقارية وتسخير الكادر البشري اللازم للإنطلاق في المشروع، تم الإعلان عن إنطلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن، وحددت لها تاريخ: 2015/10/15 لانطلاقه³.

وتمثلت هذه المرحلة في رصد وحجز جميع مختلف البيانات المتعلقة بالوثائق المشهورة

على مستوى المحافظات العقارية، وكذا قوائم الملاك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية

¹ فقري فايزة، المرجع السابق، ص 118.

² بن معمرباج، المرجع السابق، ص 1553.

³ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 9820 بتاريخ: 2015/10/19 حول عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

الممسوكة بالمحافظات العقارية .

3- المرحلة الثانية: بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى والمتمثلة في حجز وإدخال كافة البيانات المتعلقة من حيث المبدأ لإستغلالها بمناسبة طلب المعلومات المندرجة في خانة الحصول على مختلف صيغ السكن، والتي عرفت إقبالا كبيرا وإتساعا تبعا لبرامج الدولة في هذه الفترة والطلب عليها، تم التحول إلى عملية تألية السجل العقاري، أي رقمنة كل ما يتعلق بالحقوق العينية المشهورة، وتعيين العقارات تمهيدا للتكفل بطلبات الإشهار التي ستترد مستقبلا، وهو ما مكن من إدخال معطيات العقارات، بما سمح من تيسير عملية البحث بشكل آلي سريع ومضمون.

وتسليم المعلومات وحتى نسخ الوثائق ضمن آجال جد قصيرة، وهو ما يعتبر إنجاز كبير في إطار السعي نحو رقمنة السجل العقاري بالجزائر¹، وموازة مع ذلك فإن التطبيقات الآلية لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري يتم في هذه المرحلة إلى جانب تحديث وتألية عمليات الإيداع، وكذا العمليات المحاسبية التي تتم على مستوى المحافظة العقارية مزامنة، وجدير بالذكر بأن الإدارة المركزية للأموال الوطنية قد حددت نهاية جوان 2017 كتاريخ للإنتهاء من هذه الخطوة الأساسية أي المرحلة الثانية²، إلا أن العمل الميداني سار بوتيرة غير تلك المحددة في برنامج المشروع.

4- المرحلة الثالثة: وتخص هذه المرحلة رقمنة جميع البطاقات العقارية والسجلات والعقود والوثائق المحفوظة على مستوى المحافظات العقارية، وذلك عبر منهجية محددة سلفا من طرف إدارة الأملاك الوطنية³، وذلك بهدف تأمين كل الوثائق والأرشيف الذي تحوزه المحافظات العقارية والذي يعد من المهام الرئيسية لإدارة الأملاك الوطنية، فإلى جانب الإهتمام والإعتناء بالأرشيف الورقي المحفوظ وحمايته وتأمينه في هذه المرحلة كخطوة هامة لتبسيط عمليات التخزين، أي الحفظ والتأمين منه سلاسة الإستعمال والإستغلال عند الحاجة، ومن

¹ بن معمربايح، المرجع السابق، ص 1554.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 2739، بتاريخ 16 مارس 2017، المتضمنة عصرنة نشاطات المحافظات

العقارية، الإنتهاء من المرحلة الثانية.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 6433، بتاريخ 01 جويلية 2019، المتضمنة رقمنة أرشيف ووثائق المحافظات

العقارية، إطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

خلال الربط بين معلومات وعمليات المراحل الثلاثة تكون لدينا قاعدة بيانات حقيقية قائمة على أسس صحيحة يمكن معها القول فعلا بتألية معظم أنشطة الحفظ العقاري، وقد تأخر إنطلاق هذه المرحلة، حيث لم يكن ذلك إلا في الثلاثي الأخير لسنة 2019¹، وكان من المقرر أن تنتهي هذه المرحلة مراعاة للإنطلاقة المتأخرة لها، كأجل للإنتهاء منها شهر ديسمبر 2020، إلا أنها لا تزال لم تنتهي بعد حيث عرفت بعض الولايات تأخر كبير وبنسب جد ضئيلة².

ثالثا - التطبيق الإلكتروني لعمل المحافظة العقارية

يقوم عمل الإدارة الإلكترونية على الإمكانيات المتغيرة للأنترنت وشبكات الأعمال الخاصة بالتخطيط والتوجيه والرقابة وربطها بالأنترنت، لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل المادية والبشرية وبهذا يقصد بعصرنة الإدارة تكييفها مع التحولات المبنية على أساليب حديثة قائمة على إدخال التكنولوجيا المعلوماتية المرتبطة بتطور الرقمنة بواسطة الحاسوب، فتظهر كل العقود المرقمنة بأسماء الملاك³.

وبهدف حماية الثروة العقارية من الإستغلال غير العقلاني تم إدراج كل النشاطات التي تخص المحافظة العقارية في الشكل الإلكتروني وإحداث تسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتفادي التلاعبات والمخلفات السلبية لغرض إيجاد الكثير من الحلول الموحدة لنزعات العقارية، وهذا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية، الذي ينص على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في طرق التحقيق وإجراءات تطهير الملكية من خلال النشر الرقمي لوثائق مسح الأراضي العام وكذا السجل العقاري⁴.

¹ المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 10618، مؤرخة في 05 نوفمبر 2019، المتضمنة تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

² المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 1025، مؤرخة في 28 جانفي 2021، المتضمنة تقييم تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

³ نجوى الهواري، "عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية"، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 15 العدد 01، مارس 2023، ص 209.

⁴ نجوى الهواري، المرجع نفسه، ص 210.

أ- مشروع عصرنة أنشطة المحافظة العقارية

وفي هذا الإطار تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية من أجل تقديم خدمات إلكترونية سريعة تهدف الى إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أساليب العمل وطريقة التسيير الرقمي لعملية إجراء الشهر الآلي للوثائق والعقود الذي يكرس بدوره تحديد العمل الرقمي وفق قاعدة بيانات واحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام إلكتروني عصري من شأنه التأمين من التخريب والإتلاف، (ولقد تطرقنا سابقا لمحتوى تطبيق "عصرنة نشاطات المحافظة العقارية" وما يقدمه من خدمات).

ب- الشباك العقاري الموحد

يهدف إلى تحيين المعلومات وضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحية والسجل العقاري والذي يسمح من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج إلى المعلومات الحرفية أو البيانية للقيام بعمليات التحيين الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين التوافقي وكذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المنبثق عن إشهار العقود¹.

ج- منصة عقار:

تم إطلاق هذه المنصة بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري، منذ شهر جانفي 2022 وتم فتحها تدريجيا إعتبارا من شهر ماي 2022 للقطاعات المؤسساتية والمتعاملين الإقتصاديين والمواطنين، تهدف هذه المنصة لتبسيط الإجراءات الإدارية وإضفاء الطابع غير المادي عليها، وكذلك تسهيل ولوج المواطنين للمعلومات والعقود الإدارية، سنتطرق في هذه الجزئية الى الخدمات المقدمة في هذه المنصة:

1- الخدمات المقدمة للمواطنين:

ستوفر هذه الخدمة للمواطنين وكذا مستعملي المعلومات العقارية إمكانية الولوج الى المنصة لطلب المعلومات والوثائق مقابل دفع الإلكتروني مستحقات الخدمة، تتعلق هذه الطلبات بالمعلومات والوثائق التالية :

¹ نسمة شريط، الرقمة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي "تبسة"، 2022-2023، ص54.

- طلب مخطط مسح الأراضي .
- طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم CC12 .
- طلب نسخ من عقود مشهورة أو جداول قيد الرهن أو شطبها .
- طلب مستخرج الدفتر العقاري.

تتم هذه العملية مباشرة بعد التسجيل الإلكتروني للطلب بقيام العون المكلف بتحميل الوثائق المرفقة بكل طلب والشروع في معالجتها بالطريقة المعمول بها حاليا ، هذا إلى غاية إستحداث برمجيات أخرى تعنى بالمعالجة الإلكترونية للمعلومات.

إذا أفضت المعالجة إلى قبول الملف، يتم إعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريده الإلكتروني بالتاريخ الذي حدد له من أجل سحبه المعلومات أو الوثائق المطلوبة، أما في حالة الرفض، فيتم إبلاغ صاحب الطلب في نفس اليوم بواسطة بريده الإلكتروني بذلك مع تسبب الرفض¹.

2- الخدمات المقدمة لمحري العقود

تسمح هذه الخدمة لكل سلطة إدارية مديري أملاك الدولة " والضباط العموميين " الموثقين و المحضرين القضائيين ... إلخ، الإطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية وكذا القيام بما يلي:

* السحب الفوري لوثيقة مستخرج مسح الأراضي ملخص العقد PR4bis مع إمكانية الدفع الإلكتروني للحقوق.

* إيداع الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري إلكترونيا مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري، كما يتم إعلام المحرر سواء بقبول الملف أو برفض الإيداع أو برد الإجراء على أن يكن ذلك معللا، كما يتم تحصيل مبلغ (1000) ألف دج في حالة رفض الإيداع أو رد الإجراء المنصوص عليه ضمن المادة 353-11 من قانون التسجيل².

¹ نسمة شريط، المرجع السابق، ص55.

² أمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن ق التسجيل، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977، المعدل والمتمم.

د - رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية

شرعت مصالح الأملاك الوطنية في عملية واسعة تنتهي برقمنة كاملة للعقارات في 58 ولاية جزائرية من أجل إنهاء مشاكل العقار، وقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسوية المتعلقة بالعقار في 58 ولاية جزائرية بواسطة تسريع رقمنة الملفات على مستويين مركزي ومحلي من جهة، ومن جهة ثانية تسريع عمليات التسجيل والإشهار والمسح العقاري، وتعمل مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي في إطار عملية إعادة التنظيم التي باشرتها وزارة المالية الجزائرية على إنهاء عملية تسوية ملف العقار في 58 ولاية طبقا لتصريح وزير المالية، الذي شدد في حديث له داخل مقر مجلس الأمة يوم 08 أبريل 2021 على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من الحفظ العقاري، أملاك الدولة و المسح العقاري، من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية، وفي هذا الإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة للأملاك الدولة، بخلق مديرية واحدة سيتمكن من الإسراع في تسوية ملف العقار، إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية وتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري¹.

¹ زروقي زوليخة ، محي الدين عواطف ، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية ،مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية ، المجلد 05 ، العدد 01 ، 2022 ، ص - ص 523-524.

المطلب الثاني: رقمنة مجال العقار الاستثماري والعقار الفلاحي

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تسليط الضوء على الرقمنة في مجال العقار الإستثماري (الفرع الأول)، والرقمنة في مجال العقار الفلاحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: رقمنة مجال العقار الإستثماري

إن المشرع الجزائري بإصداره قانون جديد خاص بالإستثمار سنة 2022 يهدف إلى إعادة النظر في السياسة الإقتصادية المنتهجة في الجزائر، والتحرر من التبعية الإقتصادية لقطاع المحروقات، كما يهدف هذا القانون بدرجة أولى إلى إستقطاب المستثمرين سواء كانوا أجنب أو محليين، وحرصا منه على تنفيذ إلتزام الرئيس الرامي إلى رقمنة وعصرنة كل القطاعات فقد أعاد تنظيم وتشكيل هيكله الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار مع تغيير في التسمية إلى "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار" (أولا)، ومنحها دور المروج الحقيقي للإستثمار، والمرافق الأساسي للمستثمر من خلال إطلاق منصة رقمية للمستثمر (ثانيا).

أولا: إعادة تنظيم وتشكيل هيكله الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

أ- الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

1- تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لم يتطرق المشرع ج إلى تعريف الوكالة قانون الإستثمار رقم 22-18 واكتفى فقط بالإشارة إليها في القوانين السابقة المنظمة لها، وأعاد تسميتها بعدما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار¹، ليتدارك المشرع الأمر بعدها بصدور المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المنظم للوكالة، عرف الوكالة وضبط مهامها وكيفية تسييرها، حيث نصت م2 من المرسوم التنفيذي 22-298²، إلى تسمية الوكالة وعرفتها، حيث تم إستبدال التسمية السابقة للوكالة "الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار" إلى "الوكالة الجزائرية لترقية

¹ المادة 18 من القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 متعلق بالإستثمار، صادر في الجريدة الرسمية العدد 50

المؤرخة في 28 يوليو 2022، "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 03/01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار، من الآن فصاعدا "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار"، وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة".

² المرسوم التنفيذي رقم 22-289 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المتضمن تنظيم الوكالة، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

الإستثمار " وتدعى في صلب النص "الوكالة"، وعرفت الوكالة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر.

يلاحظ من هذا التعريف أنه مطابق تقريبا للتعريفات السابقة للوكالة من خلال المرسوم التنفيذي 06-1356¹، وكذا قانون 16-209²، إلا أن الإختلاف يكمن في الوصاية الخاضعة لا الوكالة، حيث كانت تخضع للوزير المكلف بالإستثمارات، لتخضع بموجب المرسوم التنفيذي 22-298 إلى وصاية الوزير الأول، وهوما يتطلب مرونة ومهارة كافية لمواجهة مختلف المشاكل التي تعترض السير الحسن لهذه الهيئة الإدارية كما يبين الأهمية البالغة التي تحتلها الوكالة، من حيث خضوعها مباشرة لوصاية الوزير الأول دون وجود واسطة بينهما. فالوكالة إذن تعتبر شخص من أشخاص القانون العام طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية، للحصول على المشاريع الإستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الإنتهاء من المشروع³.

ب- هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار .

حسب المادة 18 الفقرة الثانية من ق 22-18، و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:

- * الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية .
- * الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

¹ نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وتنظيمها وسيرها الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-289 على تعريف الوكالة بقولها "الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المنشأة بموجب المادة 06 من الأمر 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتدعى في صلب النص الوكالة، وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات.

² قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار في الفصل الخامس في المادة 26 بأنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي".

³ أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، 2002، ص 102.

نص القانون أن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية هو المحور الوحيد، ذو الإختصاص الوطني، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة ومرافقة المشاريع الإستثمارية الكبرى والإستثمارات الأجنبية، وتحدد معايير تأهيل المشاريع الإستثمارية الكبرى عن طريق التنظيم¹.

حسب المادة 20 من ذات القانون، تعد الشبائيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإستثمار، ويضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية وكذا الشبائيك الوحيدة اللامركزية، ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع الإستثمارية، خصوصا تلك المكلفة بمنح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بمشروع الإستثمار والحصول على العقار الموجه للإستثمار²، ومتابعة الإلتزامات المكتتبه من طرف المستثمر³.

ويؤهل ممثلو الهيئات والإدارات الشبائيك الوحيدة حسب م 22 بمنح في الأجل المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد وإستغلال المشروع الإستثماري المسجل على مستوى الشبائيك الوحيدة.

كما تضطلع الشبائيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيدة للمستثمر وتكلف ، بهذه الصفة ، على الخصوص بما يأتي:

- إستقبال المستثمر .
- تسجيل الإستثمارات .
- تسيير ومتابعة ملفات الإستثمار .

¹ المادة 19 من القانون 22-18 سالف الذكر.

² ممثلو الهيئات العمومية والإدارات الممثلة في الشبائيك الوحيدة يكلفون بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم ، حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، وبالأخص ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للإستثمار حيث يتم تكليفهم بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إدارتهم الأصلية لإستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار .

³ المادة 21 من القانون 22-18 السابق الذكر.

- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية¹

ثانيا: المنصة الرقمية للمستثمر

بعد التطرق إلى الهيئة المكلفة بتسيير المنصة الرقمية للمستثمر سنتطرق في هذه الجزئية للمنصة تعريفها وأهم الخدمات التي تقدمها :

1- تعريف منصة المستثمر

لقد تم تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بجملة من المهام وتصب معظمها إن لم تكن كلها في الترويج للإستثمار ومرافقة المستثمرين ، وذلك من خلال منصة المستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار ، وتسمح المنصة بتوفير كل المعلومات اللازمة على الخصوص حول فرص الإستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار بالإضافة إلى الإجراءات ذات الصلة.

فالمنصة الرقمية للمستثمر هي الإدارة الإلكترونية لتوجيه الإستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة إستغلالها، حيث أنها تضمن زوال الطابع المادي لجميع الإجراءات وإستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالإستثمار عبر الأنترنت ، وتسمح بتكليف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الإستثمار ونوع الطلب ، تكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات الصلة مع الإستثمار².

2- أهداف المنصة الرقمية

- التكلّف بعملية إنشاء الشكايات والإستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمات العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، السابق الذكر.

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، السابق الذكر.

- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الإستثمار.
 - السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية¹.
- وحتى تتحقق الأهداف سالفة الذكر لابد من أن تشمل الرقمنة العديد من القطاعات بالتوازي لاسيما القطاع البنكي الضريبي العقاري الجمركي والتوثيق ... الخ.
- بحيث يجب على الهيئات المكلفة بتشجيع الإستثمار الإستفادة من التقنيات الرقمية، إستجابة للحاجة إلى تخفيف الأعباء الإدارية على المستثمرين والتقليل من العقبات البيروقراطية لزيادة تسليم المنتجات المطلوبة على المدى القصير ولدعم وتسهيل عمليات الاستثمار على المدى الطويل².

كما ساهمت أزمة كورونا خلال الأعوام القريبة الماضية على جعل الرقمنة ضرورة أولية لابد من تسريع وتيرة العمل بها، بغرض التقليل من الأعباء، من حيث الحصول على تراخيص البناء أو نقل الملكية كما يجب إعادة النظر في دور الموثق وإعتماد العقود الإلكترونية أي إلغاء أي إجراء يمكن القيام به عن بعد³.

من هنا وجب على الدولة المسارعة في تطبيق الرقمنة كونها تحتاج إلى سن تشريعات جديدة، وتوحيد الرؤية حتى تضمن السير الحسن في هذه العملية، وأن يجعل صناع السياسة تطبيق التكنولوجيا الرقمية أحد عناصر النظام البيئي للإبتكار، وهذا في القريب العاجل، عن طريق وضع أطر تنظيمية محددة بدقة، والإستثمار في البنية التحتية والمهارت الرقمية، والشمول المالي، و أن تحضى بأولوية عالية، حيث يعتبر العديد من الباحثين أن الرقمنة هي السبيل الوحيد للتنمية الإقتصادية المستدامة.

3- مساهمة الرقمنة في تسيير الإستثمار وبناء السمعة :

تساهم الرقمنة في بناء السمعة عن طريق الترويج للإستثمار وتعد هذه المهمة من أهم أدوار الوكالة حيث تنطوي هذه المهمة على التعريف بجاذبية الجزائر في الإستثمار وإحاطة المستثمرين الأجانب ومحليين بمعطيات إقتصادية مما يسمح لهؤلاء بتوجيه أموالهم ومشاريعهم

¹ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر.

² أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 110.

³ نسمة شريط، المرجع السابق، ص 75.

إلى الجزائر وتتم عملية الترويج عبر أنشطة التسويق العامة للمواقع الإلكترونية وخدمات الويب الوسائط الإلكترونية¹.

كما تعمل الوكالة على تسيير الإستثمار والإحتفاظ به من مساعدة في تحديد المشروع "معلومات عن الموردين والعملاء المحليين وإجتماعات العمل والزيارات الميدانية والإستقبال"، المساعدة على إتمام الإجراءات الإدارية مثل "الدعم للحصول على تأشيرات الزيارة والتسجيل الضريبي وما الى ذلك"، والحصول على التمويل، وخدمات الرعاية اللاحقة إستكشاف الأخطاء وإصلاحها بشكل منظم، وديوان الشكاوى، والتدخل، وتخفيف حدة النزاع، وبرامج دعم قطاعات أعمال محددة "برامج الربط ومنها الربط بقاعدة بيانات الموردين المحليين، وبرامج التكتلات، وبرامج توظيف الموظفين".

كما تتجسد الخدمات المصممة لتسيير الإستثمار والإحتفاظ به في تحديد المشروع خلال مرحلة التأسيس، بالإضافة إلى تقديم مساعدات إضافية عند تنفيذ المشروع وتشجيع التوسعات فيه وإعادة الإستثمار من خلال الرقابة والمتابعة الدائمة.

وبإختصار يتجلى دور منصة المستثمر في كونها تقوم بالترويج للإستثمار وبناء السمعة عن طريق الوسائط الإلكترونية ترافق المستثمر وتقدم له المساعدة على مستوى الهيئات المتخصصة، كما تم ربط هذه المنصة بقواعد بيانات الهيئات المعنية، وما تجدر الإشارة إليه أن هذه المنصة قيد التطوير، على غرار وضع العديد من المنصات منها " منصة الإحصاء الوطني للأوعية العقارية غير المستغلة " تم إطلاقها في جويلية 2022 تهدف إلى تشكيل قاعدة بيانات للأوعية العقارية المتوفرة على المستوى الوطن، تم فتح أيضا المنصة الرقمية لديوان تطوير الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، سهلة وبسيطة الإستخدام تعرض شروط الإستفادة من الأوعية العقارية كما تحدد الأوعية العقارية المتوفرة والتابعة للمحافظات التابعة لها وإجراءات الإستفادة من هذه الأوعية، كما توفر خدمة إيداع الملفات الترشح للمحيطات المختارة عن بعد².

¹ أمينة كوسام، المرجع السابق، ص111.

² نسمة شريط، المرجع السابق، ص77.

ثالثا: الإيداع الإلكتروني لعقد الإمتياز

كما أن المشرع العقاري من أجل المساهمة في تحقيق الأمن العقاري في مجال الإستثمار وإضفاء الشفافية إشتراط شهر عقد الإمتياز الذي أعدته مديرية أملاك الدولة وإيداعه إلكترونيا بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، ولا يتم الشهر إلا بعد التحقق من ملكية الدولة للعقار محل العقد وعدم وجود منازعة معروضة على مستوى القضاء وهذا تتوصل إليه إدارة الحفظ العقاري بكل سهولة فبمجرد الضغط على تعليمة بحث تظهر قائمة بكل العقود والمعلومات المرقمنة وأسماء الملاك مع إمكانية ظهور صورة العقد، فهذه الخدمة تسهل تسليم كل المعلومات والتصرفات الواردة على العقار من رهن أو إمتياز أو أن هناك عقد إمتياز سابق لم تنتهي مدته أونزاع مسجل أمام القضاء، ففي حالة ما إذا كان نزاع معروض أمام القضاء والتي يتم إشهار عريضة إفتتاح الدعوى أمام إدارة المسح والحفظ العقاري طبقا لموجبات المادة 85 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، فإن المنصة الرقمية ترفض شهر عقد الإمتياز تلقائيا وتطلب إيداع محضر تبليغ مديرية أملاك الدولة للمستثمر بوجود نزاع حول العقار حتى يتم شهر العقد إلكترونيا حسب نص المادة 16 مكرر من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري²، وبهذا الشكل يكون قد حققت المنصة الرقمية التي تتيحها إدارة المسح والحفظ العقاري الأمن العقاري بإطمئنان وزرع الثقة التامة في نفس المستثمر على العقار الممنوح له مما يدفعه ذلك بالضرورة إلى الجد في إنجاز مشروعه الاستثماري³، وفي نفس الوقت تكون بفضل الرقمنة تفادت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري دعاوى منع التعرض المرفوعة ضدها بسبب الأخطاء البيروقراطية⁴، بإشهار عقد الإمتياز الذي يكون العقار محل العقد قد سبق وتنازلت عليه أملاك الدولة لصالح مستثمر آخر أو أن مدة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، سنة 1976.

² أمر رقم 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 المعدل والمتمم .

³ لاكرنش مغنية، مشنف أحمد ،رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الإستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن ، المجلد التاسع ، العدد 02، 2024، ص 210.

⁴ عبد الفتاح بيومي حجازي ، الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح دراسة متأصلة في شأن الإدارة الإلكترونية التنظيم والبناء الأهداف والمعوقات والحلول ، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2008، ص 164 .

عقد إمتياز لنفس العقار المستثمر السابق لم تنتهي بعد ، وهذا النزاع ممكن أن يؤدي إلى وقف المشروع الإستثماري أو تجميده.

الفرع الثاني: رقمنة مجال العقار الفلاحي¹

يحتل القطاع الفلاحي المرتبة الأولى من بين أهم القطاعات التي تساهم في تحقيق التنمية المحلية بأبعادها الاقتصادية، الإجتماعية، والبيئية وذلك بإعتباره دعامة أساسية لواقع الاقتصاد المحلي، لاسيما من خلال إستثمار الموارد الطبيعية، الزيادة في حجم الصادرات الفلاحية وتخفيض العجز في الميزان التجاري.

والجزائر كغيرها من البلدان إنتهجت عدة سياسات في هذا المجال لتحسين الوضع الإقتصادي من خلال عدة تجارب وتغيرات في مجال التنمية الزراعية، إذ عرف القطاع الفلاحي منذ إنطلاقته الأولى عدة تنظيمات فلاحية وقوانين تهدف إلى الإستغلال الأمثل للموارد الطبيعية .

ومن أبرز الإستراتيجيات المتبعة لتلبية المتطلبات الإنتاجية وزيادة المردودية هي الفلاحة الحديثة أو مايسمى رقمنة الزراعة بحيث إنتهجت الجزائر خلال السنوات الأخيرة عدة حلول مبتكرة كللت بالنجاح ومن أهمها:

أولا- الزراعة الذكية

إن الزراعة الذكية نظام يعتمد على التكنولوجيا المتقدمة في قطاع الفلاحة، بطرق مستدامة ونظيفة وترشيد إستخدام الموارد الطبيعية لاسيما المياه ومن أبرز سماتها، إعتماها على نظام الإدارة وتحليل المعلومات بإستخدام الحوسبة والتطبيقات الذكية لإتخاذ أفضل قرارات الإنتاج الممكنة بأقل التكاليف ومكافحة الآفات والفيروسات التي تسبب الأمراض للمزروعات ومراقبة التربة والمحاصيل ،كما تأخذ الزراعة الذكية بعين الإعتبار التطور السريع في التكنولوجيا من خلال تعميم الطاقات المتجددة في الري وإستخدام الطاقة الشمسية في الضخ بدل من المحركات الزيتية لتوفير ما يتراوح من 15-40 بالمئة من إستخدام الطاقة.

¹ تاريخ الإطلاع الموقع 2024/02/22 على الساعة 18:00 <https://lakhasly.com/ar/view-summary/N8wWZJlu6c>

كما أن الفلاحون والمستثمرون في القطاع الفلاحي يتلقون من خلال تطبيقات إبتكرها الخبراء الجزائريون إرشادات وتوصيات سهلة الإلتباع في مجال الري ، وفي هذا السياق تتجه جهود الجزائر لتشجيع الإبتكار الزراعي من خلال رقمنة برامج القطاع ، تطوير الزراعة في المنطق الريفية وربط معظم المناطق الزراعية بتقنيات رقمية جديدة لرفع مساهمة الزراعة في الناتج المحلي الخام إطار المخطط الجديد للتنمية الفلاحية لآفاق 2025-2030-2035 التي بلغت سنة 2021 نحو 13% بالمائة.

ثانيا - استخدام حلول رقمية في مكافحة أمراض النباتات

نظرا لتعذر إتصال المهندسين الزراعيين والخبراء التقنيين في معظم الأحيان بالكثير من الفلاحين العاملين بالمناطق المعزولة أو البعيدة، فإنه تم استحداث تطبيقات وبرامج التي تعمل بالذكاء الإصطناعي، من أجل تقديم الإرشاد اللازم والحلول العلمية لمكافحة الأعشاب الضارة التي تلحق أضرارا كبيرة، بإعتبار أنها كثيرا ما تكون مأوى للحشرات والأمراض الضارة، بالإضافة لذلك تتيح هذه التطبيقات المجانية للفلاح إلتقاط صور للنباتات الضارة سواءا أحادية الفلقة أو ثنائية الفلقة، أو صور لبعض الأعراض التي تعاني منها المزروعات بتحميلها على الفور لكي يتلقى في وقت قياسي التشخيص المناسب وطرق التدخل المناسبة.

ثالثا - أهداف رقمنة القطاع الفلاحي

تعتبر الزراعة في الجزائر واحدة من أهم القطاعات الداعمة للاقتصاد الوطني، وعليه فإن عملية التطوير المستمر لهذا القطاع وإدارته تعتبر من اهم المجالات التي تسهر الدولة عليها من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي وكذا الدفع بعجلة الاقتصاد. ومن أبرز العوامل التي تسعى الدولة الى تطبيقها في قطاع الفلاحة، هي الرقمنة ومحاولة تبسيط العمليات الإدارية للفلاح والمستثمر، والتي تعتبر مكسبا كبيرا للقطاع عن طريق ربح الوقت وكذا الاسراع في تقديم المشاريع الضخمة منها والصغيرة تهدف الاستراتيجية المنتهجة في إطار رقمنة هذا القطاع إلى القضاء على البيروقراطية التي أثقلت حياة الفلاح ويتجسد ذلك في الحرص على رقمنة تطبيقات المعلومات المهنية للفلاحين.

كما تعمل منذ فترة الغرفة الوطنية على رقمنة السجل الفلاحي لاسيما أنها أحصت سنة 2021-2022 حوالي 1.4 منخرط في الغرفة، ويكمن الهدف كذلك من هذا المشروع في

التمكن من الوصول الى وضع قاعدة بيانات رقمية لتسهيل الولوج إلى المعلومة في وقتها، مما يسمح وضع أسس صحيحة لإستراتيجية تنمية فلاحية حقيقية مرتبطة بالمهني، فبواسطة الرقمنة يكون هنالك إتصال أحسن وأمثل مع المهنيين في القاعدة وعن طريق المعلومة الصحيحة نستطيع وضع خطط واستراتيجيات دقيقة ومضبوطة.

المبحث الثاني : تقييم واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر

في سياق شامل للدولة الجزائرية نحو رقمنة وعصرنة مختلف القطاعات، وهذا في الحقيقة توجه عالمي ولعل الكثير من الدول سبقتنا إليه لإعتبرات مختلفة، وفي سبيل حماية الثروة العقارية التي تعتبر مسألة جوهرية ألزمت المشرع تكريسها عن طريق القانون لإضفاء المصادقية، تفرض الرقمنة واقعا جديدا يجسد الحماية ويتمشى مع الأهداف والآفاق المستقبلية (المطلب الأول)، مخلفا هذا الواقع آثارا تعود سلبا أو إيجابا على القطاع العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: رقمنة القطاع العقاري بين الحماية والآفاق المستقبلية

تعتبر الرقمنة أداة فعالة للتنمية والتطوير نتيجة قدرتها على التأثير على المجالات عامة وعلى المجال العقاري خاصة، وسنتطرق من خلال هذا المطلب إلى أهداف رقمنة الثروة العقارية (الفرع الأول)، والآفاق المستقبلية لرقمنة القطاع العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أهداف رقمنة الثروة العقارية الجزائرية

تمثل الرقمنة الحل الوحيد للحد من الفوضى والتلاعبات، والقضاء النهائي على كل أشكال النهب والتزوير والنزاعات العقارية الشائكة، وتحقيق الحماية والأمن العقاري هذا ماستتطرق له خلال هذا الفرع.

أولا: تحقيق الأمن العقاري

عمدت مختلف دول العالم على إيجاد نظم عقارية رقمية متباينة تخضع للتحيين من أجل إستقرار الملاك والحائزين للأموال والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والإستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي إلى إرساء الثقة والطمأنينة وإستقرار المراكز القانونية ودرء للمنازعات ، وبمفهوم آخر توفير

الأمن و الإستقرار القانوني العقاري و من هذا المنطلق سوف نحاول تسليط الضوء على مفهوم الأمن القانوني ومن ثم الأمن العقاري.

1- الأمن القانوني: هو من الغايات الأساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع و فاتحة كل حضارة، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى ولم الشمل بدل التشتت، فقد عملت معظم النظم القانونية على ما يسمى بالإستقرار القانوني، ويعتبر القانون الأداة الأساسية لتنظيم العلاقات بين الأفراد فلا بد لهذا التنظيم أن يكون محققا للإستقرار والإنضباط في المراكز القانونية¹.

وتعمل القاعدة القانونية على تحقيق الأمن المادي والمتمثل في حماية الأشخاص والأموال من الإعتداء وتحقيق الأمن القانوني والمتمثل في المحافظة على إستقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية والقدرة على توقع الأمور مسبقا و رسم وتخطيط العلاقات المستقبلية².

وبهذا يعتبر الأمن القانوني ضمانة لحماية حقوق الأفراد ومصالحهم، فهو من الضروريات التي يستلزمها النشاط الإقتصادي والإجتماعي، لذا تلتزم السلطات بتحقيق قدر من الثبات النسبي والإستقرار للعلاقات القانونية بهدف تحقيق الأمن والطمأنينة لأطرافها، بحيث لا يوجد مفهوم متفق عليه لفكرة الأمن القانوني من طرف الفقه لكنه يعني أن تكون القواعد القانونية مؤكدة ومحددة في تنظيمها للمراكز القانونية وأن تضمن تأمين النتائج بحيث يستطيع كل فرد أن يتوقع هذه النتائج ويعتمد عليها، فمن سيبرم عقدا سيعرف مقدا الإلتزامات التي عليه وحدودها ونطاقها وكذلك ما للمتعاقد الآخر، فحسب هذا المفهوم لا يترك للقاضي مجال لتنظيم العلاقات بين الأفراد بحيث يتم وضع قواعد قانونية تنظم هذه العلاقات، وهكذا تعددت معاني هذه الفكرة ولكن يتفق الجميع بأن الأمن والإستقرار يتحقق من خلال عدة أمور جوهرية متعلقة بتكوين القاعدة القانونية نذكر أهمها :

* إعتبار التشريع المصدر الأول للقانون، بحيث يؤدي ذلك إلى تعبير الدولة عن إرادتها بطريقة واضحة ومحددة، بحيث أن التشريع يتضمن قاعدة قانونية مكتوبة يضى عليها صفة اليقين، و

¹ زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص527.

² زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص528.

لابد أن تتم صياغة هذه القاعدة بطريقة واضحة وليست معقدة وغامضة تثير الإضطراب في المعاملات.

*تطبيق قاعدة لا يعذر أحد بجهل القانون وقاعدة عدم رجعية القوانين ، لأن تطبيق هذه الأخيرة بأثر رجعي (القانون الجديد على الماضي) من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بالإستقرار القانوني وإنعدام ثقة الناس.

*وجوب التآني في التعديلات وحتى في وضع التشريعات، ووجوب الإلتزام بتطبيق القانون من جانب السلطات فذلك يولد إحترام القانون الثقة والأمن داخل الجماعة.

*مجابهة عقبة الثغرات القانونية بإعتبارها حالة من حالات عدم الإستقرار القانوني.

*إحترام الحقوق المكتسبة ومبدأ المساواة والإستقرار في المعاملات التعاقدية ومبدأ الثقة

المشروعة والطابع التوقعي للقانون ، حيث عملت معظم النظم القانونية على إيجاد آليات من أجل تجسيد فكرة الإستقرار والأمن والسكينة وذلك في مختلف المعاملات والتصرفات القانونية.

إن الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية هو من أهم إنشغالات مختلف تشريعات الدول ومن بينها المشرع الجزائري ، والذي سعى جاهدا إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق إستقرار العقار وثباته ولكن ليس بإستقرار مادي وإنما بإستقرار قانوني، وهو ما سنحاول التطرق إليه "تحقيق الأمن العقاري" عن طريق إنتهاج التكنولوجيات الرقمية الحديثة.

2- الأمن العقاري: هو مفهوم من المفاهيم التي أصبحت رائجة اليوم، وهو لصيق بمفهوم العدالة العقارية، العدالة القضائية والعدالة الاجتماعية ، بحيث كل عدالة تؤدي إلى الأخرى وتكملها من أجل الحديث عن ما يسمى بدولة الحق والقانون، وهو يعني بالفهم البسيط إطمئنان المالك وركونه إلى ما يثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجة على العقار الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة لهذا العقار وكذلك ثقته في القضاء الذي يبذل ما بوسعه لتحقيق العدالة العقارية.

وتكمن أهمية موضوع رقمنة القطاع العقاري الجزائري في الدور الذي تقوم به من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال، بحيث لا يعتبر موضوعا حديث النشأة بل موضوع قديم ترجع جذوره إنطلاقا من تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبموجب المرسومين التنفيذيين له رقم

76/62 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري²، حيث حاول المشرع تنظيم الإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري والشهر العقاري، وإعطاء كل سبل النجاعة لتحديد العقارات المشمولة بالمسح ونقلها من نظام العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، وبذلك فقد أوجد المشرع آليات قانونية لتوفير الأمن القانوني في مجال العقار بطريقة تقليدية ورقية.

لكن بالتوازي فإن القيام بإدراج هذه المعاملات العقارية وتحويلها في شكل رقمي هو موضوع حديث من شأنه تعزيز الأمن في مجال العقارات ومواكبة عصرنة الإدارة العقارية و التكنولوجيات الحديثة، و أبسط مثال على ذلك اعتماد أسلوب الرقمنة CNL بالصندوق الوطني للسكن سابقا والمسمى حاليا بالبنك الوطني للإسكان³، في تسجيل المستفيدين من سكنات تمنعهم من الإستفادة من سكنات إضافية، وهنا يبرز دور الرقمنة في حماية العقار المبني من النهب والاستغلال.

كما يمس رقمنة القطاع العقاري أيضا التصرفات التي يقوم بها الأفراد من بيع و شراء وإيجار وباعتبار الشكلية ركن لإنعقاد هذه التصرفات العقارية تقتضي إفراغه في شكل رسمي أمام موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة مع مراعاة الأوضاع القانونية، فرضها المشرع لدعم الإستقرار والتنبية بخطورة هذه التصرفات وتدعيم الثقة في العلاقات القانونية مما يحقق الأمان الحقيقي، وكذا بغية ضمان التوازن العقدي من الشروط التعسفية خاصة أن معظم هذه التصرفات تتم أمام موثق بإعتباره شاهد ثقة من الغير ويمثل الشرعية، فقد كرس المشرع قاعدة الرسمية لما لها من مزايا و من أشكالها العقد التوثيقي بدلا من العقد العرفي ، لكن بإفراغ هذه العقود العقارية في صيغة رقمية تسهل عملية الرجوع إليها بالنسبة للإدارة العقارية و المواطن.

¹ المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

² المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

³ المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20، المتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 70 المؤرخة في 2022/10/23.

كما أن التعديل الوارد في قانون المالية التكميلي بخصوص توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري في هيئة موحدة لتفادي سلبيات عدم مطابقة مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري، هو تكريس قانوني لعملية التسيير الرقمي لوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري، الأمر الذي من شأنه إحداث "ثورة و نقلة نوعية" في مجال التسيير العقاري.

ثانياً: تسويق مشاريع عقارية جديدة

أصبحت التكنولوجيات الجديدة ضرورية في العديد من المجالات من أجل إستقطاب أكبر قدر ممكن من الأرباح، فالإعتماد عليها يؤدي إلى تعزيز وتطوير المشاريع وكذا توسيع نطاق هدفها والإنتفاع على الأسواق الأخرى، ومن جهة أخرى يعتبر القطاع العقاري واحداً من المجالات الأكثر تأثراً بالعالم الرقمي، يتجسد ذلك في العديد من الصور كإفراغ العقود العقارية في صيغة رقمية تسهل عملية الرجوع إليها بالنسبة للعاملين في القطاع العقاري، و المواطنين المتعاملين مع هذا القطاع، ومنذ ظهور شبكات التواصل الاجتماعي أصبح العديد من المتخصصين في مجال العقارات يعيدون النظر في تقنيات التسويق العقاري التقليدية، حيث أغلبهم يميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الإلكتروني¹ من أجل الوصول إلى أكبر عدد من المشترين المحتملين وبتقنيات عالية لا تكلف الكثير، وذلك بانتهاج طرق التسويق بالمحتوى أو بالفيديو أو بالبريد الإلكتروني، أو عبر منصات التواصل الاجتماعي باختلاف أنواعها: فيسبوك، سنابشات، انستغرام، ماسنجر، يوتيوب وتويتر، وذلك وفقاً لشروط نذكرها كالاتي:

أ- الدراية و العلم الواسع بكيفية تكريس مزايا الأنترنت التسويقية في خدمة الأهداف التسويقية لأصحاب مواقع العقارات.

ب- إحتراف التعامل مع محركات البحث العالمية لمنح المسوق ميزة تنافسية عن غيره و إزدهار عمله.

¹ إن التسويق العقاري الإلكتروني هو أحد فروع علم التسويق يعتمد على إستراتيجية سريعة تنظم طرق تقنيات الاتصالات الحديثة لتحويل السوق الافتراضية إلى واقع ملموس ، وهو يقوم على ثلاث مراحل تتلخص بإيجاد الفرصة العقارية والترويج للعقار المطلوب عبر مختلف المواقع والمنصات المخصصة للشركات على الأنترنت وثالثاً إتمام صفقات البيع ،مقتبس من الرابط الإلكتروني <https://lakhasly.com/ar/view-summary/N8wWZJlu6c> تاريخ الإطلاع الموقع

ومن أجل تسويق هذه المشاريع العقارية لأبد من إتباع طرق نحاول التطرق إليها في النقاط التالية¹:

1- إمتلاك نطاق على الأنترنت: كخطوة أولى للبدء بنشاط التسويق الإلكتروني يجب إمتلاك إسم خاص على شبكة الأنترنت، ويعرف بالدومين الخاص بالموقع على شبكة الأنترنت، كما يجب أن يحمل النطاق الخاص بنشاط التسويق العقاري إسم الشركة الحقيقية نفسه، فذلك يمنح المسوق مزايا تسويقية جيدة للنشاط والشركة .

2- إنشاء موقع إلكتروني على الأنترنت: بعد إمتلاك النطاق يتم إنشاء موقع الويب الخاص بالشركة العقارية المراد التسويق لها، ليصبح المكان الذي يزوره جميع العملاء الحاليين والمحتملين عند بيع أو شراء أي عقار، ومن الممكن أن يستخدم هذا الموقع الإلكتروني بالتسويق بالمحتوى من خلال مشاركة المعلومات بشكل عام ذات الصلة في نفس المجال وليس فقط الخاصة بالعقارات المروج لها.

3 - توظيف و إستغلال كافة وسائل التسويق الإلكتروني: من الضروري وقبل البدء في دفع وتحسين خدمة التسويق الإلكتروني تحديد مكانة وموقع الشخص المسوق في بيئة المنافسة بين وكلاء وشركات التسويق العقاري على تصدّر شبكات الأنترنت، بعد ذلك يتم تكريس جميع الوسائل الممكنة في تحقيق الأهداف التسويقية المرغوب بها .

4 - التكامل بين طرق التسويق الإلكتروني والتقليدي: يعد تحقيق الدمج بين طرق ووسائل وإستراتيجيات التسويق الإلكتروني والتسويق التقليدي ضروريا لنجاح العملية التسويقية، لأن ذلك يعمل على رفع معدل الوصول للخدمات العقارية والعلامة التجارية من الجمهور .

5 - توفير عروض تقديمية جذابة ومفيدة: من أحد الطرق التي قد يغفل عنها أصحاب العقارات في كثير من الأحيان هي تقديم عروض بطريقة جذابة ومفيدة للمستخدمين وزوار المواقع والمزايا التي يوفرها، سواء في بيع وشراء عقار والحصول عليه أو التسويق له .

6 - إمداد العملاء بالمعلومات العقارية عن طريق المدونات: هو من العوامل أو الطرق التي ثبتت فاعليتها وقدرتها الهائلة في نجاح التسويق الإلكتروني العقاري في الآونة الأخيرة، و هي عبارة عن إمتلاك أو إنشاء مدونة خاصة على موقع الويب الخاص بالشركة العقارية إلى جانب

¹ خطوات التسويق الإلكتروني العقاري ،على الرابط الإلكتروني نفسه.

إمداد العملاء بأفكار و معلومات ذات الصلة بالنشاط العقاري، فمن خلال هذه المدونة يتم تقديم مقالات بشكل دوري تحتوي على معلومات عقارية قيمة أو أسئلة شائعة من الممكن أن تخطر في أذهان العملاء حول النشاط و خدماته، ليستفيد منها المهتمين بالنشاط أو كل من يدخل لزيارة الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة.

فالتسويق للمشاريع العقارية إذن يجعل المشترين والمستأجرين في المستقبل يبحثون عن السكن من خلال بحث بسيط عبر الأنترنت بدل البحث في الأزقة والشوارع عن السماسرة والتجول من أجل البحث عن منزل، حيث عن طريق الأنترنت أصبح الخيار موسعا وعن بعد ودون عناء، من ناحية أخرى لا يعتبر الزبناء المستفيدين الوحيدين فقط بل حتى مهنيي القطاع، كما نجد التطور الرقمي ساهم بشكل كبير في زيادة عمليات البيع والشراء للمستثمرين والمقاولين العقاريين بحيث وجدوا في العروض الرقمية أداة تسويقية فريدة تشمل التسويق والإعلان والمبيعات والاتصالات، حيث يمكن لهؤلاء المهنيين أيضا متابعة عملائهم وحتى إشهار مشاريعهم من خلال مواقع التواصل الاجتماعي.

ثالثا: دعم و تمكين التسيير العيني العقاري

إن إنتهاج الرقمنة في التسيير العقاري من شأنه رقمنة تسميات الشوارع و المرافق المتبع من طرف الدول المتطورة و التي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام، فعوض تسمية مثلا شارع فلان، تحصيل المنظر الجميل ... يسمى شارع 1 ،تحصيل 1 ،مدرسة 1 ،...، بالتسلسل حسب تاريخ إفتتاح المرفق أو الشارع ، بحيث يأخذ المنشأ الأول رقم 1 والثاني 2 ،... فإذا كانت بلدية ما فيها 3 مدارس إبتدائية مثلا تسمى المدرسة المفتحة أولا المدرسة 1 ، المفتحة بعدها مدرسة 2، مدرسة 3...، بدلا من تسميتها مدرسة فلان أو كذا ... و هكذا لكل المرافق والشوارع.

وهكذا فإن رقمنة تسميات الشوارع و المرافق التي إتبعها الدول المتطورة تنجر عنها عدة إيجابيات من أهمها¹:

¹ زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص533.

* الأرقام متسلسلة وغير متناهية وبالتالي لا تطرح إشكال تضييع الوقت بإنعقاد إجتماعات لإختيار الرقم المباشر لمشروع أو تخصيص أو مرفق ما، فيكون الشارع أو التخصيص أو المرفق العام المنشأ أولا يحمل رقم 1 والثاني يحمل رقم 2 ... فإذا أنشئ مثلا تخصيص جديد سيأخذ تسمية الرقم الذي يلي رقم التخصيص الأخير مباشرة دون عناء التفكير في إختيار الاسم وكذا مع جميع الشوارع والمرافق.

* تجنب المحاباة و الجهوية التي قد تنجم عن إختيار و تفضيل إسم على آخر و عدم تضييع الوقت في البحث على الإسم المناسب و إستغلال هذا الوقت لدراسة أمور أخرى مهمة.

التسمية بالأرقام تفيدنا في معرفة الترتيب الزمني للمنشآت (الشارع، التخصيص، المرفق...)، فمثلا تسمية الولايات ولاية 1، ولاية 2، والبلدية 1 بلدية 2، تخصيص 1 تخصيص 2، يسهل حفظها ويعرفنا بالأسبقية في الإنجاز و الإفتتاح بالنسبة لبعضها البعض، فمنطقيا يكون الشارع رقم 1 منجزا قبل الشارع رقم 2، والمستشفى 1 قبل المستشفى 2، فنعرف الشارع القديم من الجديد والتخصيص القديم من الجديد، لاسيما بإضافة تاريخ قرار الإفتتاح في التسمية، مثلا مدرسة 1-02-03-2008، مدرسة 2-05-07-2020، فيكون له بعد تاريخي وسياحي أيضا ، فيتعلم الأبناء منذ صغرهم تاريخ منشآت بلادهم و كذا الكثير من السائحين الذين يهتمون بزيارة التراث القديم و لن يكلفوا أنفسهم عناء السؤال عن تاريخه بتوفر تاريخ إفتتاحها أمامهم .

* التسمية بالأرقام لا تشغل حيزا كبيرا على الوثائق مع سهولة وسرعة حفظ مختلف الأماكن، بخلاف التسمية بالأشخاص أو غيرها، كما تسهل على المتخصصين في البرمجة الإلكترونية إنشاء برامج للإحصائيات وغيرها بسهولة ودقة ، والتي تساعد المسؤولين في مؤسساتهم والمواطنين حتى في شؤونهم اليومية لاسيما برامج GPS التي توصل إلى أي مكان بسهولة، ومعرفة المراجع المسحية لكل عقار دون اللجوء إلى مصالح المسح .

* كما أن الرقمنة بتجسيد النظام العيني تشبه الطريقة اليابانية، فالعنوان البريدي لكل عقار مختصر في رقمين، رقم المربع ورقم العقار في ذلك المربع، وهي أسهل طريقة تقوم على تقسيم المدينة إلى مربعات إفتراضية وكل مربع يحتوي عقارات مرقمة من 1 إلى آخر عقار في ذلك المربع .

* كما ظهرت مؤخرا طريقة مشابهة في بعض الدول تسمى وحدات جوارية V.U Unité de (Voisinage) ، هذه الطريقة ظهرت في الولايات المتحدة سنة 1930 وهي عبارة عن مجمع سكني يتجمع حول مدرسة ابتدائية ويشكل وحدة أساسية للتنمية في ضواحي أمريكا الشمالية. ويمكن تلخيص التسمية الرقمية والعنوان لمرفق أو ملك لخواص بطريقة بسيطة بهذا الترتيب: ذكر المرفق أو الشخص المراد مراسلته، رقم الولاية، رقم الدائرة، رقم البلدية، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية¹.

رابعا: تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية

من أجل التكلم عن تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية بالجزائر لابد من التطرق إلى مفهومها أولا، فالبنية التحتية يمكن تعريفها بصفة عامة على أنها مجموعة من العناصر الهيكلية المترابطة التي توفر إطار عمل يدعم الهيكل الكلي للتطوير، وهي تمثل مصطلحا هاما للحكم على تنمية أي دولة أو أي منطقة، أما البورصة العقارية فقد عرفها طه بدوي محمد بأنها²: "سوق منظمة مستمرة تقام في مكان معين في مواعيد محددة بصفة دورية، غالبا ما تعقد بصفة يومية بقصد تداول صكوك مالية معينة، تتوفر فيها شروط محددة بمقتضى القوانين واللوائح السارية وتبرم فيها الصفقات بواسطة تدخل شركات البورصة".

كما يعرفها الأستاذ أحمد عبد الفضيل محمد كالاتي³: "البورصات أسواق رسمية يتم فيها التعامل على الأوراق المالية عن طريق تدخل وسطاء رسميين، يتولون تنفيذ أوامر البيع والشراء لحساب العملاء من خلال أوضاع منظمة تحت إشراف الجهات الحكومية".

وعرفها المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التشريعي 10/93⁴ المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة كالاتي: "تعد بورصة القيم المنقولة إطارا لتنظيم

¹ زروقي زوليخة ، محي الدين عواطف ، المرجع السابق ، ص 534.

² سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والآجلة من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص 43 .

³ أحمد عبد الفضيل محمد، بورصات الأوراق المالية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، مصر، العدد الثالث، أبريل 1933، ص 11، ص 48.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 10/93 ، المؤرخ في 1993/05/23 ، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

و سير العمليات فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة أو الأشخاص الآخرون من القانون العام و الشركات ذات الأسهم."

من خلال مجمل التعريفات سالفة الذكر، يتضح أن البورصة العقارية يتم فيها إتاحة المعلومات العقارية التي تخص تداول العقارات بصورة لحظية وبدقة كبيرة تتضمن معلومات حول سعر المتر المربع وكذلك مساحة العقار، مما يؤدي إلى تأسيس معايير موضوعية تقوم بتحقيق الشفافية والوضوح عند القيام بنقل الملكية العقارية، كما تتيح التعرف على أسعار العقار وعملية الطلب والعرض من خلال المنصة العقارية للبورصة¹.

الفرع الثاني: الآفاق المستقبلية لتطوير المحافظة الرقمية

إن إدارة الحفظ العقاري طبقاً لأحكام المادة 55 من المرسوم رقم 76-63 المشار إليه سابقاً، تلزم بتسليم المعلومات لمن يطلبها من الجمهور، ويتم فيها تحصيل ميزانية مالية تضاف لميزانية الدولة، وبالتالي فإن برنامج العصرية سيمنح توحيد ومواجهة تحديات العولمة التي إتخذت إستراتيجية تسريع إستخدام تكنولوجيا الإعلام في الإدارة².

أولاً- رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية

تميزت عملية عصرية نشاطات المحافظة العقارية في آفاقها المستقبلية إلى تطبيق نظام معلوماتي مركزي جديد ينشأ بمراحل متتالية وهذا بتشكيل شبكات محلية على مستوى المحافظات العقارية لينتقل إلى الشبكات الولائية فتمثل بذلك شبكة وثائقية داخلية مؤمنة لمعلومات السجل العقاري³، وتحويل المعرفة إلى خدمات لضمان تسيير آلي لكل الإجراءات العقارية مما يقلص في آجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع للمعلومات والإستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر والقيود والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية وإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات والخدمات وهذا بإستعمال عملية الإيداع الآلي للمحركات التوثيقية التي تحفظ في الذاكرة الإلكترونية لتأمينها من السرقة والتزوير.

¹ زروقي زوليحة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص535.

² عبد القادر عبان، تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص91.

³ العوض أحمد محمد الحسن، الإدارة الإلكترونية، المفاهيم - السمات - العناصر، المركز القومي للبحوث، السودان، 2010،

حيث تسعى الإدارة الإلكترونية للمحافظة العقارية لضمان الجودة والمردودية في الإنجاز وتحسين أداء الخدمات بفعل الإعتماد على نظام المعلوماتية وهذا بتوفير الأجهزة الآلية والأدوات التكنولوجية بما فيها شبكة الأنترنت لغرض بناء جهاز إداري متطور عن طريق فرض الثورة الرقمية التي تقوم بتحويل مختلف الأعمال إلى أنشطة إلكترونية لبقاء إستمرارية الخدمات الإدارية السريعة والفعالة.

ثانياً - ترقية التشريع الإلكتروني: في إطار تكريس ودعم الإئتمان العقاري إعتد المشرع على نظام الشهر العيني الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية والمعلوماتية بإعتبارها تلعب دور الحماية لتداول السندات القانونية في إطار محكم¹.

ولعل الجزائر كغيرها من بقية دول العالم فإنها سعت جاهدة لمواكبة كل التغيرات وما تقتضيه من ضمانات لإستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها مجموعة من القوانين التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بالمجال الإلكتروني سعياً للإرتقاء بمكانة العقار من خلال وضع ضوابط فعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة بالمجال الإلكتروني وهذا مواكبة المستجدات المستمرة وإستحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون وإصلاح عمل الإدارة² في مجال العقارات وإستبدالها بمفاهيم جديدة وأسلوب حديث يسائر التغيير الحاصل في ظل التحدي للإشكالات الخطيرة من خلال تبسيط الإجراءات ورقمنتها لربح الوقت وسهولة التحقق من صحة الوثائق الذي يزيد من الفعالية في الأداء والسرعة في التواصل في إنجاز العمليات التي تسهل الرقابة وتؤدي حتماً إلى تحسين جودة الخدمات الإدارية وتحقيق الآفاق المستقبلية أمام التحديات والمعوقات.

¹ نجوى الهواري، المرجع السابق، ص 212.

² محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 13.

المطلب الثاني: واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر وآثارها

سنقوم من خلال هذا المطلب إلى تسليط الضوء على واقع رقمنة الثروة العقارية أو أبرز تجلياتها (الفرع الأول)، والآثار المترتبة عن انتهاج الرقمنة في القطاع العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر

سننظر من خلال هذا الفرع إلى واقع رقمنة الثروة العقارية، أو أهم مظاهر وتجليات ومستحدثات تجسيد الرقمنة في القطاع العقاري .

أولاً- الإجراءات الجديدة لعملية رقمنة مختلف القطاعات في الجزائر "مشروع الوزارة"

تسابق الحكومة الزمن للدخول في المرحلة الثانية لتعميم الرقمنة التي أمر بها رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون وأصر على ضرورة الإلتزام بها في الأجل المحددة، بدون أي مقاومة أو تعطيلات، حيث يفترض عرض تقرير دقيق بخصوصها في مجلس الوزراء المقبل. ويتزامن ذلك مع صدور مرسوم في العدد الأخير من الجريدة الرسمية، موقع من طرف الرئيس تبون، يحدد مهام وتنظيم المحافظة السامية للرقمنة التي ستتكفل ببناء على ذلك بالتنسيق بين القطاعات لضمان نجاح الرقمنة وإعداد تقارير دورية وسنوية حول تقدم المشروع، الذي سيدخل مرحلته الثانية .

أ- تنظيم دقيق للمحافظة العقارية السامية

وحسب المرسوم الرئاسي 23-314 الصادر في العدد الأخير للجريدة الرسمية 59، الموقع من طرف رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون ، والمحدد للتنظيم الداخلي للمحافظة السامية للرقمنة، " تشمل المحافظة السامية الأمين العام ورئيس الديوان وهيكل التدقيق والتقييم، إضافة إلى هياكل الرقمنة والحوكمة الرقمية وقسم البنية التحتية والحلول التكنولوجية وأمن الأنظمة المعلوماتية ومديرية اليقظة الاستراتيجية ومديرية التعاون والشؤون القانونية والتوثيق ومديرية الإدارة العامة" ويساعد الأمين العام مديرا دراسات ويكلف على الخصوص بتنشيط أعمال الهياكل وتنسيقها وتنفيذ البرامج ودعم المحافظ السامي وإعداد التقارير الدورية والتقرير السنوي وحصيلة

نشاط المحافظة السامية ومتابعة تنفيذ المداولات واقتراحات مجلس التوجيه وتوصيات آراء اللجنة العلمية¹.

وفي السياق، يوضع هيكل التدقيق والتقييم تحت الإشراف المباشر للمحافظ السامي ويديره رئيس للهيكل ويساعده 6 مدققين ويكلف بإعداد وتنفيذ البرنامج السنوي للتدقيق وفحص وتقييم مشاريع الرقمنة على مستوى القطاعات وإعداد التقارير الخاصة بها، والمساهمة في تشخيص الإختلالات وإقتراح الحلول اللازمة في مجال ترقية الرقمنة وضمان توافق عملية التدقيق وفحص وتقييم مشاريع الرقمنة مع مؤشرات الأداء الرئيسية وأهداف الإستراتيجية الوطنية للرقمنة.

ب- تقييم أداء مشاريع الرقمنة

ويتم تقييم إنجاز مشاريع الرقمنة القطاعية وفقا لمؤشرات الأداء الرئيسية وتطوير ووضع الأدوات الخاصة بالتدقيق والتقييم المتعلقة بالتحول الرقمي وضمان تعزيزها ، بالإضافة إلى متابعة تنفيذ التوصيات المنبثقة عن عملية التقييم مع السهر على إعداد وتحيين الإجراءات الداخلية للمحافظة السامية بالتنسيق مع الهياكل الأخرى، والسهر على تطبيق القواعد والإجراءات الداخلية للمحافظة السامية مع الهياكل الأخرى، والسهر على تطبيق الإجراءات المحددة في النظام الداخلي.

ج- فتح مشاورات حول الإستراتيجية الوطنية للرقمنة

ويكلف قسم الرقمنة والحوكمة الرقمية بتحضير عناصر الإستراتيجية الوطنية للرقمنة بالتشاور مع الأطراف الفاعلة لاسيما المؤسسات العمومية والقطاع الإقتصادي والمجتمع المدني ومتابعة تنفيذ وتقييم محاور الإستراتيجية الوطنية للرقمنة، وتحديد المشاريع ذات الأولوية والإستثمارات الإستراتيجية وكذلك كفيات تعبئة المورد البشري والتمويلات ذات الصلة بالتنسيق مع الأطراف المعنية، فضلا عن إقتراح حلول تضمن النجاعة والتحسين المتواصل لمحاور التحول الرقمي وقيادة المشاريع الإستراتيجية المشتركة بين كل القطاعات وكذا المشاريع المبادر بها على توجيهات الرئيس.

¹ إجراءات جديدة خلال المرحلة الثانية لعملية الرقمنة ، على الموقع <https://www.echoroukonline.com> تاريخ الإطلاع على الموقع 2024/05/01، على الساعة 11:40 سا.

كما تتضمن مهام القسم أيضا السهر على توافق المخططات القطاعية في مجال الرقمنة مع الإستراتيجية الوطنية للرقمنة والمساهمة في تعزيز الشمول الرقمي وتحسينه وترقية الصناعة الرقمية والتنسيق مع الأطراف المعنية لإعداد ووضع إطار تقييس وتوافق الأنظمة المعلوماتية، ووضع الآليات الكفيلة بالتحول الرقمي وتصميم وتطوير الأدوات والآليات المنهجية لمتابعة مشاريع الرقمنة القطاعية بالتنسيق مع الهياكل الداخلية للمحافظة السامية.

ويضم هذا القسم 3 مديريات وهي مديرية الحوكمة الرقمية وتنسيق رقمنة القطاع العام، المساهم في تحضير عناصر الإستراتيجية الوطنية للرقمنة بالتشاور مع الأطراف الفاعلة ومتابعتها وإعداد برامج المشاريع القطاعية للرقمنة وإعداد التقارير الدورية عن متابعة تنفيذها، إضافة إلى مديرية دعم الشمول الرقمي وترقية الصناعة الرقمية ومديرية التقييس والتوافقية وتكلف بالخصوص بالتشاور مع الأطراف المعنية والسهر على تطوير وتحسين المرجع الوطني لتوافقية الأنظمة المعلوماتية.

ويكف قسم البنى التحتية والحلول التكنولوجية وأمن الأنظمة المعلوماتية، بمتابعة تنفيذ محاور الإستراتيجية المتعلقة بالبنية التحتية، وإنجاز مراكز بيانات وطنية وخدمات حوسبة حسابية وطنية ويضم القسم مديرية البنى التحتية التكنولوجية ومديرية الحلول الرقمية الإستراتيجية التي تكلف على وجه الخصوص بقيادة مشروع إنجاز النظام المعلوماتي الوطني المتكامل للمساعدة على اتخاذ القرار والمساهمة في تحديد وتقييم إحتياجات القطاع في مجال برنامج الإدارة المتكاملة والمرافقة في تجسيد التوصيات، ومن بين مهام مديرية اليقظة الإستراتيجية إعداد بطاقيّة للكفاءات الوطنية في مجال الرقمنة.

د - لقاءات برلمانية لتقييم المرحل الأولى

قامت وزيرة الرقمنة والإحصائيات مريم بن ميلود، بالإلتقاء بعدد من اللجان البرلمانية خلال الأشهر الأخيرة لشرح مضمون برنامج الرقمنة، وأكدت أن الإستراتيجية الوطنية للرقمنة ستكون جاهزة شهر جوان ليتم الشروع في تطبيقها، وهذا في لقاء مغلق معهم خلال الأسابيع الماضية، مستمعة لتوجيهات وإرشادات النواب بخصوص الرقمنة ومقترحاتهم لإنجاح المشروع .
ويصدر المرسوم التنفيذي المحدد لمهام المحافظة السامية للرقمنة وتحضير الإستراتيجية الوطنية وتنسيق النشاط بين القطاعات لإنجاح المشروع، لن يكون هنالك مجال لأولئك الذين

يرفضون الرقمنة، ويعملون على خلق مقاومة في أوساط الجهات الساعية لتطبيقها، لأن الإجراءات الأخيرة المتخذة ستمكن من إنجاح المشروع بشكل تدريجي¹.

ثانيا: القطاع العقاري بين التسيير التقليدي و العصرية

تقود السلطة التنفيذية سباقا لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي والانتقال إلى مرحلة العصرية والرقمنة، للوصول إلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيها لإهدار الوقت والجهد والمال بكافة القطاعات، ورغم نجاح جهودها في بعض المجالات، على غرار القضاء، فقد اصطدمت بعراقيل في مجالات أخرى أبرزها قطاع العقار الإستراتيجي وقطاع المالية.

وفي قطاع العقار، يؤكد محللون أن الرقمنة هي الحل الوحيد للحد من الفوضى والتلاعبات، وكذا القضاء النهائي على كل أشكال النهب والتزوير والنزاعات العقارية الشائكة التي أخذت أبعادا خطيرة في السنوات الأخيرة، ووصلت إلى حد تعطيل الكثير من المشاريع الإقتصادية والإجتماعية.

ومع تأخر مشروع الرقمنة في الجزائر، شهد العقار مشاكل كبيرة من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنفذ منذ فترة طويلة، تعود أسبابها إلى ظروف ومشاكل تاريخية وقانونية وحتى إجتماعية، كما تعود لإعتماد نمط التسيير التقليدي في سجلات العقود ومخططات المسح، فإنتهاج النظام الرقمي في المجال العقاري يساهم في حل أغلب النزاعات القضائية بصفة نهائية.²

غير أن الوصاية ما تزال تنتقل في تجسيد فعلي وميداني لما جاء في نص المادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020، والتي بموجبها حدد الإطار القانوني لعملية دمج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري ضمن إدارة موحدة.

¹ إجراءات جديدة خلال المرحلة الثانية لعملية الرقمنة ، على الموقع السالف الذكر.

² "الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري"، على الموقع الإلكتروني

<https://www.elkhabar.com/press/article/224921/> تاريخ الإطلاع على الموقع: 2024/05/01، على الساعة

1- وضعيات عالقة وإدارة تقليدية

لاتزال رغم أهميتها، إدارة تقليدية تساهم في ضبابية وإختلال المعلومات، وهي من الإدارات التي تثير التذمر وتفقد الثقة في الإدارة العمومية، بسبب ما يرتبط بها من تقاذف للمسؤوليات وإختلال الوضعيات بين إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، وخاصة في الكثير من الوضعيات العقارية غير المطالب بها والمسجلة بإسم مجهول، وإختلالات القياسات بين العقود الإدارية الأصلية والوثائق المسحية، وهي حالات عادة ما تكون سببا في إطالة إجراءات تسوية الدفاتر العقارية، ويصبح المواطن بسببها تأثها بين الإدارتين بسبب مشاكل تقنية خارجة عن نطاقه، وهو ما يكون حائلا أمام أية جهود للرقابة ولضبط سجل وطني موحد لثروات الأفراد.

وفيما يتعلق بهذه المصالح الحساسة، فإن ما تم رصده هو تباطؤ في الإنتهاء من عمليات الجرد، وإلحاق الوكالة ومستخدميها وعتادها والدخول الفعلي القانوني في النظام الهيكلي الجديد. هذا التباطؤ سوف يعرقل المراقبة ويكبح أشغال الرقمنة، وحتى الأنشطة اليومية للمديريات الولائية المنضوية تحت اختصاصها الإقليمي وسلطتها الإدارية، لأن المواطن ما يزال يعاني بين أروقة الإدارتين، رغم أن من المفترض أن من أهداف دمجها توحيد الجهود وتقليل التراشق والتسويق.

ويبقى رهان الرقمنة لهذا القطاع يكتسي أهمية إستراتيجية، فالرقمنة والتطوير يتطلبان إستثمارات ضخمة، لكن يجب بالمقابل التفكير في مراجعة الإتوات والمداخيل، لأن أهمية النشاط والنفقات كبيرة جدا، والعائدات منعدمة، وبهذا لا يمكن إستحداث هيئة قوية وفعالة بهذه المقاربة¹.

2- مقاومة ضد الرقمنة

تعود أسباب التأخر حسب أحد الخبراء لوجود مقاومة حقيقية من طرف الإدارة ضد الرقمنة، لكونها تركز الشفافية، وتساهم في كشف كل نقاط الضعف والتلاعب في التسيير، إضافة إلى تسهيل محاسبة أي مسؤول متعاس، وكذلك تسهيل عملية مراقبة ومتابعة أي ملف.

¹ الحفظ العقاري كنز معلوماتي بإدارة من ورق ، على الموقع الإلكتروني : <https://www.elkhabar.com> تاريخ الإطلاع على الموقع: 2024/05/01 على الساعة 15:30 سا.

3- ذهنيات تعرقل المجتمع الرقمي

من جانبه، أشار المحلل الاقتصادي عبد الرحمان هدف إلى وجود ذهنيات لم تستوعب أهمية الرقمنة في مختلف القطاعات، إلى جانب التخوف من ما بعد تعميم التكنولوجيات، لأن الكثير من الأشخاص يقعون تحت طائلة الفجوة الرقمية، وهناك أيضا من يرى أن الرقمنة تفقده مصالحه ومركزه ومكانته في السلم الإداري، نظرا لعجزه عن التكيف معها، وهو ما يسمى بالخوف من الخروج من منطقة الأمان، كما أن هناك عاملا يتعلق بضبابية هذا المشروع في ظل منظومة تسيير لم يستطيع البعض فيها فهم هذا التحول، وأكد في السياق على ضرورة العمل على تهيئة الفرد وتحسيسه بضرورة الذهاب إلى المجتمع الرقمي.

بدوره، قال المحلل السياسي بوبكر سلامي إن عملية رقمنة قطاع المالية سجلت تأخرا كبيرا ربما يعود لتعقيدات العملية، وأن هناك عدة أسباب أخرى تتعلق بالإمكانات اللوجستية في الميدان، من بينها مقاومة بعض الذين تعريهم العملية وتكشف سوء تسييرهم، والكشف عن حقيقة ما يدور، مع الإشارة إلى أن الكثيرين ممن تضر بمصالحهم هذه العملية يبذلون كل ما في وسعهم لعرقلة العملية.

وأشار إلى أن التحدي الأساسي الذي يواجهه فرض الضريبة على ثروة الأشخاص الطبيعيين هو الرقمنة التي تسمح للدولة بإحصاء كل الأملاك والثروات لتحقيق العدالة الضريبية وإخضاع الجميع، وكذلك طريقة حساب قيمة الأملاك.

4- أبرز مستحدثات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر

* سحب وثيقة مستخرج مسح الأراضي عبر المنصة الرقمية "العقار"

أبرز وزير المالية، لعزیز فايد، مجهودات إدارة الأملاك الوطنية لرقمنة قطاعها، لاسيما وثيقة مستخرج مسح الأراضي، من خلال وضع تحت تصرف المتعاملين المعنيين الخدمة العمومية للسحب الإلكتروني لهذه الوثيقة مباشرة عبر المنصة الرقمية المسماة "العقار".

وخلال جلسة علنية للأسئلة الشفوية بالمجلس الشعبي الوطني، رد الوزير على سؤال أحد النواب حول ثقل إجراءات المحافظات العقارية التي تستمر في طلب وثيقة "مستخرج مسح الأراضي" أثناء إيداع العقود الناقلة للملكية، موضحا أنه "تم وضع تحت تصرف المتعاملين المعنيين الخدمة العمومية للسحب الإلكتروني لهذه الوثيقة مباشرة عبر المنصة الرقمية المسماة

"العقار" عبر عدة ولايات.

وأضاف أن عدد طلبات هذه الوثيقة عبر المنصة، بالإضافة إلى وثائق أخرى، فاق 300 ألف، وهو ما يسمح ب"أداء خدمة عمومية راقية ويقلل العبء على المتعاملين"، مؤكدا سعي الوزارة لإدراج المزيد من التسهيلات قصد تبسيط الإجراءات وتخفيفها. وأشار الوزير إلى أن اشتراط هذه الوثيقة مسألة قانونية بحتة ولا يمكن مراجعة هذا الإلزام إلا عن طريق "إعادة النظر في المنظومة القانونية التي تدير عملية الشهر العقاري ومسح الأراضي بشكل كامل ومعتمق"¹.

غير أن السحب الإلكتروني لهذه الوثيقة لم يدم طويلا، إذ نظرا لصعوبة وتعسر تعميم هذا الإجراء على باقي ولايات الوطن الأمر الذي أثار إستياء بعض المتعاملين المعنيين، لاسيما محرري العقود ما دفع الوزارة إلى القيام بإلغاء هذه الوثيقة وإعفاء جميع المتعاملين من إلزامية إستخراجها²، خاصة بعد دمج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري³.

ثالثا: إعتاد الرقمنة لتفعيل دور الموثق في الإقلاع الاقتصادي

تساهم الرقمنة في قطاع التوثيق في إضفاء الشفافية و القضاء على كل أشكال الفساد، إلى جانب إستفادة المواطن من التسهيلات التي ستقدمها رقمنة هذا القطاع. ومن هذا المنطلق عقدت الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط، في شهر جانفي من هذا العام 2024 بالجزائر العاصمة، جمعيتها العامة العادية بالتأكيد على الدور الفعال للموثق في الإقلاع الإقتصادي المنشود من خلال اعتماد الرقمنة للإرتقاء بالمهنة. كما أكد رئيس الغرفة، ناجم رقاني في إفتتاح أشغال الجمعية، أن رقمنة مهنة التوثيق "تعتبر ضرورة حتمية في الوقت الذي يشهد انخراط الدولة وبقوة في مسار التحول الرقمي"، مبرزا الدور الفعال للموثق في الإقلاع الاقتصادي المنشود عن طريق الأمن القانوني، كما إعتبر بالمناسبة، هذه المرحلة "فارقة وناقلة إلى الأحسن لتحسين الخدمات العمومية من

¹ سحب وثيقة مستخرج مسح الأراضي عبر المنصة الرقمية "العقار، على الموقع الإلكتروني

<https://www.aps.dz/ar/economie/159330-2024-03-21-14-53-58> تم الإطلاع على الموقع

2024/05/17: على الساعة 19:00 سا.

² أنظر الملحق.

³ المذكرة رقم 4600 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 مارس 2024 .

حيث الأمن والسرعة والإثبات الذي سيغلق كل المنافذ أمام الممارسات السلبية وأعمال الفساد..¹.

كما ذكر بأن الفترة المنصرمة شهدت تحقيق العديد من الإنجازات لصالح الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط وفي مقدمتها إطلاق البرنامج الرقمي الجديد لتسيير إدارة الغرفة وملفات الموثقين منذ 1 ديسمبر 2023، فيما سيتم، حسب، إعداد برنامج رقمي لتسيير مكاتب التوثيق يعمل بالتوافق مع برنامج الغرفة قصد الوصول إلى إدارة رقمية شاملة تعطي لغرفة الموثقين كل الإمكانيات لتحقيق أهدافها، مؤكدا حرص الموثقين على تقديم المرافقة الكاملة للإدارة قبل التعاقد وقبل إبرام العقد من خلال المساعدة والنصح بنزاهة وكفاءة عالية، مع التحلي بالحياد والعدالة، مبرزا وعيهم بأن التكنولوجيا وحدها لا تكفي للارتقاء بالمهنة، ولا بد من التركيز على التكوين وعلى التطبيقات التوثيقية التي تعد ضرورية.

كما أكد مدير الشؤون المدنية وختم الدولة بوزارة العدل، أحمد علي صالح بدوره، على أهمية الرقي بمهنة التوثيق بفتح قنوات الحوار مع جميع القطاعات والاستفادة من مساعي رئيس الجمهورية، لتعميم الرقمنة للوصول إلى المستوى المطلوب، لافتا إلى أن 2024 ستكون سنة الرقمنة بالنسبة للتوثيق.

كما أبرز نائب رئيس الإتحاد الدولي للتوثيق المكلف بإفريقيا، عبد الحميد عشيظ هني، من جهته، أن التوثيق الجزائري منذ انخراطه في 2006 وإلى اليوم تمكن من كسب مكانة مميزة بسبب مشاركته الفعالة في الهيئتين الإفريقية والدولية وما يزر به من قدرات وكفاءات، حيث يعتبر من بين الأقوى في قارة إفريقيا².

¹ اعتماد الرقمنة لتفعيل دور الموثق في الإقلاع الاقتصادي على الموقع الإلكتروني: <https://www.el-massa.com/dz/>

تاريخ الإطلاع على الموقع: 2024/05/20، على الساعة، 14:50 سا.

² اعتماد الرقمنة لتفعيل دور الموثق في الإقلاع الاقتصادي، على الموقع الإلكتروني السالف الذكر.

الفرع الثاني: أثر التحول الرقمي على منظومة العقار

نشهد اليوم تحولا رقميا متسارع النمو في شتى المجالات ولعل القطاع العقاري حضي بنصيب من هذا التحول الرقمي، حيث أدى التحول الرقمي إلى تنظيم الأنشطة العقارية المختلفة وخلق مرونة عالية في التعاملات العقارية، ونلاحظ ذلك من خلال إستعمال الخدمات الرقمية لمختلف الأنشطة العقارية، وفيما يلي نتناول أبرز إيجابيات وسلبيات التحول الرقمي على المنظومة العقارية.

أولاً- إيجابيات التحول الرقمي: إن تطبيق الرقمنة في المجال العقاري يترتب عليه العديد من الآثار الإيجابية والتي يمكن تلخيصها في النقاط الآتية :

1- توفير الراحة والجهد: توفر المنصات والخدمات الرقمية الراحة والجهد على جميع أطراف العملية العقارية، فلم يعد على الباحث عن عقار النزول الميداني والبحث عن عقار مناسب، وكذلك ملاك العقار اصبح من السهل التسويق لعقاراتهم وهم في منازلهم.

2- المرونة في تسهيل الإجراءات: أدى ظهور التطبيقات والخدمات الرقمية إلى تحسين جودة التعاملات العقارية وسهولة الوصول إلى المعلومات، كما خلقت مرونة عالية في الإجراءات العقارية وتسهيل سيرها.

3- زيادة كفاءة وسرعة الإجراءات العقارية: أصبحت الإجراءات العقارية تتم بطريقة سريعة وبوقت قياسي عما كان الوضع عليه قبل التحول الرقمي، فمن خلال التحول الرقمي أصبح

ربط الجهات المعنية ببعضها البعض سهل، الأمر الذي أدى إلى تسريع المعاملات العقارية¹.

4- سهولة وسرعة الوصول إلى المعلومة: أي البحث الآلي المتنوع بواسطة الكلمات المفتاحية.

5- الحفاظ على النسخ الأصلية لأطول مدة ممكنة والتقليل من إضمحلالها نتيجة استعمال الوثائق المرقمنة بدلا منها².

¹ أثر التحول الرقمي على منظومة العقار، على الموقع الإلكتروني <https://ae.linkedin.com/?trk=public> ، تم

الإطلاع على الموقع: 2024/04/19، على الساعة 16:50 سا.

² حلاسي أميمة رشا، مبارك بوشعالة وسام، المرجع السابق، ص 28.

6- الوصول إلى رضا العملاء: إزداد حاجة العملاء من إتمام جميع العمليات تلقائياً دون التعامل مع البشر، وبالتالي إنجاز جميع متطلباتهم وإحتياجاتهم بشكل آلي، وبالتالي توفير الوقت والجهد، مما يزيد من رضا العملاء.

7- القضاء على الخطأ البشري: يعتبر من أهم مميزات التحول الرقمي هو القضاء على الخطأ البشري الذي يحدث نتيجة تسجيل البيانات بشكل يدوي، بالإضافة إلى تقليل الوقت المستخدم في هذه العملية وزيادة الكفاءة.

8- زيادة الكفاءة التشغيلية: من خلال تطبيق التحول الرقمي يمكن زيادة الكفاءة التشغيلية عن طريق دمج العمليات اليدوية مع أنظمة المكتب الخلفية، وبالتالي تحصل على:

9- ضمان النمو الرقمي المستقبلي: يهدف التحول الرقمي لزيادة تطور الأعمال، حيث يعتبر الخطوة الأولى من خطوات التحول الرقمي نحو مستقبل أفضل، حيث تعد الشركات والإدارات التي لم تبادر بإستخدام التقنيات الحديثة من الشركات والإدارات التي سوف تختفي في المستقبل، وأصبح التصور الحالي هو الإعتماد على البرامج بدلا من الإعتماد على الأجهزة¹.

ثانيا- سلبيات الرقمنة في القطاع العقاري

1- إن التحول الرقمي في منظومة العقار يهدد أمن معلومات الأطراف العقارية: وذلك عبر إستغلال الثغرات الأمنية كإختراق المعلومات وإنتهاك البيانات والبرامج وغيرها من التهديدات².

2- التطور التكنولوجي المستمر: من المعروف أن التطور التكنولوجي سريع ولا نهاية له، حيث أنه مستمر، لهذا يجب أن يكون التحول الرقمي مستمر أيضاً، مما يجعل المؤسسات والشركات في حالة تأهب لمواكبة التطورات العلمية الحديثة.

3- يحتاج تطبيق التحول الرقمي لوقت أطول: يعرف أن تطبيق التحول الرقمي يحتاج لوقت أطول من أجل إختيار الأدوات والبرامج المناسبة لنشاط العمل، وذلك بعد عمل بحث وإختبار لها، بالإضافة إلى أن التدريب على إستخدام هذه الأدوات بفاعلية يحتاج وقت لتدريب الموظفين.

¹ فوائد ومميزات التحول الرقمي وعيوبه وأهميته في 2024 وأهم الإيجابيات والسلبيات، على الموقع الإلكتروني:

<https://bakkah.com/ar/knowledge-centr/>، تم الإطلاع على الموقع: 2024/04/14 على الساعة 16:15 سا.

² أثر التحول الرقمي على منظومة العقار، على الموقع الإلكتروني، على الموقع الإلكتروني السالف الذكر.

- 4- **إضطراب الموظفين:** عند تطبيق التحول الرقمي من الضروري أن يكون لدى الموظفين داخل الإدارة القابلية لتعلم مهارات جديدة، والتي تصبح عبء عليهم مع مرور الوقت، وقد تجد البعض يشعرون بالتوتر والقلق حيال ذلك¹.
- 5- **خلق البطالة:** إن تطبيق الرقمنة قد يؤدي إلى زيادة نسبة البطالة، نتيجة الإستغناء عن خدمات العاملين بسبب التوسع في إستخدام التقنية، أو على الأقل عدم الحاجة إلى تعيين عاملين جدد في ظل السهولة والسرعة والبساطة في إنجاز الأعمال التي توفرها عملية الرقمنة.
- 6- **شروع ظاهرة التجسس الإلكتروني.**
- 7- **زيادة التبعية للخارج:** بإعتبار أن هناك العديد من التقنيات الحديثة تأتي من هناك². وختاماً تبذل العديد من الجهات الحكومية المتعلقة بالمجال العقاري، الكثير من الجهود في تحقيق إبتكارات رقمية عبر عدة مبادرات، لتيسير الإجراءات العقارية على جميع الأطراف ولتجعل من القطاع العقاري قطاعاً جذاباً .

¹ فوائد ومميزات التحول الرقمي وعيوبه وأهميته في 2024 وأهم الإيجابيات والسلبيات، على الموقع الإلكتروني السالف الذكر .

² حلّاسي أميمة رشا ،مبارك بوشعالة وسام، المرجع السابق، ص - ص ، 29-28 .

خلاصة الفصل:

لقد فرضت التكنولوجيا المعاصرة منطقتها وأسلوبها في إدارة الحياة بأكملها، فقد غيرت أساليب ممارسة الأنشطة وأساليب حياة الأفراد حتى سميت بالثورة الرقمية، والتي أدت بدورها إلى إحداث ثورة في نماذج الأعمال والقوانين المتعلقة بمختلف المعاملات العقارية على الصعيدين الدولي والوطني، ما جعل بوابر وملامح الرقمنة في الجزائر بارزة من خلال دخولها مرحلة جديدة من العصرية تكون فيها الرقمنة المتطورة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، في محاولة لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي، للوصول إلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيها لإهدار الوقت والجهد والمال بكافة القطاعات، لاسيما القطاع العقاري الإستراتيجي الذي بدأت مسيرة الرقمنة فيه بفعالية كبيرة في العديد من ولايات الوطن بإعتباره يقود قاطرة التنمية الإقتصادية و الإجتماعية.

الخاتمة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية قصوى لتجسيد السياسة العقارية وتنظيمها، وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات وذلك من خلال إصدار العديد من التشريعات تهدف إلى تسيير وتنظيم القطاع العقاري بما يتماشى وفكرة حماية الثروة العقارية وضمان إستمراريتها.

وتجسدت فكرة الحماية مع الولوج للثورة المعلوماتية، بحيث تحتم على كل الدول أن تعيد هيكلة المؤسسات بما يتلائم مع متطلبات الثورة الرقمية والتقنية، الأمر الذي يساعد على تفعيل أداء العنصر البشري باختصار الجهد والوقت، وذلك بفضل العمل الرقمي وقيام معظم الأنشطة عبر الحاسوب الشخصي، واستنادا لهذا التحول الهائل رسمت الحكومة الجزائرية عدة إستراتيجيات، سياسات ومخططات لمواكبة الرقمنة والاستفادة من النماذج الريادية الناجحة في المجال التكنو-إداري ، الأمر الذي يتيح استخراج جميع الوثائق الإدارية وفق نظام رقمي يعمل على إصدار مختلف الوثائق في مدة زمنية قصيرة، وهذا ما يخفف من معاناة المواطن الجزائري أثناء إستخراجه للوثائق الإدارية، ويذلل الصعوبات ويخفف العبء على العاملين بهذا القطاع.

وهو ما سعى إليه المشرع الجزائري خلال السنوات القليلة الفارطة بسن ترسانة هامة من القوانين التي أعادت هيكلة الهيئات الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك العقارية بما يسمح بإنشاء مصالح ومكاتب للرقمنة ، تسهر على تنظيم العمل وتوحيد الجهود

إلا أن مشروع الرقمنة في الجزائر عرف تأخرا إنجرت عنه مشاكل كبيرة من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنفذ منذ فترة طويلة، تعود أسبابها إلى ظروف ومشاكل تاريخية وقانونية وحتى إجتماعية، كما تعود لاعتماد نمط التسيير التقليدي في سجلات العقود و مخططات المسح، فانتهاج النظام الرقمي في المجال العقاري يساهم في حل أغلب النزاعات القضائية بصفة نهائية.

من خلال ما سبق توصلنا للنتائج التالية:

- دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري، ونتج عن توحيدهما معا: مديرية المسح والحفظ العقاري على المستوى الولائي ومحافظات عقارية على المستوى المحلي البلدي، وإستحداث مصالح لرقمنة على كل المستويات محلية جهوية وطنية .
- إطلاق مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري خلال سنة 2016 .

- الإعتقاد على برنامج " عصرنة أنشطة الحفظ العقاري " في حفظ البطاقات العقارية، وإنشائها.
- إستحداث الشباك العقاري الموحد يضمن تحيين وتوافق السجل المسحي مع البطاقة العقارية.
- إستحداث منصة " العقار " تتيح العديد من الخدمات عن بعد.
- تعديل وتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بموجب قانون الإستثمار 22-18.
- إطلاق "منصة المستثمر" تهدف هذه المنصة لمرافقة المستثمر و بناء السمعة.
- الإيداع الإلكتروني لعقد الإمتياز بعد شهره، من أجل المساهمة في تحقيق الأمن العقاري في مجال الإستثمار وإضفاء الشفافية.
- إعتقاد نظام الزراعة الذكية عن طريق الحوسبة والتطبيقات الذكية، وباستخدام حلول رقمية في مكافحة الآفات والفيروسات التي تسبب أمراض النباتات.
- سحب وثيقة مستخرج مسح الأراضي عبر المنصة الرقمية "العقار"، ثم إلغائها وإعفاء جميع المتعاملين من إلزامية إستخراجها.
- إعتقاد الرقمنة لتفعيل دور الموثق في الإقلاع الاقتصادي.
- تنظيم عملية الرقمنة عن طريق مذكرات ومناشير وتعليمات داخلية.
- أسباب تأخر إنجاز مشروع الرقمنة يعود لعدم توفر الكادر البشري المؤهل بدرجة أولى ونقص الميزانية.
- ونظرا للتأخر الوارد حول الرقمنة في المجال العقاري كآلية لحماية الثروة العقارية، إرتأينا دعم هذه الدراسة بالتوصيات التالية:
- ضرورة سن نصوص قانونية داعمة للرقمنة في كافة المجالات لاسيما المجال العقاري لتوفير الأمن العقاري و حماية الثروة العقارية على حد سواء .
- تشجيع الدولة لتدعيم الرقمنة في المجال العقاري بتخصيص جانب من ميزانيتها لأجل تفعيلها.
- الإستعانة بالخبرات و التجارب الدولية الناجحة في رقمنة قطاعها العقاري.

- الإسراع في عملية المسح حتى تتمكن من الوصول إلى الأهداف المسطرة من رقمنة القطاع العقاري.
- تعميم العقد التوثيقي الإلكتروني عبر كامل التراب الوطني، في إطار تدعيم دور الموثق الإلكتروني .
- العمل على التوجه نحو فكرة المدن الذكية والمدن المستدامة و المدن البيئية للتخفيف من حدة المخالفات العمرانية.
- العمل على إطلاق تطبيقات عقارية تظم كل الخدمات المتاحة عن بعد .
- توفير الأجهزة الداعمة للرقمنة في مختلف الإدارات العقارية.
- توظيف أشخاص ذو كفاءات عالية بالإدارة العقارية.
- تفعيل التصديق الإلكتروني.
- تفعيل الدفع عن بعد في أسرع الأجال.
- تكثيف الجهود وتوحيدها في استعمال الرقمنة من قبل المسؤولين و الموظفين بالإدارة العقارية.
- تفعيل استخدام الرقمنة في المجال العقاري عبر كامل التراب الوطن.

قائمة المراجع

أولاً: النصوص الرسمية

1- المراسيم

أ - المراسيم التنفيذية

* المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

* المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، سنة 1976.

* المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وتنظيمها وسيرها الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-289.

* المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06/06/2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أمالكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 15/06/2021.

* المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخة في 20/10/2021.

* المرسوم التنفيذي رقم 22-289 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

* المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20/10/2022، المتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 70 المؤرخة في 23/10/2022.

ب - المراسيم التشريعية

* المرسوم التشريعي رقم 10/93، المؤرخ في 23/05/1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

2 - الأوامر والقوانين

* الأمر 74-75 مؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975 .

* قانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار.

* قانون رقم 20-07 مؤرخ في 4 جوان 2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية، عدد 33.

* القانون 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 متعلق بالإستثمار، صادر في الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.

3- القرارات

* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأماكن الوطنية، جريدة رسمية، عدد 34، سنة 2022.

* قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، جريدة رسمية، عدد 59، سنة 2022.

* قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، جريدة رسمية، عدد 59 سنة 2022.

4- المذكرات

* مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 3687 مؤرخ في 02 ماي 2010، ومجمع النصوص لسنة 2010.

* مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 9820 بتاريخ: 2015/10/19 حول عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

* مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية، رقم 2739، بتاريخ 16 مارس 2017، المتضمنة عصرنة نشاطات المحافظات العقارية، الإنتهاء من المرحلة الثانية.

* مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية، مذكرة رقم 10618، مؤرخة في 05 نوفمبر 2019، المتضمنة تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

* مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية، مذكرة رقم 6433، بتاريخ 01 جويلية 2019، المتضمنة رقمنة أرشيف ووثائق المحافظات العقارية، إطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

* مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية، مذكرة رقم 1025، مؤرخة في 28 جانفي 2021، المتضمنة تقييم تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

* المذكرة رقم 4600 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 25 مارس 2024.

ثانيا - المؤلفات

أ- المعاجم

- * إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي، يوسف شلالح، قاموس قانوني عربي فرنسي، مكتبة لبنان .
- * ابن منظور، لسان العرب، ج4.
- * إدريس سهيل، قاموس عربي - فرنسي ، دار الآداب ، بيروت، لبنان، ص291.
- * منجد الطلاب، قاموس عربي عربي، المكتبة الشرقية، بيروت، لبنان، ص130 .

ب- الكتب

- * ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي - طبعة دار النجاح الجديدة 1999م - الطبعة الثانية.
- * أحمد الكبيسي، تطور النظم الآلية في المكتبات من الحوسبة إلى الرقمنة الافتراضية، العربية 300، العدد 29، 2008.
- * أسامة محمد عطية خميس، الكيانات الرقمية المحتوى الرقمي في المستودعات الرقمية على شبكة الأنترنت، ط1، ج2، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات ، القاهرة ، 2013.
- * العوض أحمد محمد الحسن، الإدارة الإلكترونية، المفاهيم - السمات - العناصر، المركز القومي للبحوث، السودان، 2010.
- * خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- * زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول الطبعة الثالثة، دار الثقافة، لبنان، بيروت، سنة 1985.
- * سمير، جمال عيسى، إدارة مصادر المعلومات والبيانات، عمان:شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، 2014 .
- * سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والآجلة من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.
- * عبد الفتاح بيومي حجازي، الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح دراسة متأصلة في شأن الإدارة الإلكترونية التنظيم والبناء الأهداف والمعوقات والحلول، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2008.

- * عماد عيسى، صالح محمد، المكتبات الرقمية: الأندلس النظرية والتطبيقات العلمية، القاهرة، الدار المصرية اللبنانية، 2006.
- * عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر سنة 2000.
- * محمد بي عمر الزمخشري: الفائق في غريب الحديث - تحقيق: علي محمد البجاوي، محمد أبو الفضل إبراهيم، دار المعرفة، لبنان، الطبعة الثانية ج1.
- * محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، سنة 1985.
- * محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة، ط1، عمان الأردن، 2009.
- * نجلاء، أحمد يس: الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2012 .
- * يحيى زكريا، إبراهيم الرمادي، رقمنة مقتنيات المكتبات الجامعية، الآداب نموذجا، دراسة تحليلية، دار المعرفة الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2003 .

ثالثا - الرسائل والأطروحات والمذكرات

- * باشيوة سالم، الرقمنة في المكتبات الجامعية الجزائرية، دراسة حالة المكتبة الجامعية المركزية بن يوسف بن خدة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007 - 2008.
- * بن دادي هشام وسعيدات عبد القادر معمر، رقمنة الخدمة العمومية ومبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام إقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة - 2021-2022.
- * بن علة فتيحة، بلحاج قمر، الرقمنة في المكتبات الجامعية الجزائرية دراسة واقع رقمنة الأطروحات والمذكرات دراسة ميدانية بالمكتبة المركزية الجامعية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تكنولوجيا وهندسة المعلومات، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.
- * بورحلة سعيدة، الإدارة الإلكترونية المحلية، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص تنظيم سياسي وإداري، كلية العلوم السياسية و العلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، 2020-2021.
- * حافظي زهره، الأنظمة الآلية ودورها في تنمية الخدمات الأرشيفية، دراسة تطبيقية بأرشفيف بلدية قسنطينة، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
- * حلاسي أميمة رشا، مبارك بوشعالة وسام، دور الرقمنة في عصرنة قطاع التعليم العالي - منصة بروغرس نموذجا - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر شعبة علوم الإعلام والإتصال، تخصص إتصال وعلاقات عامة، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة 8 ماي 1945 - قالمة - 2022 - 2023.

- * حماد مختار، " تأثير الإدارة الإلكترونية في إدارة المرفق العام وتطبيقاته في الدول العربية "، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، فرع التنظيم السياسي و الإداري ، جامعة الجزائر 2007.
- * رزاق جيهان، الرقمنة وانعكاساتها على الإدارة المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الشعبة العلوم السياسية، تخصص الإدارة المحلية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم-، 2022-2023.
- * ريان بن كحلة، دور الإدارة الإلكترونية في رقمنة سجلات الحالة المدنية دراسة حالة لبلدية شتمة بسكرة، مذكرة ماستر علوم الإعلام والاتصال ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2018/2019.
- * طوابية جلييلة، دور الرقمنة في إدارة الموارد البشرية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، شعبة علوم التسيير، تخصص إدارة الأعمال الإستراتيجية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2021-2022 .
- * عبد القادر عبان، تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة .
- * عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2018.
- * فتيحة بوخيرة، دور الرقمنة في تحسين الخدمة العمومية على مستوى الجماعات المحلية دراسة ميدانية بمكتب الوثائق البيومترية في بلدية سيدي خويلد، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018/2019.
- * فوزية خيثر، رقمنة الأرشيف في الجزائر: الإشكالية والتنفيذ، أرشيف ولاية الجزائر نموذجا، رسالة ماجستير في علم المكتبات، قسنطينة 2008.
- * مهري سهيلة، المكتبة الرقمية في الجزائر دراسة للواقع و تطلعات المستقبل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2005 .
- * نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة العربي التبسي - تبسة -، 2022-2023.
- * هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2021-2022.

رابعاً - المقالات والمجلات العلمية

- * أحمد عبد الفضيل محمد، بورصات الأوراق المالية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، مصر، العدد الثالث، أبريل 1933.
- * إغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد 07.
- * أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، 2002.
- * بريزة، بوزعيب، الرقمنة و دورها في عصرنة التعليم العالي في الجزائر، مجلة جودة الخدمة العمومية للدراسات السييسولوجية و التنمية الإدارية، العدد 2، المجلد 5، الجزائر، 2022.
- * بشير جيعرن والطاهر بن قودير، العقار كآلية لجذب الإستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، العدد 4، 2018.
- * بغدادي إيمان، رماش سمية، تكنولوجيا الرقمنة في المكتبات الجامعية، مجلة أوراق بحثية، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، جانفي، جوان 2022، ع1، جامعة زياش عاشور بالجلفة، (الجزائر).
- * بن معمر رايح، "عصرنة إدارة الحفظ العقاري"، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد السابع، العدد الأول، 2022.
- * تيشوش فاطمة الزهراء وسعادة فاطمة الزهرة، دور العقار في التنمية وترقية الإستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 1، العدد 1، 2017.
- * حميدوش علي و بوزيدة حميد، إقتصاديات الأعمال القائمة على الرقمنة "المتطلبات والعوائد" تجارب دولية "دروس وعبر"، المجلة العلمية المستقبل الإقتصادي، العدد 1، المجلد 8، 2020.
- * خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، 2023.
- * زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 05، العدد 01، 2022.
- * ساردو زين العابدين، جزار مصطفى، دور الرقمنة في تحسين جودة الخدمة العمومية في الجزائر: البلدية نموذجاً، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، ع 2، المجلد 8.

- * عبد القادر بوراس، و فريد بن بوعبد الله، حتمية التحول نحو الإدارة الإلكترونية للارتقاء بالخدمة العمومية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 03، العدد 5، 2018.
- * غفصي توفيق، " إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول - بالاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية - مجلة دفاتر إقتصادية ، المجلد 10، العدد 01 ، 2019.
- * فقري فايزة، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإئتمان العقاري، مقال منشور بمجلة إدارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02.
- * لاکرنش مغنية، مشنف أحمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الإستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن ، المجلد التاسع ، العدد 02، 2024.
- * مركمال علي، عصرنة الإدارة في الجزائر، مجلة آفاق العلوم، العدد 4، سنة 2021.
- * مريم خالص حسين، الحكومة الإلكترونية، مجلة كلية بغداد الإقتصادية، وزارة المالية، العراق، 2013.
- * مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 6، 2012.
- * مهري سهيلة، بن جامع بلال، " نحو إستراتيجية لنجاح مشاريع رقمنة الوثائق التخطيط العلمي بمشروع رقمنة الوثائق لمؤسسة سوناطرك "، مجلة بيلوفيا لدراسات المكتبات و المعلومات، العدد 04، 2019.
- * موضي بنت مشرف بن صبر البقاوي، دور الإدارة الرقمية في تفعيل الإتصال الإداري لدى الإدارات في المرحلة الثانوية بمدينة حائل، مجلة العلوم التربوية والنفسية، العدد 24، أكتوبر 2019.
- * نجوى الهواري، "عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية"، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 15 العدد 01، مارس 2023.
- * وهيبه بوعنينة وآخرون، " متطلبات التحول من الإدارة التقليدية الى الإدارة الإلكترونية ومعوقاتها"، مجلة الحدث 2 للدراسات المالية والاقتصادية " العدد 7، 2021.
- * يزيد تفرات وآخرون، مبررات الانتقال إلى تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية في الجزائر - مع الإشارة إلى تجارب بعض المؤسسات الجزائرية -، مجلة البديل الاقتصادي، مجلد 7، عدد 2، 2022.
- خامسا - المؤتمرات**
- * أحمد مشهور، تكنولوجيا المعلومات وأثرها على التنمية الاقتصادية، المؤتمر العربي الثالث للمعلومات الصناعية والشبكات، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، 2003.

سادسا - مواقع الأنترنت

- * <https://www.staralgeria.net>
- * [https://www.scrive.com/de/digitale -transformation](https://www.scrive.com/de/digitale-transformation)
- * <https://lakhasly.com/ar/view-summary/N8wWZJlu6c>
- * <https://www.echoroukonline.com>
- * <https://www.elkhabar.com/press/article/224921/>
- * <https://www.elkhabar.com>
- * <https://www.aps.dz/ar/economie/159330-2024-03-21-14-53-58>
- * <https://www.el-massa.com/dz/>
- * <https://ae.linkedin.com/?trk=public>
- * <https://bakkah.com/ar/knowledge-centr/>

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المدير العام

25 MARS 2024

الجزائر، في

يوم الأربعاء

إلى

4600

- السادة المدراء الجهويين للأموال الوطنية لكل النواحي

- السيدات والسادة مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري لكل الولايات

الموضوع: ف/ وثيقة ملخص المسح - ملخص العقد (PR4bis) - تبسيط الإجراءات.

من المعلوم أن وثيقة "ملخص مسح الأراضي-ملخص العقد" نموذج (PR4bis) تشترط بمناسبة التصرفات القانونية التي تطرأ على العقارات والحقوق العينية التي شملتها عملية المسح العام وسلمت وثنائها إلى المحافظات العقارية بموجب محاضر استلام وفقا للإجراءات المقررة بنص المادة 08 و ما يليها من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، في حين أن ذات الوثيقة لا تشترط تقديمها بخصوص العقارات التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي.

حيث أن الغاية من الوثيقة المشار إليها أنفا وإشترط تقديمها من طرف الموثقين بمناسبة كل عملية تصرف هي المطابقة والتوافق بين السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية و وثائق مسح الأراضي وفقا لمقتضيات المواد 72 إلى 74 من المرسوم السالف الذكر، وتعتبر في أن واحد مستخرج للعقد ومستخرج لمسح الأراضي.

في هذا الصدد، يشرفني إحاطتكم علما بأنه تبعا لعملية دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، وفي إطار تبسيط الإجراءات الإدارية وتسهيلها بهدف ترقية الخدمة العمومية لكافة المتعاملين مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، لاسيما محوري العقود، وتجييدا للنتائج المتوصل إليها مع **الغرفة الوطنية للموثقين** خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ **20 جانفي 2024 على مستوى إدارة الأملاك الوطنية**، وما سبقه من لقاءات **تبسيطية** تحت إشراف السيد **وزير المالية** في ذات الشأن، وبالموازاة مع تقدم أشغال الرقمنة، فإنه بات من الضروري إعادة النظر في إلزامية تقديم وثيقة ملخص المسح - ملخص العقد (PR4bis) عند إيداع العقود الموجبة للإشهار.

حيث إتضح جليا أنها لم تعد من الحتمية كوثيقة وصل بين مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري لإجراء عملية التحيين، وعليه أصبح بالإمكان عدم إقحام الموثق في مسار عملية التحيين، كون هذا التدخل لا جدوى منه على اعتبار أن الموثق يعتمد لزوما عند تحريره للعقود المتضمنة هذا النوع من التحويلات على الدفتر العقاري الذي يحتوي على جميع البيانات الموجودة بالسجل العقاري . كما أن مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري يمكن أن تتحرى حول المعلومات الضرورية لعملية التحيين من خلال استغلالها لمحتوى العقد المودع دون الحاجة لمستخرج العقد (PR4bis).

و مما سبق، بدأ من العملي **عدم إلزامية** تقديم وثيقة (PR4bis) ضمن الملفات المتضمنة تصرفات، و إعتبار أن عدم إرفاق الوثيقة المعنية لا يمكن أن يعد سببا من أسباب رفض الإبداع الذي يتخذه المحافظ العقاري عملا بنص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 السلف الذكر.

وفيما يتعلق بالتدابير الواجبة لعملية تحيين الوثائق المسحية الرامية إلى ضبط توافقها مع مجموعة البطاقات العقارية، يستوجب على المحافظ العقاري بعد إجراء الإشهار أن يتخذ التدابير الكفيلة لتحيين القواعد البيانية المسحية و المسوكة على مستوى المحافظة، من خلال استغلال المعلومات و البيانات المدرجة في العقد محل الإشهار، في انتظار موافاتكم بالحل الرقمي الذي سيؤطر هذه العملية بصفة نهائية.

وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بإجراء يخص جزء من مجموعة الملكية نتيجة قسمة أو على أساس رخصة التجزئة، يتم إرفاق نسخة من وثيقة القياس (CC2, CC2 bis) الذي تم المصادقة عليه مسبقا من طرف إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري والذي تم الاعتماد عليه عند تحرير العقد وذلك قصد تجسيده نهائيا ضمن قاعدة المعطيات البيانية.

تجدر الإشارة أنه قبل تحرير العقد، يمكن للموثق الاطلاع على قاعدة البيانات العقارية أو أية وثيقة أخرى صادرة عن مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري و إبلاغ مصالحها في حالة عدم توافق معطيات المسح مع الدفتر العقاري الذي هو بحوزته قصد تمكينها من عملية تحيين المعطيات.

أولى الأهمية البالغة للسهر على تطبيق أحكام هذه المذكورة، مع إعلام الإدارة المركزية عن كل الصعوبات التي قد تواجه المحافظين العقاريين في الموضوع.

4601
• نسخة أنشرف بإرسالها إلى السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين

المدير العام للملاك الوطنية
إمضاء : عبد الرحمان خيدي

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
	كلمة شكر
	إهداء
أ - د	المقدمة
6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة في المجال العقاري
7	المبحث الأول: ماهية العقار
7	المطلب الأول: مفهوم العقار
7	الفرع الأول: تعريف العقار
10	الفرع الثاني: أنواع العقارات
11	المطلب الثاني: خصائص العقار والفرق بين العقار بالتخصيص والعقار بطبيعته
12	الفرع الأول: خصائص العقار
13	الفرع الثاني: الفرق بين العقار بالتخصيص والعقار بطبيعته
14	المبحث الثاني: ماهية الرقمنة في المجال العقاري
15	المطلب الأول: مفهوم الرقمنة ومتطلباتها الإجرائية
15	الفرع الأول: مفهوم الرقمنة
25	الفرع الثاني: متطلبات الرقمنة وإجراءاتها
36	المطلب الثاني: نماذج تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر وعوامل نجاح وفشل هذه الإدارة
36	الفرع الأول: نماذج تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر
39	الفرع الثاني: عوامل نجاح وفشل الإدارة الإلكترونية
43	خلاصة الفصل
45	الفصل الثاني: آليات التحول الرقمي وتقييم واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر
46	المبحث الأول: آليات التحول الرقمي في المجال العقاري
46	المطلب الأول: رقمنة مصالح المحافظة العقارية
46	الفرع الأول: مفهوم المحافظة العقارية
54	الفرع الثاني: عصرنة متطلبات التسيير الإلكتروني
62	المطلب الثاني: رقمنة مجال العقار الإستثماري والعقار الفلاحي
62	الفرع الأول: رقمنة مجال العقار الإستثماري
69	الفرع الثاني: رقمنة مجال العقار الفلاحي
70	المبحث الثاني: تقييم واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر

فهرس المحتويات

70	المطلب الأول: رقمنة القطاع العقاري بين الحماية والآفاق المستقبلية
70	الفرع الأول: أهداف رقمنة الثروة العقارية
81	الفرع الثاني: الآفاق المستقبلية لتطوير المحافظة العقارية
82	المطلب الثاني: واقع رقمنة الثروة العقارية في الجزائر وآثارها
83	الفرع الأول: واقع رقمنة الثروة العقارية
90	الفرع الثاني: أثر التحول الرقمي على منظومة العقار
93	خلاصة الفصل
97 - 95	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس الموضوعات