



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة العربي التبسي \_ تبسة \_  
كلية الحقوق



## الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر حقوق تخصص \_ القانون العقاري \_

اشراف الأستاذ:

طارق مخلوف

اعداد الطالبة:

نسمة شريط

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	صفته في البحث
الدكتورة ريم مراحي	محاضر قسم "أ"	رئيسا
الدكتور مخلوف طارق	محاضر قسم "أ"	مشرفا و مقرا
الدكتور عزاز مراد	محاضر قسم "أ"	مناقشا

السنة الجامعية:

2023-2022





وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة العربي التبسي \_ تبسة \_  
كلية الحقوق



## الرقمنة و دورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر حقوق تخصص \_ القانون العقاري \_

اشراف الأستاذ:

مخلوف طارق

اعداد الطالبة :

شريط نسمة

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في اللجنة
الدكتورة ريم مراحي	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيسا
الدكتور طارق مخلوف	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفا ومقررا
الدكتور عزاز مراد	استا محاضر قسم "أ"	مناقشا

السنة الجامعية :

2023\_2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية عن ما يرد

في هذه المذكرة من اراء.

---

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قَالَ تَعَالَى (يَرْفَعِ اللّٰهُ الَّذِیْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَالَّذِیْنَ اٰتَوْا الْعِلْمَ

دَرَجَاتٍ) الْمَجَادِلَةَ الْآیَةَ 11

---

# شكر وعرافان

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله رب العالمين الذي منحنا القوة وساعدنا على إنهاء هذا البحث واخراجه بهذه الحلة ، فبالأمس القريب بدأنا مسيرتنا العلمية ونحن ننظر إلى يوم التخرج كأنه يوم بعيد، و بعد وصول اليوم الموعود اتقدم بجزيل الشكر الى :

- الاستاذ المشرف مخلوف طارق على كل ما قدمه لي من معلومات و مساعدات في انجاز هذا العمل
  - موظفي مديرية المسح و الحفظ العقاري السيد المكلف بتسيير مديرية المسح والحفظ العقاري فتني عبد المالك السيد رضا بورحلي السيدة بسمة على جميع المساعدات المقدمة من طرفهم .
  - اعضاء اللجنة المحترمين على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .
  - و اخيرا اشكر كل الطاقم التعليمي الذي اشرف على تكويننا طيلة مصارنا كل باسمه وصفته .
-

# اهداء

وصلت رحلتي الجامعية إلى نهايتها بعد تعب ومشقة

وها أنا ذا أختتم بحث تخرجي بكل همة و نشاط الى ذلك الذي لم يدخر اي مجهود لوصولي  
لهذه المرحلة ابي الحبيب.... الى من جعل الله الجنة تحت قدميها امي الغالية.... الى نصفي  
الثاني في الحياة اختي عبير.... الى طفلي الصغير و حفيد العائلة الاول فهد.... الى رائحة  
الحنان و الحب جدي و جدتي العربي و زينة رحمهما الله.... الى جدي ونيس اطلال الله في  
انفاسه.... الى جدتي مهريّة.... الى جميع افراد عائلتي كل باسمه و صفته.... الى من ارى  
نفسي في اعينهم صديقاتي هيبة و تقوى.... الى كل من تمنى لي الخير في السر او العلن  
.....الى كل من لم يؤمن بنجاحي يوم ها ذا انا اهديكم هذا العمل المتواضع .

نسمة .

....

## قائمة المختصرات

ج ر ع : جريدة رسمية عدد

م : مادة

ق : قانون

م ت : مرسوم تنفيذي

م ج : المشرع الجزائري

د ج : الدستور الجزائري

ق م ج : قانون مدني جزائري

ق ا و : قانون الأملاك الوطنية

ق ت ع : قانون توجيه العقاري



# مقدمة

---

ان الجهاز الاداري مرآة عاكسة لمدى تطور الدول او تخلفها فهو يستمد قوته وصلابته من قوة وصلابة الدولة ، كما يظهر عجزه وعدم تحضره من عجز الدولة وتخلفها ، ومنه تبني العلاقة الجدلية التالية " (ادارة قوية ومتحضرة دولة مستقرة و متماسكة او العكس "إدارة متخلفة وبالية ، دولة غير مستقرة وهشة ) ، لذا اهتم رجال الإدارة بها وجعلوها أداة رئيسية لتسيير شؤونها ، حيث عملوا على ان يجعلوها علم يقوم على جملة من المبادئ والقوانين الدقيقة والقابلة للتكيف، ومنه يقاس تقدم الشعوب وتطورهم بمدى اعتبارهم الإدارة علم اوفن .

ان الإدارة تتأثر بكل ما يحيط بها من عوامل ومعطيات بدا بعلاقة الدولة بالمواطن مرورا بالنظام السياسي الحاكم وصولا لتغيرات التكنولوجيا والعلمية .

نتيجة لما سبق ظهرت في الآونة الأخيرة جملة من المبادرات لعصرنة الإدارة كجزئية من برنامج كلي وشامل عنوانه " اصلاح الدولة في الجزائر " ، الذي يقضي " بتحقيق تحول رقمي لتحسين الاتصالات خاصة في إدارة المرافق العمومية " ، حيث أصدرت العديد من القوانين التي تهدف الى رقمنة كل القطاعات وفق رؤية موحدة باعتبار انه مشروع ذا أولوية وطنية ، على غرار القطاع العقاري باعتباره العمود الفقري للاقتصاد الوطني وقائد قاطرة التنمية . :

تتمن أهمية دراسة موضوع الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في إعطاء نظرة شاملة على الرقمنة في المجال العقاري باعتبار انها وسائل تقنية مستحدثة نوعا ما في تقديم الخدمات العمومية العقارية عن بعد ، و في ممارسة الرقابة والاشراف العمراني بطريقة رقمية و حماية الأملاك العقارية من الاستغلال غير العقلاني .

اما على المستوى العملي فتعود أهمية الموضوع الى تسليط الضوء على الرقمنة في التشريع العقاري الجزائري لما تكتسيه من أهمية قانونية كما تزيل اللبس على التحديات التي تواجه الإدارة في تطبيق مشروع الرقمنة والصعوبات .:

وما دفعنا للخوض في هذا الموضوع جملة من الأسباب أهمها :

الدوافع الذاتية :

- الرغبة في القيام بهذه الدراسة باعتبار ان الرقمنة في القطاع العقاري حديث الساعة وصدور العديد من التشريعات في هذا الصدد أدت الى تغيير في الهيكل التنظيمي للعديد من الهيئات المسؤولة عن إدارة الأملاك العقارية .

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

• الدوافع الموضوعية للدراسة :

- تسليط الضوء على الموضوع بطريقة منظمة ومنهجية اكااديمية يتصف بالسهولة والوضوح من خال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع وجعلها في متناول الباحث .

- اثرء المكتبة القانونية بدراسة هذا الموضوع لندرة المراجع المتوفرة في هذا المجال .

من خلال ما سبق ، يمكن طرح الإشكالية التالية :

الى أي مدى وجدت الرقمنة تطبيقاتها في إدارة الأملاك العقارية ؟ ومدى تأثيرها على الإدارة ؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المناهج التالية الوصفي والتاريخي والتحليلي ، فمن خلال المنهج الوصفي قمنا باستعراض مختلف المفاهيم والتعاريف للموضوع الإدارة الرقمية الأملاك العقارية الرقمنة ، وبالاعتماد على المنهج التاريخي تطرقنا الى تاريخ الأملاك العقارية

في الجزائر وتاريخ الإدارة الرقمية اما المنهج التحليلي قمنا من خلاله بتجميع اغلب النصوص التي تتناول رقمنة الأجهزة المكلفة بإدارة الأملاك العقارية والتعليق عليها .

**نهدف من خلال هذه الدراسة الى بيان ما يلي :**

- معرفة اليات والخطط المنتهجة لتبني وتطبيق الإدارة الالكترونية في القطاع العقاري ،
- الوقوف على التحديات والصعوبات التي تواجه تنفيذ مشروع رقمنة القطاع العقاري ،
- معرفة الى اي مدى وفقت الإدارة العقارية في عصرنة أنشطتها ،
- معرفة دور الذي تلعبه الرقمنة في إدارة الأملاك العقاري .

**خلال جمعنا للدراسات السابقة ، لاحظنا غياب او انعدام البحوث المتخصصة في رقمنة القطاع العقاري ، رغم أهمية الموضوع من الناحية العلمية والعملية ، ولعلى ابرز دراسة تناولت موضوع البحث نجد :**

- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه للباحث سويقات عبد الرزاق : دور الرقمنة للإدارة المحلية في تجسيد الحكم الراشد دراسة مقارنة بين الجائر والأردن .

**ومن اهم الصعوبات التي واجهتنا ونحن بصدد اعداد هذا البحث قلة المراجع وندرة الدراسات المتخصصة في رقمنة القطاع العقاري ، حيث اعتمدنا على المراجع والدراسات العامة اكثر ، بالإضافة الى تشعب الهيئات المسيرة للأملاك العقارية وكثرتها ما أدى الى صعوبة في حصر الدراسة .**

**لتحقيق أهداف الدراسة و معالجة الإشكالية المطروحة سابقا قمنا بتقسيم خطة البحث الى فصلين ، حيث خصصنا الفصل الأول للاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية ، والذي بدوره قسمناه الى مبحثين ادرجنا ضمنه مفهوم الأملاك العقارية (المبحث اول )، مفهوم الإدارة الالكترونية (المبحث ثاني ) .**

اما الفصل الثاني ادرجنا ضمنه رقمنة القطاع العقاري، والذي بدوره قسمنا الى ثلاث مباحث ،  
خصصنا (المبحث الأول ) الرقمنة ودورها في حماية الملكية العقارية ،(المبحث الثاني) الرقمنة  
في مجال التهيئة والتعمير ، اما المبحث الثالث الرقمنة ودورها في مجال العقار الاستثماري.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي  
للإدارة الرقمية للأموال العقارية

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

تعتبر الملكية العقارية من اهم المواضيع واعقدها ، لذا توجهت الدولة الى تأسيس قواعد تتعلق بالعقارات وتنظيم الملكيات العقارية على اختلاف اصنافها ، فتم خلق مؤسسات تسهر على تنظيم الميدان العقاري وتضبط التعامل فيه ، وذلك عن طريق سن ترسانة هامة من القوانين .

وما تجدر له الإشارة ان القطاع العقاري في الجزائر بقي يحمل علامة الهياكل التي فرضها الاستعمار ، لمدة طويلة على خلاف ما كان متوقع .

وقد ساهمت الإصلاحات الاقتصادية المبارة اليها من سنة 1988 في خلق تفكير متجدد بشأن قوانين الملكية العقارية وذلك بهدف ترقية نمو الاقتصاد ، فبادر م ج بسن ترسانة هامة من القوانين في هذا الشأن ، وحتى تكون هذه الإصلاحات مجدية كان لا بد ان تواكب الإدارة العقارية التطورات التكنولوجية ، عن طريق تبني الرقمنة ، على هذا الأساس ارتئينا تناول الجانب النظري لدراسة في هذا الفصل عن طيق تقسيمه الى مفهوم الأملاك العقارية في (المبحث الأول) ثم مفهوم الإدارة الرقمية في (المبحث الثاني).

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

### المبحث الأول : مفهوم الأملاك العقارية

يحظى العقار بأهمية بالغة للدول باعتبار انه يشكل مصدر للثروة، وكذا من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله من مكان لأخر دون تلف كما يعتبر كل مالا عقاريا وفق لنص المادة 684<sup>1</sup> ق م ج كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ، ولقد عرفت فترة التسعينات ترسانة هامة جدا من القوانين التي تنظم القطاع العقاري ، واختلفت هذه القوانين باختلاف الصنف الذي تنظمه ، ولقد تم تصنيف الملكية العقارية في الجزائر وفق لنص المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup> الى الأملاك الوطنية (المطلب الأول ) ، الأملاك الخاصة (المطلب الثاني ) ، الأملاك الوقفية (المطلب الثالث ) ، وعلى هذا الاساس تم تقسيم هذا المبحث.

### المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوطنية

ظهرت فكرة الدومين في فرنسا في اواخر القرن الثامن عشر ، حيث لم يكن الا ملكية الملك ،وهي بمثابة تلخيص لعبارة الملك لويس رابع عشر " انا الدولة " ، فبعد القضاء على النظام الملكي في أواخر القرن 18 صدر ق الدومين الذي استعمل عبارة ملكية الامة التي استبدالها فيما بعد بملكية الدولة ، ما أدى فيما بعد الى ظهور مفاهيم أخرى تتدرج تحت الدومين مثل الدومين العام والدومين الخاص حيث ظهرت<sup>3</sup> التفرقة بينهم في القرن 19 والفضل يعود في ذلك

<sup>1</sup>-الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الصادر في (ج ر ع 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ) ، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup>- ق رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الصادر في (ج ر ع 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990) .

<sup>3</sup>- معمر قوادري محمد ، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، الاكاديمية لدراسات الاجتماعية والإنسانية ، العدد 5 ، 2011 ، ص24.



## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

الى الفقيه " برودون " ومنه سنتطرق الى تعريف الاملاك لوطنية ( الفرع الأول ) ، تقسيم الاملاك الوطنية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : تعريف الاملاك الوطنية

لقد حدد دستور 1989<sup>1</sup> المعدل مفهوم الاملاك الوطني في نص م 17 و 18 ، على انها تتكون من الاملاك عمومية واملاك خاصة ، كما يثبت انها تمتلكها الدولة الولاية والبلدية دون سواها ، أي انها ربطت الملكية بما يعرف بمبدأ الإقليمية ، و المالك شخص اداري يتمتع بإقليم ، وعليه طبقا لهذا المبدأ تحرم من الملكية الإدارية المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية .

كما ان ق توجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم ، نص في م 24 على ما يلي " تدخل الاملاك العقارية ، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية تتكون الاملاك الوطنية من :

الاملاك العمومية والخاصة للدولة

الاملاك العمومية والخاصة للولاية

الاملاك العمومية والخاصة للبلدية."

والاملاك الوطنية يحكمها ق رقم 90-30 المؤرخ في 10-12-1990 المتضمن ق الاملاك الوطنية<sup>2</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد

<sup>1</sup>-مرسوم رئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 ،المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 ، في ج ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - محضر اعلان نتائج الاستفتاء سنة 1989.

<sup>2</sup>-ق رقم 90-30 مؤرخ في 1-12-1990 ، المتضمن ق الاملاك الوطنية المعدل و المتمم ، صادر في( ج ر ع 52 المؤرخة في 2-12-1990 )، ص 1661 .

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

شروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة<sup>1</sup>، وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، وكذا المرسوم تنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991.<sup>2</sup> المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .

تتكون الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية،
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية،
- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

### أولا : الأملاك الوطنية العامة

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال لجمهور ، اما مباشرة (كالطرق العمومية ، شواطئ ابحر ، مجر المياه ..) ، واما عن طريق مرفق عمومي (السكك الحديدية ، المطارات ، الموانئ )، وكذلك الأملاك المهياة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية ، المدارس ، الثانويات ، المحاكم ..) . وفي نفس السياق نصت المادة 25 من قانون التوجيه العقاري على " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها او الغرض المسطر لها ".<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- م ت رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الصادر في (ج ر ع 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012) .

<sup>2</sup>-م ت رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، الصادر في (ج ر ع 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 )، المعدل والمتمم .

<sup>3</sup>-بن قنور امال و مراد عبد الوهاب ، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة مقاربات ، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص 79.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

كما نصت م 03 من ق ا و عملا بم 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في م الثانية السابقة للأملاك التي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها " .

تنص م12 المحال اليها بموجب م 03 " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعملة اما مباشرة واما بواسطة مرفق عام شريطة ان تكيف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها او تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا او أساسيا ، مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم م 17 من الدستور .

لا يمكن ان تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص او موضوع حقوق تملكه"<sup>1</sup>.

وتنص المادة 17 من د ج لسنة 1996 المعدل سنة 2008 المحال اليها بموجب م 12 من ق ا و " الملكية العامة هي الملكية ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة ، والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات .

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية ، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ، واملاكا أخرى محددة في القانون ، وكما نصت م 04 من ق ا و على " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز " .

<sup>1</sup>-انظر امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 79.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

" من المقرر قانونا م 689 من ق م انه لا يجوز التصرف في أموال الدولة او حجزها او تكملها بالتقادم ومن ثم لا يمكن الحصول على الملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة "

واستنادا الى كل ما سبق<sup>1</sup> ، فان الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها ، فهي غير قابلة للبيع او الشراء او الايجار ، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير ، ولا يمك توقيع الحجز عليها بموجب احكام قضائية ، وكل هذا ناجم عن الطبيعة القانونية لها كونها مسخرة للمنفعة والصالح العام وخضوعها للقانون العام ،فتتص م 02/66 من ق ا و " وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي : مبادئ عدم قابلية التصرف ، وعدم قابلية التقادم ، وعدم قابلية الحجز ."

### ثانيا : الأملاك الوطنية الخاصة .

تخضع لمبدأ الإقليمية ، حسب التعريف الوارد في م 3 فقرة 2 من ق رقم 90-30 تؤدي وظيفة وامتلاكه ومالية ، وتهدف لتحقيق أغراض امتلاكه ومالية ، ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص<sup>2</sup>.

" اما الاملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة "

غير ان هذا التعريف ليس دائما صحيحا ، لان بعض الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة .

<sup>1</sup> -- امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 80

<sup>2</sup> معمر قويدري محمد ، المرجع السابق ، ص 30.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

ولقد عدت المواد 17، 18، 19، 20 من ق ا و الأموال الخاصة التابعة لكل من الدولة ، الولاية ، البلدية ، الا انه ما يهمننا في هذا الصدد الأموال الوطنية الخاصة العقارية وتشمل الأراضي الزراعية والغابات والأراضي البور والبنائات والعقارات ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري الغير مصنفة ضمن الأموال الوطنية العامة والمنشأة وكل الصور العقارات الأخرى .، ويفضل البعض الاستعمال مصطلح الأموال الزراعية للتعبير عن هذا النوع نظرا لان الأراضي الزراعية والغابات هما المكونان الرئيسيان لهذا النوع من ممتلكات الدولة اما ما تملكه الدولة من عقارات أخرى تستغل تجاريا كالمحاجر والمناجم فإنها سوف تدرج تحت النوع الثالث من الأموال الصناعية والتجارية .<sup>1</sup>

ويمكن حصر طرق تشكيل الأموال الخاصة الى ثلاثة طرق :

- الوسائل التي تستعملها الدولة اثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من اجل المنفعة لعامة
- الوسائل التي تستعملها الدولة اثناء ممارستها لحق السيادة ، كالتأميم ، والأموال التي تقول الى الدولة باعتبارها شاغرة ، والأموال التي ليس لها وارث
- وسائل القانون الخاص ، ويتعلق الامر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة والوصية
- ومن خلال ما سبق يتضح لنا ، ان المشرع اعتمد عدة معايير للتفرقة بين الأموال الوطنية العامة ، والأموال الخاصة وتتمثل هذه المعايير في :
  - 1- معيار عدم قابلية الأموال الوطنية العامة للتملك الخاص
  - 2- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام ، فالأموال الوطنية العامة مخصصة للاستعمال العام الجماعي وتحقيق المنفعة العامة ، او قد تخصص للإسهام في

<sup>1</sup>-امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 82.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

تحقيق المهام المخولة للمرفق العام ويشترط ان يكون المال العام بطبيعته مناسباً للمرفق العام ، وان يكون هذا المال خصيصاً لهدف مرفق عام.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>-بن قذور امال و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 83.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

### المطلب الثاني : الأملاك العقارية الخاصة

تنص م 52 من د ج<sup>1</sup> ، على ان الملكية الخاصة مضمونة ، هاته الأخيرة التي يحكمها ق م وقوانين متفرعة عنه حسب طبيعة الاشكال ، مثل ق ت ع 25-90

### الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية الخاصة

م 27 من ق ت ع تنص " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية ، من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها "

ونصت م 8 من ذات ق على " الملكية الخاصة للأموال العقارية الحقوق العينية العقارية يضمنها د ج وتخضع للأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 .

ويجب ان يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي اقرها ق " م ج في ق ت ع ، وعرف الملكية العقارية على انها حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية ، واستعمالها وفق طبيعتها وغرضها "

ووضح في نص م 28 خضوعها للق م ، هذا الأخير الذي عرف الملكية في نص م 674 منه " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين "

---

<sup>1</sup>-مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30-12-2020 ، المتضمن اصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، (الصادر في ج ر س ع 82 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020).

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

و تتميز الملكية العقارية الخاصة عن باقي الملكيات بما يعرف بملكية الرقبة حيث تخول صاحبه التصرف في الملكية عن طريق البيع ، الوصية ، الهبة ... الخ ، كما يخول هذا الحق لصاحبه ثلاث سلطات وهي الاستعمال و الاستغلال و التصرف<sup>1</sup> .  
كما يتميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى كونه حق جامع ، مانع ، دائم .

### الفرع الثاني : أنواع الملكية العقارية الخاصة

هي أربعة أنواع :

أولا : ملكية تامة

هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له الاستعمال حق التصرف والتمتع.

يشمل نطاق حق الملكية العقارية الشيء وما يتفرع عنه ، ومن ثمار ومنتجات وملحقات ، اما اذا كان هذا الشيء ارضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون او الاتفاق ، وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتها<sup>2</sup> .

### ثانيا : الملكية المجزأة

حيث يعهد هنا المالك لشخص او اكثر بحق الانتفاع او الاستعمال او الاستغلال او حق السكن مع احتفاظه بحق الرقبة ، وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار بغض النظر عن مصدرها سواء عقد او واقعة مادية او حيازة او الالتصاق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-امال بن قدور ومراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص83.

<sup>2</sup>- انظر م 674 حتى 677 من ق م والمادتين 27 و 28 من ق ت ع .

<sup>3</sup>-امال بن قدور ومراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 85.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

وتتمثل الحقوق المتفرعة عن حق الملكية في :

- حق الانتفاع : وهو حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف<sup>1</sup>.  
وما تجدر الإشارة إليه ان حق الانتفاع يخول صاحبه استعمال الشيء المنتفع به مثله مثل المالك ، على ان يحافظ عليه ....<sup>2</sup>
- حق الاستعمال وحق السكن : لم يعرف م ج هذه الحقوق ولقد نص عليها في م 855 من ق م ، فعرفهم الفقه على انهم "الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ، ويخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه او لأسرته ، واذا كان استعمال الشيء ولا يكون الا بسكناه كان الحق حقا للسكن " ، ولقد اختلف الفقهاء فيما اذا كان حق السكن اضيق نطاق من حق الاستغلال .

### • ثالثا : الملكية الشائعة

تعتبر صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوك لشخصين فاكثر دون تعيين جزء بالذات من هذا الشيء لكل منهم ، ويكون نصيب المالكين في الشيوع محددًا حسابيا ،وقد عبر عنها الدكتور عبد الرزاق السنهوري على انها " الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم حصص دون ان ينقسم المال ذاته " و " الملكية الشائعة هي تلك التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة ، كملكية للتركة قبل تقسيمها " .<sup>3</sup>  
ومنه:

- لكل شريك في الشيوع التصرف في حصه دون الحاق الضرر بحقوق سائر الشركاء
- لكل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما واه ان يتصرف فيها

<sup>1</sup>- ولقد ضمن م ج احكام حق الانتفاع في م 844 وما يليها من ق م ج ، .

<sup>2</sup>-بن قدور امال ومراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 85.

<sup>3</sup>-بن قدور امال ومراد عبد الوهاب ، المرجع نفسه ، ص 86.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

- حالات الشيوخ تتعدد بتعدد مصادرها ، فقد يكون مصدرها الاتفاق ، او القانون ، او الحيازة

- للمالك المشاع الحق في ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ، ولو بعدم موافقة باقي الشركاء .<sup>1</sup>

### رابعاً: الملكية المشتركة<sup>2</sup>

"الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية ، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة " <sup>3</sup>

وتجدر الملاحظة انه من المقرر قانونا ان الاسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة الملاك المشتركين ، ومن ثم فان القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق ق " <sup>4</sup>

تتيح الملكية للشركاء التمتع بحقوق متنوعة على مختلف الأجزاء الخاصة والمشاركة للعقار المبني للاشتراك ، ومن جهة أخرى يقع على عاتقهم جملة من الالتزامات لضمان استخدام وانتفاع هادئين عل تلك الأجزاء .<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 86.

<sup>2</sup>-امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع نفسه ، ص 87.

<sup>3</sup>م 743 من ق م ج .

<sup>4</sup>- تنص م 744 من ق م ج على الاجزاء الخاصة المعدة للاستعمال المنفردة لكل مالك شريك ، كما عدد نص م 745 من نفس ق الأجزاء المشتركة

<sup>5</sup>-امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 88.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

### المطلب الثالث : الأملاك الوقفية

ان الأملاك الوقفية هي الصنف الثالث للأملاك العقارية، ولقد نظم م الوقف وتطرق له في ثلاث تشريعات والمتمثلة في (قانون الاسرة ، قانون الأوقاف ، ق ت ع ) وفي كل هذا معتمدا على احكام الشريعة والاسلامية ،وبما ان الوقف نظام قانوني قائم بذاته ومواضيعه شاسعة وشائكة في نفس الوقت ، لذا سنتطرق لتعريف الوقف (الفرع الأول ) ، ثم خصائصه (الفرع الثاني ) ، انواعه (الفرع الثالث ) .

### الفرع الأول : تعريف الوقف

لقد عرفها المشرع الجزائري في 3 قوانين :

- م 213 من الامر 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم<sup>1</sup> على انه " حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".
- م 03 من قانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>2</sup> على انه " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه م وجوه البر والخير".
- وعرف في ق ت ع 90-25 " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض ارادته ، ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة ، سواء كان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور "

<sup>1</sup> - ق رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، المتضمن ق الاسرة ، صدر في ( ج ر ع 24 المؤرخة في 12 يونيو 1984 ) ، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - ق رقم 91-10 المؤرخ في 27 ابريل 1991 ، المتضمن ق الأوقاف ، الصادر في ( ج ر ع 21 المؤرخة في 08 مايو 1991 ) ، المعدل والمتمم .

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

ويلاحظ في هذا التعاريف الثلاثة انها متقاربة في المقصود العام وتوضيح الهدف الأساسي للوقف ،<sup>1</sup> وهو الحبس الا ان المشرع في تعريف الوارد بنص م 213 من ق الاسرة اعتمد مصطلح حبس المال ، ومنه فان المال قد يكون عقارا او منقولاً ، واعتمد في نص م 03 من ق الأوقاف على مصطلح حبس العين والتصدق بالمنفعة ،والعين يقصد بها العقار اما المنفعة فقد يراد بها منفعة منقول او عقار ، اما نص م 31 من ق توجيه العقاري فقد عرف صراحة الأملاك الوقفية العقارية وبالتالي الوقف على العقار ، والتمتع بهذا الوقف سواء فوراً او عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور .<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : خصائص الوقف

نستخلص بالرجوع الى النصوص القانونية الخصائص التالية :

- الوقف عقد تبرعي : يتم دون مقابل فلا ينتظر الواقف مقابلاً على وقفه وهذا ما تؤكد م 04 من ق الأوقاف .<sup>3</sup>
- للوقف شخصية معنوية : الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ، أي انه مستقل عن شخصية منشأه ، و يتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها . وهذا ما نصت عليه م 05 من ق الأوقاف ، ولقد عدد المشرع الجزائري الأشخاص المعنوية في م 49 ق م واعتبر الوقف احدها ، ومنه فهو يتمتع بكل الحقوق التي يقرها ق للأشخاص الاعتبارية والمذكورة في م 50 من ق م .<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>2</sup>-بن قدور امال و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>3</sup>-م 4 من ق الأوقاف " الوقف عقد التزام بتبرع صادر عن إرادة منفردة " ، وهذا ما ايدتها المحكمة العليا في العديد من قراراتها .

<sup>4</sup>-صورية زردوم بن عمار ، المرجع السابق ، ص 13.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

- عدم جواز التصرف في اصل الملك الوقفي<sup>1</sup> : وهذا ما نصت عليه م 23 من ق الأوقاف " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به ، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع او الهبة او التنازل او غيرها " ، ومنه ان الوقف لا يكتسب بالتقادم ، ولا يخضع للحجز والمصادرة ، " من المقرر شرعا ان الأملاك المحبسة لا يسري عليها التقادم المكسب ، لكونها تتمتع بالشخصية الاعتبارية ، وحيث انه مادام كذلك فانه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال هذه الأرض المحبسة "<sup>2</sup>.
- الوقف غير خاضع لاجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية : الأملاك الوقفية لا تخضع لأجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية الا استثناء . و م ج واستثناء على القاعدة العامة ، أجاز نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والتي تعتبر الملكية الوقفية في ثلاث حالات محددة على سبيل الحصر وهي : توسيع مقبرة ، توسيع مسجد ، توسيع طريق عام .
- وهذا تطبيق لنص م 24 من ق الأوقاف ، كم تم احاطة م ج بجملة من الضمانات تتمثل في تعويض الذي يجب ان يكون عينا يثير مسألة أخرى حول طبيعة التعويض في حالة ما اذا كانت هناك استحالة في التعويض العيني<sup>3</sup>.
- الوقف عقد شكلي : الوقف وعلى غرار كل العقود التي تنصب على العقار هو عقد شكلي اشترط المشرع لصحته افرأغه في قالب رسمي، كما تجدر الإشارة ان المشرع قيده بشرط التقبيد لدى المصالح المكلفة في نص م 41 من ق الأوقاف<sup>4</sup> .

<sup>1</sup>-امال بن قدور ومراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 89 . انظر صورية زردوم بن عمار ، المرجع السابق ، ص 14.

<sup>2</sup>-بن قدور امال ومراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 89.

<sup>3</sup>-صورية زردوم بن عمار ، المرجع السابق ، ص 22.

<sup>4</sup>-وهذا تطبيق للمواد 324 مكرر 1 من ق المدني ، و م 12 من ق التوثيق ، و م 217 من ق الاسرة التي تشترط الرسمية في الوقف قياسا على الوصية بالإحالة على م 191 من ق الاسرة .

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل : لكون الوقف من عقود التبرع الموجهة لأعمال البر و الاحسان ،وسعيًا منه على تشجيع الناس على وقف أموالهم ، فقد اعفى م أصحاب هذه الوسيلة من رسوم التسجيل ورسوم أخرى وهذا حسب م 44 من ق الوقاف.<sup>1</sup>

ما تجدر الإشارة اليه ان الخصائص سالفة الذكر ليست كلها وانما تم نكر ما ارتبط بالأملاك الوقفية العقارية فقط .

### الفرع الثالث : أنواع الوقف

نص م 06 من ق الأوقاف 10-91 ، قبل تعديله بموجب ق 10-02 المؤرخ في 14-12-2002 كان ينص على نوعان من الوقف .

#### أولاً: الوقف العام

هو ما حبس على جهات خيرية من وقت انشاءه ، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ، وهو قسمان : قسم يحدد فيه مصرفاً معين لريعه ، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير الا اذا استنفذ ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفاً عاماً محدد الجهة ، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبل الخيرات ، ولقد نصت م 08 على الأوقاف العامة المصونة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-م 44 من ق الأوقاف : "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب الرسوم الأخرى لكونها عمل من اعمال البر والخير ."

<sup>2</sup>-امال بن قدور ومراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 90.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأموال العقارية

### ثانيا: الوقف الخاص

وهو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور و الاناث او اشخاص معينين ، ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ، فالوقف الخاص قد كون ذريا او اهلا وقد يكون شخصا اخر غير ذريته كالفقراء والمساكين .<sup>1</sup>

الا ان م ج بعد تعديليه ق الأوقاف الغى المواد التي نظمته ، وابقى على مادة الأولى التي احالتها في تنظيمه الى تشريع خاص (لم يصدر ) ، ومع ذلك لا يعد هذا التعديل الغاء للوقف الخاص وذلك لاعتبارات عديدة منها :

- 1- إخضاعه للوقف الخاص في نص م الأولى من ق 02-10<sup>2</sup> للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، لا يعتبر الغاء لهذا الوقف ، وانما استبعاده من احكام تطبيق هذا القانون عليه ، واحالته لأحكام قانون الاسرة والشريعة الإسلامية .
- 2- كما تنص م 6 مكرر من ق الأوقاف " يؤول الربيع الناتج عن الوقف المؤسس لقائدة جهات خيرية والذي احتفظ فيه الوقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة الى الجهات الموقوف عليها " . فبنص المشرع على " احتفظ فيه الوقف بحق الانتفاع بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة " يعتبر اعترافا ضمنيا منه على الوقف على النفس ، هذا الاخير الذي يعتبر وقفا خاصا .
- 3- في نص 08 واثناء تعداد المشرع للأوقاف العامة المصونة على " الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-صورية زردوم بن عمار، المرجع السابق، ص 30.

<sup>2</sup>-م ت رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 ، يعل ويتم ق رقم 91-10 المتضمن ق الأوقاف ، الصادر في ج ر ع 83 مؤرخة في 15 ديسمبر 2002 .

<sup>3</sup>-امال بن قدور و مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص91.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

### المبحث الثاني: ماهية الادارة الرقمية

تعد الإدارة الالكترونية احد الأساليب الحديثة للإدارة ، والتي ظهرت في الآونة الأخيرة كمصطلح معاصر نتيجة لتزايد استخدامات الحاسوب وشبكاتة والثورة المعلوماتية بشكل عام ، والتي يمكن للمؤسسات باختلاف أنواعها وانشطتها والاستفادة من تطبيقاتها ، وذلك نظر لما توفره من وسائل مبتكرة ذات قدرة عالية على التخزين المعلومات وتبادلها من خلال الشبكات العالمية للمعلومات والمحلية ، ففي ظل التقدم التكنولوجي وثورة الاتصالات وتطور نظم المعلومات أضحت الإدارة التقليدي بعملياتها ووسائلها عاجزة عن جعل المؤسسات قادرة على بقاء المنافسة.

لذا تستخدم الإدارات الحديثة في مجال عملها التكنولوجيا الحديثة من اجل تحسين وتطوير العمل الاداري والرفع من الكفاءة الإدارية ، بغية الوصول الى وظائف إدارية تقنية وعصرية وتتماشى والمنهج الحديث في مجال العمل الإداري ، لهذا تجد اغلب الإدارات اليوم تلجأ الى إعادة رسكلة وهيكله ووظائفها وموظفيها وفق ما تقتضيه الحاجة الإدارية الى تحقيق التقدم والنجاح والتطور ، لذا ارتئينا تقسيم هذا المبحث الى قسمين ، مفهوم الإدارة الالكترونية مطلب الأول ، اليات تطبيق الإدارة الالكترونية المطلب الثاني .



# الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

## المطلب الأول: مفهوم الإدارة الرقمية

### الفرع الأول: تعريف الإدارة الرقمية

ان مفهوم الرقمنة الإدارية مرتبط كثيرا بالإدارة الالكترونية حيث يشير الكثير من الباحثين الى نفس المفهوم ، فهو نمط جديد من أنماط الإدارة ، وتعرف على انها عبارة عن استخدام نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصال وخاصة شبكة الانترنت في جميع العمليات الإدارية بغية تحسين العملية الإنتاجية وزيادة كفاءة وفاعلية الأداء .<sup>1</sup>

عرفها اخرون على انها الجهود الإدارية التي تتضمن تبادل المعلومات وتقديم الخدمات للمواطنين بسرعة عالية وتكلفة منخفضة عبر أجهزة الحاسوب والشبكات الانترنت مع ضمان سرية امن المعلومات المتناقلة .<sup>2</sup>

ويمكن تعريفها على انها إدارة بلا أوراق او زمان او متطلبات جامدة ، حيث انها تعتمد على الأرشيف الالكتروني ، والبريد الالكتروني ، والأدلة والمفكرات الالكترونية والرسائل الصوتية وهي مؤسسة شكلية ذكية تعتمد على عمال المعرفة .<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - فاطمة الزهرة المفيدة بن اوجيت وعصام نجاح ، "استراتيجيات التحول من الإدارة التقليدية الى الإدارة الالكترونية في ظل

الازمات (لزمة كورونا ) " ، مجلة التنمية البشرية والتعليم للأبحاث التخصصية ، المجلد 7 ، العدد 3 ، 2021 ، ص 552.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق سويقات ، دور رقمنة الإدارة المحلية في تجسيد الحكم الراشد دراسة مقارنة بين الجزائر والأردن ، أطروحة

مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية أ جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2018 ،

2019 ، ص 22.

<sup>3</sup> - يزيد تفرات ، "ميررات الانتقال الى تطبيق نظام الإدارة الالكترونية في الجزائر - مع الإشارة الى تجارب بعض

المؤسسات الجزائرية - " ، مجلة البديل الاقتصادي ، مجلد 7 ، العدد 2 ، 2020 ، ص 87.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأماكن العقارية

رغم تعدد تعريفات الإدارة الإلكترونية ومن عدت زوايا إلا أنها كلها تتفق على أنها تعتمد على استعمال تكنولوجيا الاعلام والاتصال في مجال تسيير وتقديم الخدمات العمومية في افضل صورة.<sup>1</sup>

ان الواقع يقودنا الى مفهوم اوسع للإدارة الإلكترونية يوضح انها ليست مجرد اعمال يتم إنجازها عبر الانترنت ، كما انها ليست عملية تبادل للملفات والبيانات داخل منطقة ما او بين المنظمات ، بقدر ما هو سعي لنشر ثقافة رقمية يستفاد منها المجتمع في إدارة شؤونه ويطوعها لخدمته ويتعاطى معها بأريحية وفهم ، لذا فالمفهوم الشائع والحقيقي لها هو استخدام نتاج القدرة التقنية في تحسين مستويات أداء الأجهزة الحكومية ورفع كفاءتها ، وتعزيز فعاليتها في تحقيقي الأهداف المرجوة منها .<sup>2</sup>

وفي هذا الإطار اسفرت التكنولوجيا الرقمية على احداث تغيير كلي لمجمل القطاعات وذلك من جراء احداث ثورة رقمية شاملة لكل القطاعات ، لاسيما القطاع العقاري باعتباره محورا هاما من محاور التنمية يقوم بدفع عجلة النمو وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة بها ، لذلك اعتبرته العديد من الدول قاطرة النمو الاقتصادي ، ومن جانب اخر ان الجزائر تشهد استغلال غير عقلاني للعقار لذا وجب استحداث اليات رقابة في المجال العقاري ، ومنه رقمنة كل الأجهزة المتداخلة في تسيير العقار منها مديرية أملاك الدولة ومديرية المسح العقاري والحفظ العقاري .<sup>3</sup>

ومما سبق وجب التمييز بين المصطلحات التالية:

<sup>1</sup>- نصيرة ربيع ، "حتمية الرقمنة كألية لتطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر" ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 6 ، العدد2، ديسمبر 2021 ، ص 1033 .

<sup>2</sup>- عبد الرزاق سويقات ، المرجع السابق ، ص 24 .

<sup>3</sup>- خولة زروقي و عواطف محي الدين ، " دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية " ، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ، المجلد 5 ، العدد 1 ، 2022 ، ص 523 522 .

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- الاعمال الالكترونية هي الإدارة الاعمال الكترونيا على مستوى المشروعات او المنظمات الخاصة وتضم: التجارة الالكترونية والاعمال الالكترونية غير التجارية.
  - الحكومة الالكترونية هي تلك الوظائف العامة او الخدمات الحكومية التي تنفذ بالوسائل الالكترونية لفائدة الجمهور العام بهدف تقديم خدمة حكومية.
  - التجارة الالكترونية جزء من الاعمال الكترونية.
  - الإدارة الالكترونية هي منظومة الاعمال والأنشطة التي يتم تنفيذها الكترونيا عبر الشبكات.
  - الإدارة الالكترونية تتكون من بعدين رئيسين هما الاعمال الالكترونية والحكومة الالكترونية، وبذلك نجد ان الإدارة الالكترونية اشمل وادق لأنه تتفرع منها تطبيقات مختلفة: التجارة الالكترونية والاعمال الالكترونية والتعليم الالكتروني كذلك الحكومة الالكترونية.
- والقاسم المشترك بين المفاهيم السابقة هو استخدامها لتكنولوجيا المعلومات والاتصال.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : نشأة الإدارة الرقمية

ان المختصين في الإدارة قد حددوا مسارا تاريخيا متصاعدا لتطور الفكر الإداري والمدارس الإدارية ، على مدى اكثر من قرن من الزمن ، فمن المدرسة الكلاسيكية الى مدرسة العلاقات الإنسانية ، والتي تنامت وتوجت في المدرسة السلوكية ، والى مدخل الكمي اثناء الحرب العالمية الثانية مدرسة النظم خلال بداية الخمسينات ، ثم المدرسة الموقفية في الستينات ، فمدخل منظمة التعلم في الثمانينات لتتوج مسيرة التطور في منتصف التسعينات بصعود الإدارة الالكترونية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- هاجر ديدوش و عبد الغني حريزي ، " الإدارة الالكترونية ودورها في تطوير الخدمة العمومية مع الإشارة الى تطبيق الإدارة الإلكترونية بالجماعات المحلية بالجزائر " ، مجلة الحدث للدراسات المالية والاقتصادية ، العدد 7 ديسمبر 2021 ، ص 20.

<sup>2</sup>- وهيبه بوعينية وآخرون ، " متطلبات التحول من الإدارة التقليدية الى الإدارة الالكترونية ومعوقاتها " ، مجلة الحدث للدراسات المالية والاقتصادية " العدد 7 ، 2021 ، ص 106.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

وما تجدر الإشارة إليه ان اول ظهور لفكرة الحكومة الالكترونية كان في رواية للخيال العلمي "the shack ware rider" كتبها الروائي " جون برنر " في 1975، أي بعد ظهور الانترنت ب6 سنوات فقط ، تحدثت هذه الرواية عن حكومة شمولية مركزية تتحكم في شعبها من خلال جهاز حاسوب يحتوي على بيانات افراد الشعب ما أدى بأنصار الحرية الى اختلاق الكثير من الديدان والديدان المضادة مهمتها تدمير وتخريب المعلومات ، سمي هذا البرنامج " بالدودة " ، كنوع من أنواع المقاومة للأعمال التي تقوم بها الحكومة دون رضى الشعب <sup>1</sup>.

هذا ما اثر على الباحث " روبرت موريس " وهو دارس لعلوم الحاسوب في أمريكا ، فعمل على تجسيد الفكرة ونقلها من الخيال العلمي للواقع العملي في نوفمبر 1988 ، تمت ادانته جنائياً ، ومن هنا أصبحت فكرة الحكومة الالكترونية تطرح في المجال الإداري ، وكانت من بوادرها سنة 1992 في الحملة الانتخابية للبلد كلنتون ، حيث اعلن على رغبته في جعل المعلوماتية حجر زاوية في البنية السياسية القومية ، ليمنح الالة الحكومية فرصة للتغيير من أساليب عملها ، وخدمة رواد الإدارة <sup>2</sup>.

حيث ظهر مصطلح الإدارة الالكترونية في اطار لجنة الأمم المتحدة لتنشيط التبادل التجاري بين الدول السنترال بالوسائل الالكترونية " التجارة الالكترونية " <sup>3</sup>

لقد انتقلت التجربة من الدول الاسكندنافية في الثمانينات عن طريق مشروع القرى الالكترونية ، ويتمثل في ربط القرى البعيدة بالعاصمة ، وتعتبر جامعة ادونيس في الدانمارك هي الرائدة

<sup>1</sup> - عبد الرحمان بن جراد و عبد القادر مهداوي ، " تاريخ الإدارة الالكترونية "، الساورة للدراسات الإنسانية والاجتماعية ، العدد 8 ، ديسمبر 2018 ، ص 191 .

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بن جراد ، المرجع نفسه ، ص192.

<sup>3</sup> - فهيمة قسوري و نصيرة صالح ، متطلبات نجاح الحكومة الإلكترونية في الدولة القومية ، د ع ، العدد 4 جوان 2015 ص 62.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

بواسطة " لارس و دال"<sup>1</sup> حيث سماها مراكز الخدمة عن بعد، ثم تالتها التجربة الامريكية 1989 في مشروع قرية مانشستر الذي انطلق بطريقة فعلية سنة 1991 ، وفي 1992 عقد مؤتمر الأكوخ لمتابعة هذه المشاريع ، وتالت التجارب بعد ذلك من فلوريدا الى باقي دول العالم ، وكانت امارة دبي اول دول عربية تطبقها<sup>2</sup>.

وعلى هذا الأساس فان الإدارة الالكترونية تعد حقلا معرفيا حديثا وامتداد طبيعي لتطور

الفكر الإداري:

- ان الإدارة الالكترونية امتداد للمدارس الإدارية.
- هي امتداد للتطور التقني في الإدارة.
- تعد الإدارة نتاج تطور التبادل الالكتروني للبيانات، بالأخص مع دخول الانترنت، ما أدى الى ظهور شبكة داخلية تسمى الانترنت، وشبكة خارجية اسمها الاكسترانت.
- اعتبرت الإدارة الالكترونية تعد وجها من أوجه التفاعل الجديد<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث : أهداف الإدارة الالكترونية

ما دمت عملية الرقمنة هي أساس بناء الإدارة الالكترونية ، فالمؤكد هو ان الأولى ذات أهمية خاصة للثانية وانها تسعى الى تحقيقها<sup>4</sup> ، ان الانتقال من وضع الإدارة العقارية التقليدية الى وضع الإدارة العقارية الالكترونية ما هو الا رغبة منا في تحقيقي مجموعة من الأهداف كنا

<sup>1</sup>-صاحب شركة دال المعروفة ، حيث كان له دور ريادي في ميدان الحلول الالكتروني .

<sup>2</sup>- عبد الرحمان بن جراد و عبد القادر مهداوي ، المرجع السابق ص 192.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق سويقات ، المرجع السابق ، ص 22.

<sup>4</sup>- نصيرة ربيع ، المرجع السابق ، ص 1035 .

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

عاجزين عن تحقيقها في بيئة العمل تحت ظل الإدارة التقليدية ، وهذا ما يسمى بالأهداف المنشودة من وراء تبني ادارة الإلكترونية في إدارة الأملاك العقارية <sup>1</sup>، وتتمثل هذه الأهداف فيما يلي :

● تحقيق الامن العقاري : والامن العقاري هو مفهوم من المفاهيم التي أصبحت رائجة اليوم وهو لصيق بمفهوم العدالة العقارية والعدالة الاجتماعية والعدالة القضائية فكلها مرتبطة ببعضها البعض حتى يتحقق ما هو معروف بدولة الحق والقانون ، وهو بكل بساطة اطمئنان المالك وركونه الى 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 .<sup>2</sup>

● تسويق مشاريع عقارية جديدة : أصبحت التكنولوجيات الجديدة ضرورية في العديد من المجالات من اجل استقطاب اكبر قدر ممكن من الأرباح ، فالاعتماد عليها يؤدي الى تعزيز وتطوير المشاريع وكذا توسيع نطاق هدفها والانفتاح على الأسواق الأخرى ، و من جهة أخرى يعتبر القطاع العقاري واحدا من المجالات الاكثر تاثرا بالعالم الرقمي ، اذ منذ ظهور شبكات التواصل الاجتماعي اصبح العديد من المتخصصين في مجال العقارات يعيدون النظر في تقنيات التسويق لعقاري التقليدية ، حيث اغلهم يميلون الى التسويق العقاري الرقمي او الالكتروني من اجل الوصول الى اكبر عدد من المستثمرين المحتملين وتقنيات عالية لا تكلف الكثير .<sup>3</sup>

● دعم وتمكين التسيير العيني العقاري : حيث ان انتهاء الرقمنة في التسيير العقاري من شأنه رقمته تسميات الشوارع والمرافق والمتبع من طرف الدول المتطورة والتي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام ، بالتسلسل حسب تاريخ الافتتاح المرفق او الشارع .

<sup>1</sup>- محمد ناصف و عبد القادر قداوي ، المرجع السابق ، ص 95.

<sup>2</sup>-زوليخة زروقي و عواطف محي الدين ، المرجع السابق ، ص529.

<sup>3</sup>-زوليخة زروقي وعواطف محي الدين ، المرجع نفسه ، ص 531.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية : يتم في البورصة العقارية اتاحة المعلومات العقارية التي تخص تداول العقارات بصورة لحظية وبدقة كبيرة تتضمن معلومات حول سعر المتر المربع وكذلك مساحة العقار ، ما يؤدي الى تأسيس معايير موضوعية تقوم بتحقيق الشفافية والوضوح عند القيام بنقل الملكية العقارية ، كما تتيح التعرف على الأسعار العقار وعملية الطلب والعرض من خلال المنصة العقارية للبورصة<sup>1</sup> .
- ترشيد القرارات المتعلقة بالعمل الحكومي والتقليل من الإجراءات المعقدة من خلال إعادة تنظيم العمل الإداري وتأهيل الكوادر البشرية وتزويدهم بالتقنيات الحديثة والتدريب الجيد عليها.<sup>2</sup>
- اتاحة المعلومات عن كافة القوانين واللوائح للمواطنين على شبكة الانترنت لزيادة معرفتهم بها وفهمهم لها .
- تحديد متطلبات الحصول على الخدمة والنموذج المطلوبة لتقديمها بما يمكن من استكمالها قبل الذهاب لمكان أداء الخدمة الامر الذي يؤدي الى تخفيض الوقت و الجهد اللازم لأداء الخدمة.<sup>3</sup>
- تخفيف القيود البيروقراطية والتقليل من الرزم الورقية لإنجاز المعاملات ، وبالتالي تخفيف الأعباء على المواطنين .
- تبسيط واختصار الإجراءات الإدارية بواسطة غربله المعلومات وانتقاء ما ينفع منها فقط وإزالة الباقي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- زوليخة زروقي وعواطف محي الدين ، المرجع نفسه ، ص 532.

<sup>2</sup>- غفصي توفيق ، " إقامة الحكومة الالكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول - بالاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور ومتطلبات الحكومة الالكترونية - " مجلة دفاتر اقتصادية ، المجلد 10 ، العدد 01 ، 20019 ، ص344.

<sup>3</sup>-محمد ناصف و عبد القادر قداوي ، المرجع السابق ، ص 95

<sup>4</sup>- توفيق غفصي ، المرجع السابق ، ص 344

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- تحقيق الشفافية من خلال اتاحة المعلومات بصورة متكافئة لكافة المؤسسات والمواطنين .<sup>1</sup>

### الفرع الرابع : مبادئ الإدارة الالكترونية

هناك جملة من المبادئ التي لا بد من التعرف عليها قبل التطرق الى تطبيق الإدارة الالكترونية

- التحسين المستمر تسعى بانتظام اتحين واثراء ما هو موجود ورفع مستوى الأداء.<sup>2</sup>
- خلق مناخ تشريعي قانوني ملائم.
- التركيز على النتائج .<sup>3</sup>
- الارتقاء بالبنية التحتية الالكترونية.
- الاعداد لعملية اصلاح الأساليب الإجرائية في مختلف قطاعات الدولة ولاسيما الخدماتية
- تخفيض التكاليف.
- سهولة الاستعمال والاتاحة للجميع.
- تأسيس البيئة الثقافية الملائمة من حيث تحديات اللغة والمحافظة على المبادئ المجتمع وقيمة ، لخلق القناعة لدى الافراد بقانونية المخرجات الالكترونية .
- توفير التسهيلات الممكنة للمواطنين بشكل يسمح لها بالتعامل مع الواقع المختلفة والوصول اليه بسهولة .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد ناصف وعبد القادر قداوي ، المرجع السابق ، ص 95.

<sup>2</sup> - حماد مختار ، " تأثير الإدارة الالكترونية 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 ، ص14.

<sup>3</sup> - حمادة مختار ، المرجع نفسه ، ص 15 .

<sup>4</sup> - حمادة مختار ، المرجع السابق ص 16 .



## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

نستخلص من هذه المبادئ ان اهداف الإدارة الالكترونية يغلب عليها الطابع الاستراتيجي ، فالغاية هي استخدام الإمكانيات الهائلة لتكنولوجيا المعلومات وزيادة قدرة الحكومة على توفير المعلومات والخدمات للمواطنين ورجال الاعمال بسهولة ويسر .

### المطلب الثاني: اليات التحول الرقمي

هو اطار يعيد تشكيل الطريقة التي يعيش بها الناس ويعملون ويفكرون ويتوصلون اعتماد على التقنيات المتاحة مع التخطيط المستمر والسعي الدائم لإعادة صياغة الخبرات العلمية، اذ يوفر إمكانات ضخمة لبناء مجتمعات فعالة، تنافسية ومستدامة عبر تحقيق تغيير جذري في خدمات مختلف الأطراف من مستهلكين وموظفين ومستخدمين مع تحسين تجاربهم وإنتاجيتهم عبر سلسلة من العمليات المتناسبة مترافقة مع صياغة الإجراءات اللازمة للتفعيل والتنفيذ، وهو أداة لتحسين الكفاءة وتقليل الانفاق وتطبيق خدمات جديدة وبسرعة ومرونة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول :دوافع التحول الى الإدارة الالكترونية

ان موجة التغير في مجال تقديم وايصال المعلومات قد دفعت بجميع الحكومات للتحول نحو الإدارة الالكترونية لذلك نجد هناك عدة تطورات دفعت باتجاه اعتماد الإدارة الالكترونية منها ما يتعلق بالمسؤولين الحكوميين الذين يقومون بتطوير طرق جديدة للعمل الحكومي، ولزيادة الكفاءة في التوصيل الخدمات واحيانا استجابة لضغوط المواطنين او قطاع الاعمال او الأطراف أخرى لها علاقة بالعمل الحكومي<sup>2</sup>.

ولقد اصبح هذا التحول حتمية وليس درب من دروب الرفاهية، فرضتها التغيرات العالمية ففكرة التكامل والمشاركة وتوظيف المعلومات أصبحت احد محددات النجاح لأي مؤسسة، وقد فرض

<sup>1</sup> - حورية حماني و ابتسام طويل ، " دور حوكمة تكنولوجيا المعلومات في إنجاح التحول الرقمي " ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة ام البواقي ، المجلد 7 ، العدد 3 ، ديسمبر 2020 ، ص 1187 .

<sup>2</sup> - حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 11 .

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

التقدم العلمي و التقني والمطالبة المستمرة برفع جودة المخرجات وضمان سلامة العمليات، كلها من الأمور التي دعت الى تطور الإداري نحو الإدارة الإلكترونية ، ويمثل عامل الوقت احد اهم مجالات التنافسية بين المؤسسات<sup>1</sup>، ويمكن تلخيص الأسباب الداعية للتحويل الالكتروني في التقاط التالية :

- 1- تسارع التقدم التكنولوجي والثورة المعرفية المرتبطة به ، فتوظيف التكنولوجيا الحديثة لصالح المجتمع وتمكينه من الحصول على فوائد كثيرة .<sup>2</sup>
- 2- تزايد الضغط شعبي على الحكومات وتطلعات المواطنين للحصول على الخدمات افضل واسرع واسهل في الوصول الى المعلومات.<sup>3</sup>
- 3- توجهات العولمة نحو تقوية الروابط الإنسانية.<sup>4</sup>
- 4- السيطرة الإدارية: ان تقنية المستخدمة في مشروع الإدارة الإلكترونية تساعد على مضاعفة الرقابة الإدارية المستمرة والمباشرة ما يدعم الشفافية الإدارية .<sup>5</sup>
- 5- التحولات الديمقراطية: وما رافقها من إصلاحات إدارية مطلوبة من كل دولة ترغب في الانضمام الى منظمة التجارة العالمية او تلبية مطالب جمعيات حقوق الانسان المحلية والدولية، ان تغير الأوضاع الدولية فرض واقع اجبر الجميع على الدخول فيها، والذي لا يستطيع المواكبة سوف يعيش في عزلة دائمة وذلك يعني تضرر الدولة ومواطنيها.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - وهيبة بوعينية وهيبة واخرون ، المرجع السابق ، ص 91 .

<sup>2</sup> - يزيد تفرات واخرون ، : ميررات الانتقال الى تطبيق نظام الادارة الالكترونية في الجزائر - مع الاشارة الى تجارب بعض المؤسسات الجزائرية - ، مجلة البديل الاقتصادي ، مجلد 7 عدد 2 ، 2020 ، ص 92.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان بن جراد و عبد القادر مهداوي ، المرجع السابق ، ص 189.

<sup>4</sup> - حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 11.

<sup>5</sup> - عبد الرحمان بن جراد و عبد القادر مهداوي ، المرجع السابق ، ص 190.

<sup>6</sup> - حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 11.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- 6- التكيف مع متطلبات البيئة بالمدرسة وتجنب العزلة والتخلف عن مواكبة العصر بتحدياته.<sup>1</sup>
- 7- اللامركزية: هو الهدف تسعى اليه الدول ذات المساحة الجغرافية الكبيرة، مع وجود تجانس في نوعية الافراد مع انه من الصعب على الحكومة الالكترونية التأثير على المنظمات الكبرى التي اعتمدت على البيروقراطية من فترة طويلة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : متطلبات التحول الرقمي

حتى تحقق عملية الرقمنة الأهداف المسطرة وجب القيام بجملة من التحضيرات بدا بوجود إرادة سياسية (أولا ) ثم بتوفير بيئة تحتية مناسبة (ثانيا) ، بالإضافة الى إعطاء أهمية واولية لتكوين العنصر البشري (ثالثا) ، دون تقصير او اهمال في الجانب التشريعي عن طريق تأطير هذه العملية بتوفير التغطية القانونية المناسبة (رابعا ) وما هو ماكد ان كل هذه العمليات تحتاج الى تمويل (خامسا).

### أولا - وجود إرادة سياسية :

وذلك من طرف القيادة سياسية لدعم الهياكل الإدارية ، وإدخال التغيرات الجوهرية على الأساليب العمل في الإدارة ، وان التزم القيادة علنا بالجهود الرامية للتحول الى الحكومة الالكترونية من خلال توفير المال والجهد والوقت والمتابعة المستمرة ، هي العنصر الرئيسي لنجاح عملية التحول الى الحكومة الالكترونية .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرحمان بن جراد وعبد الغاني مهداوي ، المرجع السابق ، ص 190

<sup>2</sup> -حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 13.

<sup>3</sup> -بوعنينة وهيبة ، المرجع السابق ، ص 114.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

### ثانيا-البنية التحتية لعملية الرقمنة :

من اساسيات عملية الرقمنة وجود بنية تحتية مناسبة ومسايرة للتطور التكنولوجي ، فالبنية التحتية هي قاعدة تمكينه لقدرات مشتركة لوجودة وعمل نظم معلومات (عتاد الحاسوب والبرامج والشبكات ) وموارد البيانات ( مستودعات البيانات ، قواعد البيانات ، نظم إدارة قواعد البيانات ) ، ونظم المعلومات المحوسبة وتطبيقاتها في الإدارة الالكترونية ، والاعمال الالكترونية<sup>1</sup>. حيث تطلب الادارة الإلكترونية وجود مستوى مناسب يضمن شبكة حديثة للاتصالات والبيانات وبنية تحتية مناسبة متطورة للاتصالات السلكية واللاسلكية تكون قادرة على تأمين التواصل ونقل المعلومات بين المؤسسات الإدارية نفسها من جهة وبين المؤسسات والمستفيد من جهة أخرى<sup>2</sup>.

### ثالثا- العنصر البشري :

ويشمل تدريب كافة الموظفين على طرق استعمال أدوات وأنظمة الحاسب الالي المستخدمة في " الإدارة الالكترونية " بشكل سليم ويفضل ان يتم ذلك بواسطة معاهد او مراكز تدريب متخصصة ،اضف الى هذا انه يجب نشر ثقافة استخدام " الإدارة الالكترونية " وطرق ووسائل استخدامها لمواطنين أيضا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 1036.

<sup>2</sup>- بوعنينة وهيبة و اخرون ، المرجع السابق ، ص 114.

<sup>3</sup>- بوعنينة وهيبة و اخرون ، المرجع نفسه ، ص114.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

رابعاً- توفير التغطية القانونية المناسبة :

بوجود تشريعات والنصوص القانونية التي تسهل عمل الإدارة الالكترونية وتضفي عليها المشروعية والمصادقية وكافة النتائج<sup>1</sup> القانونية المترتبة عليها ، حيث يعتبر أساس نظامي لتحديد العلاقات بين الجهات المتعاملة مع الأجهزة الإدارة الالكترونية ، لضمان حقوق جميع الأطراف.<sup>2</sup>

ما تجدر الإشارة اليه ان عملية وضع سياسة التنمية الرقمية في البلدان النامية تتسم بالتعقيد الشديد ، لأنها في الأصل تحتاج الى قدر كبير من الابداع ودرجة عالية من الوعي لتنفيذها ، وذلك ما تفتقده الكثير من القيادات السياسية والإدارية ، حيث تقف حائر بين ضرورة وحثمية الرقمنة وبين كيفية ادراجها ضمن قائمة الأولويات ، مما يجعل كل الجهات والهيئات الإدارية تنتظر تأطير قانونيا ملزم لها للقيام بعملية الرقمنة رغم ان الإدارة ملزمة بالرقمنة دون ان تلزم بنص قانوني ، لان عملية الرقمنة هي مجرد تطبيق لمبدأ التغيير والتكيف ، والذي يعتبر مبدأ دستوري لا يحتاج الى نص قانوني ملزم.<sup>3</sup>

### خامساً - التغطية المالية :

وذلك بتوفير مستوى مالي مناسب من المنظمة او الحكومة وذلك بإجراء صيانة دورية للأجهزة والأنظمة من جهة وتدريب لكوادر والموظفين والحفاظ على مستوى عال المهنية من اجل مواكبة أي تطور يحصل في اطار التكنولوجيا والإدارة الالكترونية على المستوى العالم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-بوعنينة وهيبة واخرون ، المرجع نفسه ، ص 114.

<sup>2</sup>-حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 22 23 .

<sup>3</sup>-ربيع نصيرة ، الم جع السابق ، ص 1041.

<sup>4</sup>-بوعنينة وهيبة واخرون ، المرجع السابق، ص 114.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

### الفرع الثالث : مراحل التحول الرقمي

ان افضل وسيلة للانتقال الى تطبيق إدارة الالكترونية مع استغلال امثل للوقت والمال والجهد هو وضع خطة للوصول الى مرحلة النهائية للإدارة الالكترونية الى 3 مراحل أساسية :

1-مرحلة الظهور : تبدأ عملية التحول الى حكومة الكترونية بوجود قناعة لدى سلطة سياسية في الدولة بان الحكومة الالكترونية ضرورة لا بد منها لإدامة العمل مستقبلا ، والتوسع في أسلوب وطريقة تقديم الخدمات الحكومية وتوفير المعلومات ، سواء للمواطنين ام قطاعات الاعمال<sup>1</sup>، في هذه المرحلة تقوم الوزارات والدوائر الحكومية بوضع المعلومات الكاملة عن نفسها على شبكة الانترنت ، وذلك من اجل ان يطلع عليها المواطنون ورجال الاعمال وتسمى كذلك هذه المرحلة بمرحلة الإدارة التقليدية الفاعلة او مرحلة الاتصال الأحادي الجانب<sup>2</sup>.

أي يتم تفعيل الإدارة التقليدية والعمل على تنميتها وتطويرها في الوقت الذي يتم البدء فيها أيضا وبشكل متوازي بتنفيذ مشروع الإدارة الالكتروني بحيث يستطيع المواطن العادي في هذه المرحلة تخليص معاملاته واجراءاته بشكل سهل وبدون أي روتين او مماطلة في الوقت الذي يستطيع فيه كل من يملك حساب شخصي او عبر الاكشاك الاطلاع على نشرات المؤسسات والإدارات الوزارات واحداث البيانات والاعلانات عبر الشبكة الالكترونية مع إمكانية طبع او استخراج الاستمارات اللازمة وتعبئتها لإنجاز أي معاملة<sup>3</sup>.

كما يمكن بأسلوب اخر نشر نفس الخدمات من خلال شبكات الهاتف ولكن بصورة صوتية وباستخدام ارقام الهواتف ، ويتطلب ذلك بناء قاعدة بيانات صوتية واتاحتها لأكبر

<sup>1</sup>- سويقات عبد الرزاق ، المرجع السابق ، ص 35.

<sup>2</sup>- حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 26.

<sup>3</sup>- يزيد تفرارت واخرون ، المرجع السابق ، ص 91.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

عدد ممكن من المشتركين في نفس الوقت ، او استخدام اكشاك خدمات يتم توصيلها اما بشبكة الانترنت او من خلال استخدام أسطوانات مسجل عليها نفس البيانات .<sup>1</sup>

2-مرحلة التعزيز : هي مرحلة وسيطة بين المرحلة الأولى والرحلة التي ستاتي فيما بعد حيث يكون هناك عدد اكبر من الاشخاص جرب الإدارة الالكترونية بحيث يستطيع كبار التجار والاداريين والمتعاملين في هذه المرحلة من انجاز معاملاتهم عن طريق الشبكة الالكترونية لان هذه المرحلة يكون عدد مستخدمي الانترنت متوسط كما من الطبيعي تكون التعريفه اكثر كلفة من الهاتف والفاكس<sup>2</sup>، ومنه تكون المواقع بمثابة وسائل اتصال ثنائية ، أي ان الدوائر والمؤسسات الحكومية تقوم بوضع المعلومات عن نفسها وفي نفس الوقت تتيح للأفراد طرح استفساراتهم ، وفي المقابل تلقي أجوبة من الدوائر الحكومية ما يعرف باسم التغذية العكسية ، وتتم هذه العملية عن طريق الهاتف و الفاكس وعبر رسائل البريد الالكتروني<sup>3</sup> ، ما يترتب عنه ي هذه المرحلة البدء في بناء شبكة معلوماتية وطنية امنة وفق لأحدث التقنيات العالمية ، دون القاء بال لتكلفتها بل التركيز على إيجاد بيئة تقنية امنة تكسب ثقة المتعاملين عن طريقها من مواطنين و إدارة حتى لا ترتاب الأخيرة من إيداع المعلومات والبيانات الخاصة بالحكومة ، مع إيجاد الاليات الخاصة لاستفادة الجمهور منها بأساليب تقنية محددة ومعروفة .<sup>4</sup>

3-مرحلة التفاعل : في هذه المرحلة يتم التخلي عن الشكل التقليدي للإدارة بعد ان يكون عدد المستخدمين للشبكة الالكترونية قد وصل الى مستوى محدد مع تعميم الحواسيب

<sup>1</sup>- حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 27.

<sup>2</sup>- يزيد تفرارت واخرون ، المرجع السابق ، ص 91

<sup>3</sup>- حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 28.

<sup>4</sup>- عبد الرزاق سويقات ، المرجع السابق ، ص 36.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

والهواتف الذكية سواء على المستوى الشخصي او على مستوى الاكشاك بمقابل معقول مما يمكن للجمهور من استعمالها لإنجاز معاملاته الإدارية ، بسهولة وسلاسة<sup>1</sup>.

4- مرحلة التكامل : تكون الحكومة في هذه المرحلة بتوحيد مختلف مواقعها الالكترونية الخاصة بأجهزتها المختلفة في موقع واحد لا يحتاج المستخدم الى استعمال غيره ، ما يتبعه توحيد ودمج الإدارات وأسلوب العمل مع تداول المعلومات بينها ومع الجمهور المستفيد كذلك ، ومنه هي مرحلة تبادل للمعلومات والخدمات والأموال بين مختلف الأطراف ،(الحكومة الالكترونية و الجمهور المستفيد من مواطنين و قطاعات اعمال).

### الفرع الرابع : واقع الرقمنة

لابد من دراسة تجارب الدول السابقة في هذا المجال ، لنتمكن من معرفة عوامل نجاح هذه المشاريع ولتفادي العوامل المؤدية للفشل ، وكذا المخاطر التي تهدد المشروع .

### ثانيا :عوامل نجاح الإدارة الالكترونية :<sup>2</sup>

- إيجاد البيئة المناسبة لنقل التجارب والمخبرات في مجال تطبيق الحكومة الالكترونية .
- الاحتكاك بالخبرات الدول السابقة في هذا المجال بهدف تعمق المفاهيم والخبرات التي يحتاجها الكوادر الادارية في هذا المجال
- إيجاد قناة مثالية بين القطاعات الحكومية المختلفة والمستثمرين في أنظمة الاتصالات ونظم المعلومات بهدف مناقشة مشاكلهم ومتطلباتهم .

<sup>1</sup>- يزيد تفرات واخرون ، المرجع السابق ، ص 91 .

<sup>2</sup>-حماد مختار ، المرجع السابق ، ص 33 34 35 .



## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

-المساهمة في تطوير النظم وتقنية المعلومات الخاصة بالخدمات الحكومية الالكترونية من خلال طرح قضاياها للنقاش واستقطاب الخبرات المحلية والأجنبية للمشاركة في نقاش وتقديم الحلول المناسبة .

- مناقشة التشريعات والقوانين من اجل ضمان سلامة وامن تبادل المعلومات والوثائق .

- مناقشة توافق نظم المعلومات وتوحيد البرتوكولات ووضع المعايير اللازمة لضمان بيئة الالكترونية متوافقة بين مختلف القطاعات .

- مناقشة أهمية إعادة هندسة العمليات الإجرائية اللازمة لتقديم الخدمات الالكترونية والاحتياجات لتدريب وتطوير القوى البشرية .

-إعادة هندسة البنية التحتية للإدارات والهياكل والعمليات و الإجراءات بما يتناسب مع التكنولوجيا الحديثة .

- بناء ثقافة رقمية لدى المواطن .

- وجود خطة واستراتيجية واضحة نحو التحول الرقمي والاهداف والنتائج لمرجوة منه .

### ثانيا :عوامل فشل الإدارة الالكترونية<sup>1</sup>:

ان فشل الإدارة الالكترونية يؤدي الى هدم المصداقية والثقة بين الإدارة و المستفيدين مما يكلف الدولة خسارة مادية ومعنوية ، في حالت ما لم تعرف الإدارة استغلالها من اجل إعادة البناء والتعلم والاستفادة من الأخطاء لذا يجب ان نتعرف على العوامل التي ادت الى فشل هذا المشروع في دول أخرى .نجد ما يلي :

معوقات إدارية:

<sup>1</sup>-حماد مختار ، المرجع نفسه ، ص 36.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- ضعف الرؤية والهدف وعدم تصميم الإدارة (المنظمة او الحكومة ) على تطبيق البرنامج المسطر ما يجعلها حبر على ورق .
- المعناة من العشوائية في التخطيط وعدم الاعتماد على الخطط والاستراتيجيات محكمة تساعدنا على مواجهة التحديات والتغيرات المتسارعة في جميع المجالات و استيعاب التكنولوجيا الحديثة .
- صعوبة تبسيط الإجراءات وكافة المعاملات الإدارية والعمل على أساس من الشفافية والمساوة<sup>1</sup>.

### المعوقات التقنية :

- عدم وجود بنية تحتية متكاملة على المستوى الدولة مما يعرقل تطبيق الإدارة الالكترونية في مؤسساتها .
- اختلاف القياس والمواصفات بالأجهزة المستخدمة داخل المكتب الواحد مما يشكل صعوبة الربط بينها .
- عدم وجود وعي حاسوبي ومعلوماتي عند بعض الإداريين .
- صعوبة توفير بيئة الالكترونية امنة<sup>2</sup>

### المعوقات البشرية :

- العائق اللغوي :يشير الى ان القيود التي تحد حاليا من انتشار استخدام الشبكة في العالم العربي هو قيد اللغة فلا بد لمن يستخدم الشبكة ان يتقن اللغة الإنجليزية ولا يمكن ان يستغني المستخدم العربي تماما عن معرفة اللغة الإنجليزية حيث انه حتى الان ما يزيد عن 95 % من المعلومات المنشورة هي معلومات اللغة الإنجليزية .

<sup>1</sup>- وهيبة بوعينينة واخرون ، المرجع السابق ، ص 114 115 .

<sup>2</sup>-توفيق غفصي ،المرجع السابق ، ص 346.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية

- مقاومة التغيير والخوف من التجديد وهو من ابرز المعوقات واهمها التي تواجه معظم المنظمات وذلك عندما يجهل الافراد الهدف من التغيير وطبيعته وكذلك الخوف من فقدان مراكزهم ووظائفهم الحالية مما يجعلهم يقاوموا كل تغيير داخل منظماتهم .
- صعوبة تحريك او توجيه بعض القيم والانماط السلوكية.<sup>1</sup>

### المعوقات المالية :

- ارتفاع تكاليف تجهيز البنى التحتية للإدارة الالكترونية ، 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 الالكترونية ، ومشاكل الصيانة التقنية لبرامج الإدارة الالكترونية
- صعوبة الوصول المتكافئ لخدمات الانترنت ، نتيجة ارتفاع تكاليف الاستخدام لدى الافراد
- معوقات فنية تتعلق بتكنولوجيا المعلومات على مستويات عديدة .<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- يزيد تفررات واخرون ، المرجع السابق ، ص 90.

<sup>2</sup>-وهيبة بوعنينة واخرون ،مرجع سابق، ص 117.

## الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأعمال العقارية

### خلاصة الفصل الأول :

أدى التطور السريع الذي شهده العالم في مجال التكنولوجيا المعلومات والاتصال الى ظهور العديد من المفاهيم الجديدة ، من بينها مفهوم الإدارة الالكترونية وحضي هذا المفهوم ، باهتمام كبير من طرف العديد من الباحثين ومختلف الحكومات في العالم ، وذلك بالبحث على سبيل الاستفادة من التقنيات الرقمية في شتى المجالات الإدارية .

الا ان التخلص من نظام اداري سائد وتعيوضه باخر يحتاج الى العديد من الاليات حتى يكون التحول سلس ، بدا من دراسة والتخطيط وصولا الى تطبيق الإدارة الالكترونية على ارضع الواقع .

لذا سنحاول في الفصل الثاني عرض تأثير الرقمنة في قطاع الإدارة العقارية

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

ان التطور الكبير الذي عرفه ميدان تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في العالم ، اصبح التركيز حاليا اكثر على التقنية الرقمية من طرف الباحثين والحكومات نتيجة لدور الذي تلعبه في مجال تحسين الخدمات العمومية ، بالأخص في القطاع العقاري حيث يظهر دورها جليا من خلال حماية الأملاك العقارية (البحث الأول) ، الرقابة الفعالة في مجال التهيئة والتعمير (المبحث الثاني) ، ومن خلال الترويج للعقار الاستثماري (المبحث الثالث) ، وعلى هذا الأساس تم تقسيم الفصل .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

### المبحث الأول : دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية

أخذت الرقمنة حيز لا بأس به في الآونة الأخيرة وهو دائما في اطار تنفيذ مشروع الجزائر الالكترونية وفي نفس سياق بهدف مواكبة التكنولوجيا الرقمية في جميع القطاعات على غرار قطاع العقاري باعتباره محورا هام من محاور التنمية ، يقوم بدفع عجلة النمو وخلق مزيد من الفرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به ، لذلك تم اعتباره قاطرة النمو الاقتصادي . وعلى هذا الاساس سيم التطرق في هذا المبحث ل: تنظيم المحافظة العقارية (المطلب الأول) ، رقمنة المحافظة العقارية (المطلب الثاني) .

#### المطلب الأول :تنظيم المحافظة العقارية

سيتم التطرق في هذا المطلب للمحافظة العقارية باعتبار انها الهيئة المسؤولة على حماية الملكية العقارية وضمان الامن القانوني والاستقرار العقاري ، مفهوم المحافظة العقارية (فرع الأول) ، الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية (الفرع الثاني) .

#### الفرع الأول : مفهوم المحافظة العقارية

##### أولا : تعريف المحافظة العقارية

● لغة: هي تسمية مكونة من كلمتين المحافظة: بمعنى حفظ ،صيانة، بيت الأمين و القائم بعملية الحفظ فيها يسمى محافظ عقاري. و عقارية: أصلها كلمة عقار، و قد عرفه الواضع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه " كل شيء ثابت ومستقر في مكانه و غير قابل للنقل من مكان إلى مكان بدون تلف، و كل ما عدا ذلك فهو منقول.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- فاطمة الزهراء دربلو ، " المحافظة العقارية اداة قانونية للسياسة العقارية " ، رسالة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، 2009

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

• اصطلاحاً: هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري. أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، تتمثل مهمة الاصلية في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق من حقوق الملكية والقوق العينية الأخرى سواء كانت اصلية او تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>2</sup>.

### ثانيا : نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل ، أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري ، وذلك حسب ظروف الزمنية والامكانيات المتاحة ، فبعد الاستقلال نجد ان المشرع الجزائري مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه احكام الامر رقم 62/157 المؤرخ في 31-12-1962<sup>3</sup> لغاية صدور تشريعات جزائرية<sup>4</sup>. وبموجب المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976<sup>5</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي أصدر تنفيذا للأمر رقم 75-74 نجد ان م 01 منه تنص على " تحديث لدى

<sup>1</sup>- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس اسجل العقاري ، ( ج ر ع 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

<sup>2</sup>-دليلة حلايلة ، دور المحافظة العقارية "، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري والشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011 ، ص02.

<sup>3</sup>- الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 قرّر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري.

<sup>4</sup>- موسى عليان ، " مهنة المحافظ العقاري " ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامع المدية ، 2011 ، ص13.

<sup>5</sup>- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ( ج ر ع 30 المؤرخة في 153 ابريل 1976).



## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيورها محافظ عقاري " ، وعليه طبقا للقانون فان المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية .<sup>1</sup>

وفي سنة 1987 حدد المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29-09-1987<sup>2</sup> كفاءات تنشيط اعمال الهياكل المحلية التابعة للإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها .<sup>3</sup>

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>4</sup> ، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على المستوى الولاية ، تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.<sup>5</sup>

### الفرع الثاني : الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية .

تعتبر المحافظة العقارية ممثل لإدارة المسح والحفظ العقاري على مستوى البلدي بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2020 م<sup>6</sup> 9 منه التي تقضي بدمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

<sup>1</sup>-الحسين عمروش ، " المحافظة العقارية في التشريع الجزائري " ، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011 ، ص 13

<sup>2</sup>-مرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 ، يحدد كفاءات تنشيط اعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها في مستوى الولاية ، الصادر في ( ج ر ع 40 المؤرخة في 30 سبتمبر 1987 )

<sup>3</sup>- الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار لهدى عين مليلة ، الجزائر ، 2013 ، ص 81 .

<sup>4</sup>- م ت رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر ع 10 المؤرخة في 6 مارس 1991 ، (ملغى) .

<sup>5</sup>-مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ،

<sup>6</sup>-امر رقم 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ، (الصادر في ج ر ع 33 المؤرخة في 4 يونيو 2020) ، ص 4 . المعدل والمتمم .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

ومديرية الحفظ العقاري ، وذلك في اطار اعادة هيكلة المصالح الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وعدم التعاون بين الإدارات سألفة الذكر بالرغم من الهدف المشترك بينهما المتمثل في حماية الأملاك العقارية وتحقيق الامن العقاري .

### أولاً : الهيكل العام للمحافظة العقارية

بعد دمج المحافظة العقارية والوكالة الوطنية للمسح العقاري اعيد تنظيم الهيكل العام للمحافظة العقارية صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021<sup>1</sup> ، المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطني وصلاحياتها ، الذي ينص في صلب المادة 17 فقرة 2 على " تنظم المحافظة العقارية في اقسام ... " وتتص الفقرة 4 من م على " ... يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ... " ، ثم صدر القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 ، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقاري في اقسام وصلاحيات كل قسم .

- المحافظ العقاري
- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
- قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات
- قسم الترقيمات العقارية
- قسم مسح الأراضي

<sup>1</sup> - م ت رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر في 2021 ، يحدد تنظيم المصال الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها ، (صادر في ج ر ع 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021) .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

ما تجدر له الملاحظة ان الهيكل التنظيمي القديم كان يتكون من 3 اقسام تحت اشراف المحافظ العقاري :

- قسم الايداع والمحاسبة
- قسم قيد السجل العقاري ، البحوث وتسليم المعلومات
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.<sup>2</sup>

### ثانيا : اقسام المحافظة العقارية

- قسم الإيداع والعمليات الحسابية : يكلف هذا القسم على وجه الخصوص بالمهام التالية

- مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر من فحص للوثائق المودعة و تحصيل رسوم الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- مسك سجل الإيداع وادراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك

- يسهر على مسك محاسبة الادارات وفق قواعد المحاسبة العمومية.<sup>3</sup>

- قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات : يكلف هذا القسم ب :
  - مسك البطاقيّة وتحيينها
  - اجراء تصفيف الوثائق المشهورة وحفظها

<sup>1</sup> - م 8 من القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم .

<sup>2</sup> - م 4 من القرار المؤرخ في 04-06-1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية.

<sup>3</sup> - م 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 سالف الذكر

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بالعمليات الشهر العقاري .
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات واعداد كل الوضعيات او المستخرجات او نسخ عن الوثائق المشهورة او عن البطاقات <sup>1</sup>.
- قسم الترقيمات العقارية : يكلف بما يلي:
  - القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية .
  - إتمام إجراءات الشهر العقاري .
  - التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم <sup>2</sup>.
  - قسم مسح الأراضي : يكلف ب
    - استغلال الوثائق المسحية المستلمة في اطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والمسح العقاري .
    - حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات اعداد مسح الأراضي العام .
    - ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية <sup>3</sup>.
    - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية : يكلف ب
      - اعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها .
      - رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية .

<sup>1</sup>- م 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 سالف الذكر

<sup>2</sup>- م 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 سالف الذكر

<sup>3</sup>- م 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 سالف الذكر

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة الأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : رقمنة المحافظة العقارية

ان بناء دولة الحديثة يتطلب مواكبة التطورات العلمية والتقنية من خلال انشاء قواعد معلوماتية موحدة ومتكاملة ، فهي تمثل بمثابة دفعا لرقمنة المحافظة العقارية وتعتبر الوسيلة الناجعة لتنظيم عملية الشهر العقاري ، وهذا عن طريق ادماج التكنولوجيات الجديدة لمصلحة المحافظة من خال الإعلام الالي وشبكة الانترنت ، مما يقتضي الامر تبيان طريقة التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية (الفرع الأول ) ، الافاق المستقبلية لعملية رقمنة المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية

يقوم عمل الإدارة الالكترونية على الإمكانيات المتغيرة للأنترنيت وشبكات الاعمال الخاصة بالتخطيط والتوجيه والرقابة وربطها بالأنترنت، لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل المادية والبشرية<sup>2</sup> وبهذا يقصد بعصرنة الإدارة تكييفها مع التحولات المبنية على أساليب حديثة قائمة على ادخال التكنولوجيا المعلوماتية المرتبطة بتطور الرقمنة بواسطة الحاسوب، فتظهر كل العقود المرقمنة بأسماء الملاك<sup>3</sup>.

وبهدف حماية الثروة العقارية من الاستغلال غير العقلاني تم ادراج كل النشاطات التي تخص المحافظة العقارية في الشكل الالكتروني واحداث تسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من

<sup>1</sup>-م 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 سالف الذكر

<sup>2</sup>- انظر الملحق رقم واحد .

<sup>3</sup>-نجوى الهواري ، "عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية لإلكترونية " ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 15

العدد01 ، مارس 2023 ، ص 209.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتفادي التلاعبات والمخلفات السلبية لغرض إيجاد الكثير من الحلول الموحدة لنزعات العقارية ، وهذا بصور م ت رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها و مستخدميها الى وزارة المالية،<sup>1</sup> 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 العقاري.<sup>2</sup>

### أولاً - مشروع عصرنه أنشطة المحافظة العقارية<sup>3</sup>

وفي هذا الإطار تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية من اجل تقديم خدمات الكترونية سريعة تهدف الى انشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد اساليب العمل وطريقة التسيير الرقمي لعملية اجراء الشهر الالي للوثائق والعقود الذي يكرس بدوره تحديد العمل الرقمي وفق قاعدة بيانات واحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام الكتروني عصري من شأنه التامين من التخريب والاتلاف .

حيث يوفر محتوى تطبيق " عصرنه نشاطات المحافظة العقارية " مجموعة من الخدمات منها:

- البحث الالي ضمن المعلومات السجل العقاري: حيث تطبيقات الالية المتاحة ستسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة او المرقمنة ، وبالتالي تيسير البحث والحصول على المعلومات او نسخة من الوثيقة محل البحث عند لاقتضاء .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - م ت رقم 21-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، (الصادر في ج ر ع 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021)

<sup>2</sup> -نجوى الهواري ، المرجع السابق ، ص 210.

<sup>3</sup> -تجدر الملاحظة ان المشروع وصل الى المرحلة الثالثة و الأخيرة منه انظر الملحق رقم 02.

<sup>4</sup> - بن معمر رابع ، "عصرنه إدارة الحفظ العقاري" ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور الجلفة ، المجلد السابع ، العدد الأول ، 2022 ، ص 1552.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- الارشفة الالكترونية لوثائق السجل العقاري: لعل اهم ارتكاز للتكنولوجيا الحديثة يتمثل في بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، بما يسمح باسترجاع المعلومات او البيانات المخزنة بكل امان وسرعة وبصفة جزئية او كلية حسب الحالة مهما طالت او قصرت المدة الزمنية للتخزين ، أي تكون انشاء محتوى لبيانات ومعطيات السجل العقاري للاستغلال عند الحاجة .

- المتابعة الرقمية لعمليات الايداع: تعتبر عملية الإيداع نقطة الانطلاق على مستوى المحافظة العقارية تمهيدا لإتمام او رفض اشهار الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، وهذه الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبين نطاقها الموضوعي والاجرائي، فضلا عن اجالها الزمنية والتي تعتبر جد هامة وذات اثار قانونية كبيرة وتترتب عنها حقوق مالية وغيرها، وإذا تم التحكم في التطبيقات الالية للإيداع يمكن الوصول الى عملية الشهر الالي للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق الرقمنة.<sup>1</sup>

### ثانيا : الشباك العقاري الموحد

يهدف الى تحيين المعلومات وضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحية والسجل العقاري والذي يسمح من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج الى المعلومات الحرفية او البيانية للقيام بعمليات التحيين الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين التوافقي وكذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المنبثق عن اشهار العقود.<sup>2</sup>

### ثالثا: منصة عقار

تم اطلاق هذه المنصة بعد دمج الوكالة الوطنية للمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري، منذ شهر جانفي 2022 وتم فتحها تدريجيا اعتبارا من شهر ماي 2022 للقطاعات المؤسساتية

<sup>1</sup>-رابح بن معمر ، المرجع السابق ، ص1553

<sup>2</sup>- انظر الملحق رقم 03 ص 1.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

والمعاملين الاقتصاديين والمواطنين ، تهدف هذه المنصة لتبسيط الإجراءات الإدارية واضفاء 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 الالكتروني مستحقات الخدمة ،تتعلق هذه الطلبات بالمعلومات والوثائق التالية :

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

تتم هذه العملية مباشرة بعد التسجيل الالكتروني للطلب بقيام العون المكلف بتحميل الوثائق المرفقة بكل طاب والشروع في معالجتها بالطريقة المعمول بها حاليا ، هذا الى غاية استحداث برمجيات أخرى تعنى بالمعالجة الالكترونية للمعلومات .

اذا افضت المعالجة الى قبول الملف ، يتم اعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريده الالكتروني بالتاريخ الذي حدد له من اجل سحبه المعلومات او الوثائق المطلوبة .

اما في حالة الرفض ، فيتم ابلاغ صاحب الطلب في نفس اليوم بواسطة بريده الالكتروني بذلك مع تسبب الرفض.<sup>1</sup>

### 2-الخدمات المقدمة لمحري العقود

<sup>1</sup>- انظر الملحق رقم 03 ، ص 2 .



## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

تسمح هذه الخدمة لكل سلطة إدارية (مديري أملاك الدولة ) والضباط العموميين ( الموثقين و المحضرين القضائيين ... الخ ) الاطلاع 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 الكترونيا مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري، كما يتم اعلام المحرر سواء بقبول الملف او برفض الابداع او برد الاجراء على ان يكن ذلك معللا، كما يتم تحصيل مبلغ (1000) الف دج في حالة الرفض الإيداع او رد الاجراء المنصوص عليه ضمن م 353 -11 من ق التسجيل<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الافاق المستقبلية لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري

#### أولاً- رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية<sup>2</sup>

تميزت عملية عصرنة نشاطات المحافظة العقارية في افاقها المستقبلية الى تطبيق نظام معلوماتي مركزي جديد ينشأ بماحل متتالية وهذا بتشكيل شبكات محلية على مستوى المحافظات العقارية لينتقل الى شبكات الولاية فتمثل بذلك شبكة وثائقية داخلية مؤمنة لمعلومات السجل العقاري ، وتحويل المعرفة الى خدمات لضمان تسيير الي لكل الإجراءات العقارية مما يقلص في اجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع للمعلومات والاستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر والقيود والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية مما يقلص في اجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع للمعلومات والاستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر

<sup>1</sup>-امر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن ق التسجيل ، الصادر في ج ر ع 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977 ، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup>- نجوى الهواري ، المرجع السابق ، ص 211.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

والقيود والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية وإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات والخدمات وهذا باستعمال عملية الإيداع الآلي للمحركات التوثيقية التي تحفظ في الذاكرة الإلكترونية لتأمينها من السرقة والتزوير.

حيث تسعى الإدارة الإلكترونية للمحافظة العقارية ضمان للجودة والمردودية في الانجاز وتحسين أداء الخدمات بفعل الاعتماد على نظام المعلوماتية وهذا بتوفير الأجهزة الآلية والأدوات التكنولوجية بما فيها شبكة الانترنت لغرض بناء جهاز اداري متطور عن طريق فرض الثورة الرقمية التي تقوم بتحويل مختلف الاعمال الى أنشطة الكترونية لبقاء استمرارية الخدمات الإدارية السريعة والفعالة .<sup>1</sup>

### ثانيا - ترقية التشريع الالكتروني :

في اطار تكريس ودعم الائتمان العقاري اعتمد المشرع على نظام الشهر العيني الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية والمعلوماتية باعتبارها تلعب الدور الحماية للتداول السندات القانونية في اطار محكم .<sup>2</sup>

ولعل الجزائر كغيرها متبعية دول العالم فإنها سعت جاهدة لمواكبة كل التغيرات وما تقتضيه من ضمانات لاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها مجموعة من القوانين والتنظيمات ذات العلاقة بالمجال الالكتروني سعيا للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع الضوابط فعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة بالمجال الالكتروني وهذا مواكبة المستجدات المستمرة واستحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون وإصلاح عمل الإدارة في مجال العقارات واستبدالها بمفاهيم جديدة واسلوب حديثة يساير التغيير الحاصل في ظل التحدي للإشكالات الخطيرة من خلال تبسيط الإجراءات ورقمنتها لربح الوقت وسهولة التحقيق

<sup>1</sup>-نجوى الهواري ، المرجع السابق ، ص 211.

<sup>2</sup>- نجوى الهواري ، المرجع نفسه ، ص2012

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

من صحة الوثائق الذي يزيد من الفعالية في الأداء والسرعة في التواصل في انجاز العمليات التي تسهل الرقابة وتؤدي حتما الى تحسين جودة الخدمات الإدارية وتحقيق الافاق المستقبلية امام التحديات والمعوقات <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>- نجوى الهواري ، المرجع السابق ، ، 212..

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

### المبحث الثاني : الرقمنة في مجال التهيئة والتعمير

لقد عني مجال التهيئة والتعمير في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية بهدف الحفاظ على النظام العام ، وذلك في حدود ما لها من سلطات الضبطية ، تهدف هذه الدراسة للاطلاع على دور الرقمنة في تحسين الخدمات العمومية العمرانية والياتها الرقابية ، بالأخص ان لهذا القطاع ارتباط وثيق بقطاعات أخرى لها علاقة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، لذا لا بد من عصرنته لأحكام السيطرة عليه ولضبطه على النحو الذي يحقق الأهداف المسطرة من طرف الدولة المتمثلة في تحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة والحفاظ على النسيج العمراني لذا سنتطرق في هذا المبحث الى مفهوم جودة الرقابة الادارية العمرانية (المطلب الأول) ، ثم دور الرقمنة في تكريس الرقابة الإدارية العمرانية (المطلب الثاني) .

#### المطلب الأول : مفهوم جودة الرقابة الإدارية العمرانية

#### الفرع الأول : المقصود بجودة الرقابة الإدارية العمرانية .

تعرف الجودة على انها درجة من درجات الالتزام بالمعايير العالمية والتدابير التي تؤدي الى خدمات تحقق متطلبات الأداء الجيد بالاعتماد على الكادر البشري المتفوق والمؤهل ، لذا فهي معايير محددة وشروط ينبغي توافرها في النظام الرقابي العمراني ، كالتكوين والتأهيل والتدريب التقني والقانوني، ما يترتب عنه الحد من المخالفات العمرانية ومن الحفاظ على الامن العام العمران والبيئي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- عبد الغني يوسف القرم ، الجودة بين الحاضر والمستقبل ، المجلة العربية لضمان جودة التعليم العالي ن المجلد الأول ،

العدد الثالث ، 2008 ، ص96

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

اما الرقابة العمرانية تعرف على انها تلك الإجراءات والتدابير الإدارية المحددة بموجب نصوص تشريعية وتنظيمية تمارس من قبل جهات مختصة تعرف بشرطة العمران او الإدارة العمرانية ، لمراقبة كل العمليات المتعلقة بالبنيات كالبناى والهدم والتقسيم والتجزئة وغيرها <sup>1</sup> .  
ومنه يمكن تعريف جودة الرقابة الادارية العمرانية على انها " مجموعة المعايير النوعية التي تتوفر في شرطة العمران او في الإدارة العمرانية وفي الوسائل المادية والقانونية التي تتوفر عليها في سبيل تكريس الامن القانوني العمراني وبالنتيجة تحقق التنمية المستدامة <sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : الضوابط القانونية لتكريس جودة الرقابة العمرانية .

ان اهم عامل من عوامل تكريس الجودة في الشق الرقابي الكادر البشري باعتبار انهم المكلفين بتطبيق القانون ، وهذه الأخيرة تأخذ العديد من الاشكال فهناك الرقابة الورقية تكون من خلال تفحص وتدقيق الوثائق الإدارية المتعلقة بالتصرفات القانونية العمرانية وتختص بهلا الإدارة العمرانية المتمثلة في البلدية الولاية مديرية التعمير والتجهيز والهندسة المعمارية والبناء والتي تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي وتسهر على احترام قواعد التعمير وتراقب مدى تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير وتتابعها بالتنسيق مع الهيئات المعنية ، هيئة المراقبة التقنية للبناء التي تختص برقابة تنفيذ الأشغال والسهر على احترام المخططات المعتمدة في الرخص العمرانية وكيفية تنفيذها ، وهناك رقابة الكترونية التي تختص بمسك القاعد لبيانية العمرانية على مستوى الإدارة العمرانية وكذا البطايق الوطنية لقرارات التعمير ، وتعرف بالرقابة الالكترونية والتي لا بد وان تكون مناسبة لطبيعة العمل واحتياجات الإدارة وان الهدف الأساسي من الرقابة هو تثبيت دعائم القوانين القائمة والتحقيق من تنفيذها ومدى توافقها

<sup>1</sup> - م ت رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ( ج ر ع 07 المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 ) ، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - سهيلة بو خميس ، " جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية " ، مجلة الحقوق والحريات ، المجلد 10 العدد 01 ، 2022 ، ص 708 .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

مع الاحتياجات والإمكانات المتاحة للإدارة ، مع فهم طبيعة إجراءات العمل الموضوعة سلفا ، حتى يسهل تحديد مواطن الخلل والضعف ، فيما اذ كان ناتجا عن تقصير في التشريعات او الإجراءات والخطط الموضوعة ، او يعود السبب الى ضعف العنصر البشري اثناء عملية التنفيذ ، ونظرا لأهمية الرقابة ودورها المؤثر في العملية الإدارية حيث انتقلت من مرحلة المعالجة الانحراف ومحاولة القضاء عليه الى مرحلة تحقيق الفاعلية والملائمة والسرعة ، وأصبحت في الوقت الحاضر لا تقتصر على كشف الانحرافات والاطفاء ، بل امتد دورها ليشمل توضيح سبل التصحيح والتفوق أي تحولت الى الدور الوقائي بدلا من ان تقتصر على الدور العلاجي<sup>1</sup>.

وهناك رقابة الميدانية والتي تكون على<sup>2</sup> يد شرطة العمران وهي عبارة عن جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والتي تجعل بعضا من التصرفات الصادرة من الافراد وتجعلها تأخذ صفة مخالفة عمرانية.

### أولا : اخلاقيات العمل الرقابي

ان العقلية السائدة في الادارة هي الميل الى بذل اقل جهد في المقابل اعلى اجر ، ولا يتوقف الامر عند هذا الحد بل قد يصل الى المساس بحقوق المواطنين مما يجعل العلاقة مع المواطن صعبة وتقارب الاستحالة ، ويعد دائم هذا للأسباب عديدة أهمها امتناع الموظف عن اداء مهامه او امتناعه عن تطبيق الأوامر الرئاسية او اهمال الى غير ذلك من أسباب .

<sup>1</sup> - ريمة بريش ، الرقابة الإدارية على المرافق العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامع العربي بن مهدي ام البواقي ، 2012 2013 ص 21.

<sup>2</sup> - بعض القوانين المنظمة لكيفية ممارسة الرقابة العمرانية من قبل الاعوان المؤهلين -القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 ، القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ، المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 ، المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في انشاء تجزئات ومجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

سنذكر بعض هذه المظاهر التي تأثر في السير الحسن للعمل الإداري والعلاقة القائمة بين

الإدارة والمواطن:

- عدم الرغبة في التعاون او عدم تشجيع العمل الجماعي
- عدم تحمل مسؤولية الاعمال الموكلة للعاملين على مستوى الإدارة العامة مما ينجم عنه عدم احترام الأنظمة واللوائح وتجزئت العمل الإداري الواحد بين العديد من الموظفين.
- انتشار الوساطة والمحسوبية والرشوة والاستغلال السلطة ببين الموظفين.<sup>1</sup>

لأجل ذلك وحتى تتحسن الخدمة العمومية يجب ان يتحلى كل موظف عامل على مستوى الإدارة العامة بالقواعد الأخلاقية عند ممارسة عمله كالنزاهة والاستقامة والأمانة وهي أساس العمل ، ناهيك عن ضمان جودة عالية للعمل وأيضا ان يكون موضوعيا وحياديا فلا يميز بين المواطنين مهما كانت اختلافاتهم الدينية او العرقية او انتماءاتهم السياسية وان ينتهج سلوكا مشرفا مع المواطن فيكسب بذلك ثقته في الإدارة التي ينتفع بخدماتها ، ويحترم سرية المعلومات التي يحصل عليها اثناء ممارسته لمهامه وان لا يكشف عنها دون اذن الجهة المختصة .

ومنه يمكن القول ان الجودة لن تتحقق الا اذا كانت ترتبط بأخلاقيات العمل الرقابي (الميداني و الرقمي)من خلال تكريس الشفافية الرقابية ، النزاهة الرقابية ، الصرامة الرقابية .<sup>2</sup>

### ثانيا : معايير جودة الرقابة العمرانية

وتشمل التخصص والخبرة والتأهيل وذلك لان العون العمومي عندما يواجه او تصادفه واقعة معينة لدى المعاينة الميدانية ، فان عليه ان يقدر على ضوء ما لديه من سلطات النتائج التي يمكن ان تنتج عن تدخله ، لذا ينبغي ان يستهدف دائما تحقيق النفع العام من إصدار

<sup>1</sup>- سهيلة بو خميس ، المرجع السابق ، ص 715.

<sup>2</sup>- سهيلة بوخميس ، المرجع نفسه ، ص 715

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

قراراته ، فان حاد عن المصلحة العامة يجعل قراره عرضة لبطلان لانحرافه في استعماله السلطة.<sup>1</sup>

ومن اهم مظاهر الانحراف عن استعمال السلطة ما يلي :

- الانحراف عن تحقيق المصلحة العامة ويكون عن اصدار القرار لتحقيق مصلحة شخصية للمواطن او للعون مصدر القرار ، او لتحقيق اهداف سياسية ، او للتحايل على تنفيذ احكام النصوص القانونية والتنظيمية او بهدف التحايل عن تنفيذ حكم قضائي .
- الانحراف عن تحقيق قاعدة تخصيص الأهداف المحددة ام بنص من القانون المعمل به او مستخلص من طبيعة الاختصاص ويكون عندما يتم اصدار القرار الإداري في غير الهدف الذي خصص له .<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : متطلبات تحقيق جودة الرقابة الإدارية العمرانية

ان اطراف العلاقة هنا هو الكادر البشري الذي يشرف على تنفيذ العملية والمواطنين لذا يجب اول تكوين وتأهيل المشرفين (أولا) ، ثم نشر الوعي القانوني والتقني لدى المواطنين ونشر ما يعرف بالثقافة الرقمية (ثانيا).

### أولا : تكوين شرطة العمران و الأعوان العموميين

لضمان جودة العمل الإداري اخضع المشرع الجزائري جميع الاعوان العموميين للتكوين والتأهيل ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-194 المؤرخ في 25 يوليو 2020 والمتعلق بتكوين

<sup>1</sup>-عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، القرارات الإدارية : الصور والنفاد ووقف التنفيذ والالغاء في الفقه وقضاء مجلس الدولة ، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر 2007 ، ص 162.

<sup>2</sup>-عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، المرجع السابق ، ص 166.



## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

الموظفين والاعوان العموميين وتحسين مستواهم في المؤسسات والإدارات العمومية<sup>1</sup> ، وبالتبعية المرسوم التنفيذي رقم 20-373 المؤرخ في 12 ديسمبر 2020 والمتعلق بالوضعيات القانونية الأساسية للموظف<sup>2</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 90-99 المؤرخ في 27 مارس 1990 المتعلق بسلطة التعيين والتسيير الإداري وبالنسبة للموظفين واعوان الإدارة المركزية والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>3</sup>، وذلك بهدف تحقيق بعد اعلامي ( احاطة المواطنين بكل ما يجري من نشاطات حتى تتحقق الرقابة الشعبية )،<sup>4</sup> و بعد اخر اجرائي ( يهدف بالأساس الى تبسيط الإجراءات الإدارية ) ، بعد رقابي ( يتجلى في الدوريات مراقبة ورشات العمل مثال البناء ولضبط وتسجيل المخالفات العمرانية يعد نوع من أنواع الرقابة الإدارية والية وقائية لمكافحة الفساد الإداري ، فلا يمكن ارتكاب جرائم فساد في ظل عمل اداري تعثره الشفافية والوضوح .

### ثانيا : التحسيس والتوعية

تعتبر هذه الالية الفعالة لتحقيق وتكريس العمل الرقابي العمراني لان المواطن الواعي قط من يستطيع الكشف عن المخالفات والتبليغ عنها كما يمكنه رصد الأخطاء الإدارية وطعن في القرارات عن طريق ما يعرف بالتنظيم الإداري فهو وسيلة تجعل الإدارة العامة تراقب نفسها بنفسها من خلال إعادة النظر في تصرفاتها القانونية ، وما تجدر له الإشارة ان العديد من الإدارات

<sup>1</sup> -م ت رقم 20-194 المؤرخ في 25 يوليو 2020 ، يتعلق بتكوين الموظفين والاعوان العموميين وتحسين مستواهم في المؤسسات والإدارات العمومية ، ج ر ع 43 المؤرخة في 28 يوليو 2020 .

<sup>2</sup> -م ت رقم 20-373 المؤرخ في 12 ديسمبر 2020 ، يتعلق بالوضعيات القانونية الأساسية للموظف (ج ر ع 77 مؤرخة في 20 ديسمبر 2020).

<sup>3</sup> -م ت رقم 90-99 المؤرخ في 27 مارس 1990 ، يتعلق بسلطة التعيين والتسيير الإداري بالنسبة للموظفين واعوان الإدارة المركزي والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري ، ج ر ع 13 مؤرخة في 28 مارس 1990 ، ، المعدل والمتمم .

<sup>4</sup> - سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ، ص 717.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

جعلت لها منصات لتواصل مع المواطن تمكنه من لكون في القرارات وصندوق للشكوى عن بعد

1.

### ثالثا : سن تشريع عمراي جديد

لعدم تناسب التشريع جاري العمل به مع التحديات والوضع الذي تواجهه الجزائر في الوقت الحالي خاصة بعد دخولها في نظام الرقمنة وكذلك لتحقيق التنمية المستدامة بجميع ابعادها، جمع النصوص القانونية المتفرقة ودمجها في منظومة واحدة<sup>2</sup>، الحاجة الى دمج مبادئ التنمية الاقتصادية والبيئة ضمن مبادئ العمرانية ، وذلك بالتوجه نحو فكرة المدن الذكية والمدن المستدامة والمدن البيئية ، بهدف التخفيف من حدة المخالفات العمرانية ، كما تقلل من المعايينات الميدانية طالما يمكن معاينتها بمنتهى السهولة بشكل رقمي ضمن قاعات خاصة للمراقبة وتحت اشراف أعوان متخصصين .

### المطلب الثاني : دور الرقمنة في تكريس دور الرقابة الإدارية العمرانية

#### الفرع الأول : برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية في نظام الرقمنة

حتى تتحقق الرقمنة الأهداف المنوطة بها يجب السهر على برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة الرقمية، ضمن قواعد المعطيات الرقمية وفي نظام البطايق الوطنية ، فلا يمكن اتخاذ اي قرار او القيام باي تصرف قانوني في مواجهه المواطنين الا من خلال التوفر على المعطيات اللازمة التي تتعلق بحقوق المواطنين ومدى توفر الشروط القانونية فيها والمبرمجة أساسا في القواعد الرقمية ، هذه المعطيات تكون قابلة للاطلاع من قبل الجهات التي تملك حق الاطلاع عليها ، ومن مظاهر هذه البرمجة لدينا :

<sup>1</sup>- مواد 34-35-36-40 ، من المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 4 يوليو 1988 المتضمن تنظيم العلاقات بين الإدارة

والمواطن ، صادر في الجريدة الرسمية رقم 27 الصادرة في 6 يوليو 1988.

<sup>2</sup>- سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ، ص 718 719 720 .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بشروط البناء والهدم والتجزئة والتقسيم وكل ما يتعلق بتصرف قانوني يدخل في مجال العمران
- برمجة أصناف المخالفات العمرانية المنصوص عليها بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 وكذا القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها<sup>2</sup>.
- برمجة النظام القانوني الذي يحكم أدوات التهيئة والتعمير وهي مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتضمن الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء ، وبهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية او تاريخية ، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة ، لاسيما فيما يخص البناء والاعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده ، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها .
- برمجة النظام القانوني الذي يحكم النظام العام العمراني وخاصة الشق المتعلق بالرونق والجمال خاصة وان جمال المدن ورونقها يندرج ضمن أغراض الضبط الإداري العام ، الامن العام العمراني والسكينة العامة العمرانية والرونق والجمال الطبيعي الذي يجب توافره في النسيج الحضري والمجالات المبنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- م ت رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، (الصادر في ج ر ع 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 )، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup>-سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ص 709.

<sup>3</sup>-صافية اقلولي اولد رابح ، قانون العمران الجزائري : اهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص98.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- برمجة النظام القانوني المبني على ضرورة احترام البيئة وحماية ومحاربة كل اشكال التلوث بهدف تحسين اطار ونوعية الحياة خاصة الشق المتعلق بالنفايات الركامية الناجمة عن عمليات البناء.<sup>1</sup>
- برمجة أصناف المخالفات العمرانية و الجزاءات التي تقابلها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : مظاهر رقمنة الرقابة العمرانية

#### أولا : نظام قواعد البيانات

يشمل نظام القواعد البيانات كل الوثائق والمعلومات الإدارية المتعلقة بالإدارة العمرانية والتي لا يمكن الاطلاع عليها الا كل من يملك سلطة الاطلاع عليها ، تكون في شكل كلمة السر واسم خاص يعرف اسم المستخدم ، تعطى لكل شخص مؤهل قانونا بتامين الوثائق والمعلومات الإدارية العمرانية وتنظيم تداولها وحفظها على يكون على تكوين خاص وعالي عند استعمالها ، ويسمى هذا النوع من المعلومات بانها ذات التوزيع المحدود لعدم جواز الاطلاع عليها الا من قبل الأشخاص المؤهلين بحكم الوظيفة او المهمة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وازالتها ، جريدة رسمية رقم 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

<sup>2</sup>-سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ، ص 710.

<sup>3</sup>- المواد 6 و7 من الامر رقم 21-09 المؤرخ في 8 يونيو 2021 والمتعلق بحماية المعلومات والوثائق الإدارية ، جريدة رسمية رقم 45 مؤرخة في 9 يونيو 2021 . انظر سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ، ص711. انظر سهيلة بوخميس واحمد فنديس ، الحماية القانونية للمعلومات الإدارية قراءة تحليلية للقانون رقم 21-09 ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية ، المجلد 4 العدد 2 خاص ، 2021 ، ص 832.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

ثانيا : نظام البطاقية الوطنية والقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها "نموذج"

انها تلك الالية الالكترونية التي تلجا اليها الإدارة العامة لتوثيق اعمالها الإدارية ولتسهيل الوصول اليها لدى التعامل والاحتكاك بالمواطن ، تعتمد بدرجة أولى على التكنولوجيا الاعلام والاتصال وتكون ضمن برنامج الكتروني يفترض فيه انه يخضع لنظام الحماية غير قابلة للاختراق ، ومفهوم اخر ضيق مرتبط بالعمل بالبطاقية نفسها ، وبموجب نص م 02 من م ت 09-276 والمتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها،<sup>1</sup> نجد ان المشرع عرف البطاقية الوطنية على انها الية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15 يناير 2015 المحدد لكفيات تحضير قرارات التعمير وتسليمها<sup>2</sup>، كرخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التقسيم والتعمير والمطابقة وغيرها ، غير ان هذا التوثيق لا ينصب فقط على القرارات التعمير بل أيضا على الجزاءات العمرانية بأنواعها الإدارية والقضائية ، فهي الإدارة المفضلة لدى الدولة التابعة لتنفيذ العقود و الجزاءات على حد تعبير م 2 من م ت رقم 09-276<sup>3</sup> السابق الذكر .<sup>4</sup>

### الفرع الثالث : تأثير الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية

ان تكريس الجودة بالاعتماد كلية على الرقمنة سيبلغ أوجه فقط عند الشروع في بناء المدن الذكية المعروف عنها انها عبارة عن عملية دمج بين البنى التحتية القديمة بتكنولوجيا الاعلام والاتصال ذات التدفق العالي المتاحة لكل القاطنين بها ، الا اننا في هذا الوقت بعيدين كل البعد

<sup>1</sup> - م ت رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ع 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015 ، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ، ص 711.

<sup>3</sup> - م ت رقم 09-276 المؤرخ في 30 غشت 2009 ، يتعلق بالبطاقية والوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها ، ج ر ع 50 مؤرخة في 2 سبتمبر 2009 ، .

<sup>4</sup> - سهيلة بوخميس ، "عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر : البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها

نموذجاً" ، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد ثلجي الاغواط ، العدد 07 جانفي 2018 ، ص 313 .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

عن هذا النوع من المشاريع لعدة عوامل واسباب منها ضعف الموارد الأولية وعدم امتلاك بنية تحتية للنسيج العمراني الجزائري دون ان ننسى ضعف التدفق الالكتروني ، والذي بدل ان يكون سببا لتحقيق الرفاه سيكون سببا لحرمان المواطن من حقوقه الأساسية ، وجدير بالذكر ان الرقمنة في الأنظمة المقارنة كألمانيا والصين واليابان تمكنت من تسهيل المهام الرقابية ، وبالنتيجة القضاء على المخالفات العمرانية و تخلت تمام عن المهمة الرقابية ، لكونها ساهمت في:

- التحكم في الأنظمة الذكية للنفايات على اختلاف أنواعها مهما كان مصدرها .
- التحكم في الأنظمة الذكية للطاقات المتجددة التي تم دمجها فقي النسيج العمراني لخفض نسب الاستهلاك الطاقة الكهربائية التي مصدرها الطاقات الناضبة
- التحكم في الأنظمة الذكية للمياه الصالحة للشرب وتلك الخاصة بالصرف الصحي
- التمكن من توجيه الاهتمام نحو المنازل والابنية الايكولوجية للحد من الكوارث البيئية و الأوبئة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - سهيلة بوخميس ، المرجع السابق ، ص 712.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

المبحث الثالث : الرقمنة في مجال العقار الاستثماري .

لقد اصدر المشرع الجزائري قانون جديد خاص بالاستثمار سنة 2022 يهدف من خلاله الى إعادة النظر في السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر وتحرر من تبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات ، كما يهدف هذا القانون بدرجة أولى الى استقطاب المستثمرين سواء كانوا أجنب او محليين .، وحرصا منه على تنفيذ التزام الرئيس الرامي الى رقمنة وعصرنة كل القطاعات فقد اعاد تنظيم وتشكيل هيكله الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مع تغيير في التسمية الى " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار " (المطلب الأول) ومنحها دور المروج الحقيقي للاستثمار ، والمرافق الأساسي للمستثمر من خلال اطلاق منصة رقمية للمستثمر . (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

الفرع الأول : تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لم يتطرق م ج الى تعريف الوكالة في قانون الاستثمار رقم 22-18 واكتفى فقط بالإشارة اليها في ق السابقة المنظمة لها ، وأعاد تسميتها بعدما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>1</sup>، ليتدارك المشرع الامر بعدها بصدور المرسوم التنفيذي رقم 22-289 المنظم للوكالة عرف الوكالة وضبطها مهامها وكيفية تسييرها .

---

<sup>1</sup> - المادة 18 من ق 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 متعلق بالاستثمار ، صادر في ج ر ع 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.: "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب م 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الامر رقم 01/03 المؤرخ في اول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار ، من الان فصاعدا " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار " ، وتدعى في صلب هذا النص " الوكالة " .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

حيث نصت م 2 من المرسوم التنفيذي 22-298<sup>1</sup> الى تسمية الوكالة وعرفتها ، حيث تم استبدال تسمية السابقة الوكالة " الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار " الى " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار " وتدعى في صلب النص "الوكالة " ، وعرفت الوكالة بنها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر .

ما يلاحظ على هذا التعريف انه مطابق تقريبا لتعريفات السابقة للوكالة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-356<sup>2</sup>، وكذا ق رقم 16-09<sup>3</sup>، الا ان الاختلاف يكمن في الوصاية الخاضعة لا الوكالة ، حيث كانت تخضع الى الوزير المكلف بالاستثمارات ، لتخضع بموجب المرسوم التنفيذي 22-289 الى وصاية الوزير الأول ، وهو ما 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 .

---

<sup>1</sup>-م ت رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 ، المتضمن تنظيم الوكالة ، الصادر في ج رع 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022 .

<sup>2</sup>-نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها وسيرها الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-289 على تعريف الوكالة بقولها: "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المائدة 06 من الامر 01-03 مؤرخ في 20 اوت 2001 المعدل والمتمم مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص الوكالة ، وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات " .

<sup>3</sup>- عرفها ق رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار في الفصل الخامس في م 26 بانها : " مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي " .



## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

فالوكالة اذن تعتبر شخص من اشخاص القانون العام طابع اداري تعمل على تسهيل الاجراءات الإدارية ، للحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم الى غاية الانتهاء من المشروع .<sup>1</sup>

**الفرع الثاني : هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .**

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

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ،
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية .

فلقد نص ق ان الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد ، ذو الاختصاص الوطني ، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرة والاستثمارات الأجنبية ، وتحدد معايير تأهيل المشاريع الاستثمارية الكبرى عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

من جهتها ، حسب م 20 من ذات ق ، تعد الشبابيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار .

ويضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبابيك الوحيدة اللامركزية ، ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع

<sup>1</sup>-امينة كوسام ،"الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الاطار قانون الاستثمار الجديد 18-22" ، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية ، المجلد 05 ، العدد 02 ، 2022 ، ص 102.

<sup>2</sup>- م 19 من ق 18-22 سالف الذكر .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

الاستثمارية ، خصوصا تلك المكلفة بمنح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثمار والحصول على العقار الموجه للاستثمار<sup>1</sup> ، ومتابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.<sup>2</sup>

و يؤهل ممثلو الهيئات والإدارات الشبابيك الوحيدة حسب م 22 بمنح في الأجل المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبابيك الوحيدة .

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

- استقبال المستثمر ،
- تسجيل الاستثمارات ،
- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار ،
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية .<sup>3</sup>

### المطلب الثاني : المنصة الرقمية للمستثمر

بعد التطرق الى الهيئة المكلفة بتسيير المنصة الرقمية للمستثمر سنتطرق في هذه الجزئية للمنصة تعريفها واهم الخدمات التي تقدمها ،

---

<sup>1</sup>- حيث يكلف ممثلو الهيئات العمومية والإدارات الممثلة في الشبابيك الوحيدة بجميع الاعمال ذات الصلة بمهامهم ، حسب المادة 26 من م ت رقم 22-298 ، وما يهمنا في هذا الصدد ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار حيث يتم تكليفهم على الخصوص بأعلام المستثمرين بتوفير الاوعية العقارية ومرافقتهم لدى ادارتهم الاصلية لاستكمال لإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار .

<sup>2</sup>- م 21 من ق 22-18 السابق الذكر .

<sup>3</sup>- م 19 من م ت رقم 22-298 السابق الذكر .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

### الفرع الأول : تعريف منصة المستثمر

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

فالمنصة الرقمية للمستثمر هي الإدارة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، حيث انها تضمن زوال الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت ، وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات .

تكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات الصلة مع

الاستثمار<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : اهداف المنصة الرقمية

- التكفل بعملية انشاء الشكايات والاستثمارات 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 .

<sup>1</sup>م 27 من م ت رقم 22-298 ، السابق الذكر .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

- تحسين الخدمات العامة من حيث المواعيد ومردودية الاعوان وجودة الخدمة المقدمة
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها اكثر اتاحة وذات ولوج اسهل بالنسبة لمستثمرين
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الادرة المعنية بفعل الاستثمار
- السماح بتبادل المباشر والفوري بين الاعوان الإدارات والهيئات المعنية<sup>1</sup>

وحتى تتحقق الأهداف سالفه الذكر لا بد من ان تشمل الرقمنة العديد من القطاعات بالتوازي لاسيما القطاع البنكي الضريبي العقاري الجمركي والتوثيق ... الخ .

بحيث يجب على الهيئات المكلفة بتشجيع الاستثمار الاستفادة من التقنيات الرقمية ، استجابة للحاجة الى تخفيف الأعباء الإدارية على المستثمرين وتقليل من العقبات البيروقراطية لزيادة تسليم المنتجات المطلوبة على المدى القصير ولدعم وتسهيل عمليات الاستثمار على المدى التطويل<sup>2</sup>.

حيث ساهمة ازمة كورونا في التعجيل وجعل الرقمنة أولوية لا بد منها ، وذلك بالتقليل من الأعباء من حيث الحصول عل الترخيص البناء او نقل الملكية كما يجب إعادة النظر في دور الموثق واعتماد العقد الالكترونية أي الغاء أي اجراء يمكن القيام به عن بعد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- م 28 من م ت رقم 22-298 ، سالف الذكر .

<sup>2</sup>- امينة كوسام ، المرجع السابق ، ص 110.

<sup>3</sup>- هو ما دعا له المشاركون في فعاليات الملتقى الوطني من موثقين وخبراء " دور الموثق في حماية وترقية الاستثمار " ، يوم الاحد 05 جوان 2022 بالجزائر ، حول على ضرورة توفير كل الإمكانيات للانطلاق الفعلي في رقمنة العقود والتوثيق لما لها من أهمية في تشجيع الاستثمار المحي و الأجنبي ، تم الاطلاع عليه يوم 9-5-2023 ، على الساعة 5:55 متاح على الموقع الالكتروني التالي :

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

لذا لا بد من الدولة للمساعدة في تطبيق الرقمنة باعتبار انها تحتاج الى تشريعات للسماح لها ، وتوحيد الرؤية حتى تضمن السير الحسن في هذه العملية

لهذا على صناع السياسة جعل تطبيق التكنولوجيا الرقمية احد عناصر النظام البيئي للابتكار ، في اقرب وقت ممكن ، وذلك عن طريق وضع اطر تنظيمية محددة بدقة ، والاستثمار في البنية التحتية والمهارات الرقمية ، والشمول المالي ، يجب ان تكون من الأولويات ، حيث يعتبر العديد من الباحثين ان الرقمنة هي السبيل الوحيد للتنمية الاقتصادية المستدامة.

ان تحسن تكنولوجيا المعلومات والاتصالات يضفي صبغة ديمقراطية على المعلومات ذات الأهمية للإنتاج وكلاء السوق ، مما يساعد على زيادة كفاءة سلاسل القيمة وتوفير منتجات وتقديم خدمات في المتناول .

### الفرع الثالث : مساهمة الرقمنة في تسيير الاستثمار وبناء السمعة .

تساهم الرقمنة في بناء السمعة عن طريق الترويج للاستثمار وتعد هذه المهمة من اهم ادوار الوكالة حيث تنطوي هذه المهمة على التعريف بجاذبية الجزائر في الاستثمار واحاطة المستثمرين الاجانب ومحليين بمعطيات اقتصادية مما يسمح لهؤلاء بتوجيه اموالهم ومشاريعهم الى الجزائر وتتم عملية الترويج عبر أنشطة التسويق العامة المواقع الالكترونية وخدمات الويب الوسائط الالكترونية<sup>1</sup>.

كما تعمل الوكالة على تسيير الاستثمار والاحتفاظ به من مساعدة في تحديد المشروع (معلومات عن الموردين والعملاء المحليين واجتماعات العمل والزيارات الميدانية والاستقبال ) ، المساعدة على إتمام الإجراءات الإدارية (مثل الدعم للحصول على تأشيرات الزيارة والتسجيل

<sup>1</sup> - امينة كوسام، المرجع السابق ، ص 111.

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

الضريبي وما الى ذلك ) ، والحصول على التمويل ، وخدمات الرعاية اللاحقة (استكشاف الأخطاء واصلاحها بشكل منظم ، وديوان الشكاوى ، والتدخل ، وتخفيف حدة النزاع ، وبرامج دعم قطاعات اعمال محددة (برامج الربط ومنها الربط بقاعدة بيانات الموردين المحليين ، وبرامج التكتلات ، وبرامج توظيف الموظفين ) .

حيث يتألف تسيير الاستثمار والاحتفاظ به من خدمات مصممة لمرافقة في تحديد المشروع خلال مرحلة التأسيس ، بالإضافة الى تقديم مساعدات إضافية عند تنفيذ المشروع وتشجيع التوسعات فيه وإعادة الاستثمار من خلال الرقابة والمتابعة الدائمة .

وفي الأخير يمكن باختصار دور منصة المستثمر بانها تقوم بالترويج للاستثمار وبناء السمعة عن طريق الوسائط الالكترونية ترافق المستثمر وتقدم له المساعدة على مستوى الهيئات المتخصصة ، كما تم ربط هذه المنصة بقواعد بيانات الهيئات المعنية ، وما تجدر الإشارة اليه ان هذه المنصة قيد التطوير <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - على غرار وضع العديد من المنصات منها " منصة الإحصاء الوطني للأوعية العقارية غير المستغلة " تم اطلاقها في جويلية 2022 تهدف الى تشكيل قاعدة بيانات للأوعية العقارية المتوفرة على المستوى الوطن. منصة ، تم فتح أيضا المنصة رقمية لديوان تطوير الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية ، سهلة وبسيطة الاستخدام تعرض شروط الاستفادة من الاوعية العقارية كما تحدد الاوعية العقارية المتوفرة والتابعة للمحافظات التابعة لها والإجراءات الاستفادة من هذه الاوعية ، كما توفر خدمة إيداع الملفات الترشح للمحيطات المختارة عن بعد .

## الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري

### خلاصة الفصل الثاني

لقد اثبتت العديد من الدراسات أهمية الرقمنة في إدارة الأملاك العقارية ، حيث تم دمج تكنولوجيا المعلومات والاتصال بالإدارة العقارية على جميع المستويات ، حيث برز مفهوم المشاركة الالكترونية كنمط جديد في ممارسة النشاطات الإدارية عن طريق استخدام أدوات الاتصال الالكترونية الحديثة تعتمد على الرقمنة خاصة انترنت حيث توفر المعلومات المهمة والكافة لمختلف الفاعلين على المستوى المحلي والوطني ، كما تتيح وجود قنوات اتصال مباشرة بين المواطن والحكومة .

# خاتمة



تلعب الرقمنة الإدارية اولوية عالمية وبالأخص في الجزائر ، وعلى غرار كل القطاعات القطاع العقاري باعتباره انه قائد قاطرة التنمية الاقتصادية ، تهدف الدولة من خلال رقمته لحفظ الامن والاستقرار العقاري و تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية وصولا الى رقابة إدارية فعالة في مجال الرقابة الإدارية العمراني ، دعم الاستثمار عن طريق الترويج له وبناء سمعة عن طريق كل الوسائل الالكترونية المتاحة .

لذا سعى المشرع الجزائري السنوات القليلة الفارطة الى سن ترسانة هامة من القوانين التي إعادة هيكلة الهيئات الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك العقارية بما يسمح بإنشاء مصالح ومكاتب للرقمنة ، تسهر على تنظيم العمل وتوحيد الجهود .

**من خلال ما سبق توصلنا لنتائج التالية :**

- اطلاق مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري خلال سنة 2016
- اعتماد على 3 مراحل أساسية في رقمنة السجلات الإدارية للحفظ العقاري
- الاعتماد على برنامج " عصرنة أنشطة الحفظ العقاري " في حفظ البطاقات العقارية ، وإنشائها .
- دمج الوكالة الوطنية للمسح الأراضي و مديرية الحفظ العقاري ونشاء لدينا مديرية المسح والحفظ العقاري على المستوى الولائي ومحافظات عقارية على المستوى المحلي البلدي ، استحداث مصالح لرقمنة على كل المستويات محلية جهوية وطنية .
- استحداث الشباك العقاري الموحد يضمن تحيين وتوافق السجل المسحي مع البطاقة العقارية
- استحداث منصة " العقار " تتيح العديد من الخدمات عن بعد .
- انشاء قواعد بيانات يشمل كل الوثائق والمعلومات الإدارية المتعلقة بالإدارة العمراني ، لا يمكن الاطلاع على هذه القواعد الا من له سلطة الاطلاع عليها .

- تعديل وتنظيم لوكالة الجزائرية لترقية والاستثمار بموجب قانون الاستثمار 18-22 .
- اطلاق "منصة المستثمر" تهدف هذه المنصة لمرافقة المستثمر و بناء السمعة
- عدم توحيد العمل في مجال الرقمنة القطاع العقاري .
- تنظيم عملية عن طريق مذكرات ومناشير وتعليمات داخلية .
- أسباب تأخر انجاز مشروع الرقمنة يعود لعدم توفر الكادر البشري المؤهل بدرجة أولى ونقص الميزانية .

### ودعمت هذه الدراسة بالتوصيات التالية :

- توحيد الجهود والرؤية في مجال الرقمنة في القطاع العقاري ، باعتبار ان كل مؤسسة تعمل منفردة في مجال الرقمنة جعل من عدد المنصات لا يحصى ولا يعد كما تختلف هذه المنصات من حيث اللون وطرق الاستعمال ، ما يجعل المواطن في دوامة بحث عن المنصة الخاصة بالخدمة التي يريد .
- الإسراع في عملية المسح حتى تتمكن من الوصول الى الأهداف المسطرة من رقمنة القطاع العقاري .
- تفعيل التصديق الالكتروني.
- تفعيل الدفع عن بعد في اسرع الأجال .
- جمع التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير والبيئة في ما يخص الشق الجمالي في منظومة قانونية واحدة .
- العمل على التوجه نحو فكرة المدن الذكية والمدن المستدامة و المدن البيئية للتخفيف من حدة المخالفات العمرانية .
- انشاء قاعات رقمية خاصة بالمراقبة والاشراف يمكن من خلالها القيام بالمعاينات الازمة في مجال التهيئة والتعمير .

## خاتمة

- العمل على اطلاق تطبيق بسيط سهل الاستخدام يظم كل الخدمات المتاحة عن بعد .

# قائمة المصادر والمراجع

## أولا :النصوص الرسمية :

### 1-التشريع الأساسي

- الدستور الجزائري لسنة 1989 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 ، الجريدة الرسمية عدد 9 المؤرخة في 1 مارس 1989 .
- الدستور الجزائري لسنة 1969 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 438-96 بتاريخ 07-12-1996 ، الجريدة الرسمية عدد 76 بتاريخ 8-12-1996 المعدل والمتمم .

### 2-الأوامر والقوانين

- الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 قرّر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري.
- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ) ، المعدل والمتمم .
- الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ( الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 ) .
- الامر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977 ) ، المعدل والمتمم .
- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 ، المتضمن ق الاسرة ، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 12 يونيو 1984 ، المعدل والمتمم .
- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990) .

- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.، المعدل والمتمم .
- القانون رقم 90-30 مؤرخ في 1-12-1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، صادر في ( الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 2-12-1990 )، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 ابريل ، المتعلق بالأوقاف ، (الصادر في الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 08 مايو 1991 )، المعدل والمتمم .
- القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها ، ( الصادر في الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001).
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، (الصادر في ج ر ع 14 المؤرخة في 08 مارس 2006) ، المعدل والمتمم .
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ، (الصادر في الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008)، المعدل والمتمم .
- الامر رقم 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ، (الصادر في الجريدة الرسمية عدد 33 المؤرخة في 4 يونيو 2020) ، المعدل والمتمم .
- الامر رقم 21-09 المؤرخ في 8 يونيو 2021 والمتعلق بحماية المعلومات والوثائق الإدارية ،(الصادر في الجريدة الرسمية عدد 45 مؤرخة في 9 يونيو 2021).
- القانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022 ، متعلق بالاستثمار ، (الصادر في الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022).

### 3-المراسيم التنفيذية

- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، (الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 153 ابريل 1976) .
- مرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 ، يحدد كفاءات تنشيط اعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها في مستوى الولاية ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 30 سبتمبر 1987 )
- المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 4 يوليو 1988 المتضمن تنظيم العلاقات بين الإدارة والمواطن ، صادر في (الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 6 يوليو 1988).
- المرسوم التنفيذي رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، (الصادر في الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990) ، المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 90-99 المؤرخ في 27 مارس 1990 ، يتعلق بسلطة التعيين والتسيير الإداري بالنسبة للموظفين واعوان الإدارة المركزي والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري ، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 28 مارس 1990 ، المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 ) ، المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها وسيرها ، ملغى .

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 غشت 2009 ، يتعلق بالبطاقية والوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها ، الصادر في ( الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 2 سبتمبر 2009 .)
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 ، مؤرخ في 02 مايو 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء تجزئات ومجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 6 مايو 2009 .).
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الصادر في (الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .).
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015 ، المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 20-194 المؤرخ في 25 يوليو 2020 ، يتعلق بتكوين الموظفين والاعوان العموميين وتحسين مستواهم في المؤسسات والإدارات العمومية ، (الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 28 يوليو 2020 .).
- المرسوم التنفيذي رقم 20-373 المؤرخ في 12 ديسمبر 2020 ، يتعلق بالوضعيات القانونية الأساسية للموظف (الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 20 ديسمبر 2020).



- المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية ،( الصادر في الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021)
- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 اكتوبر في 2021 ، يحدد تنظيم المصال الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها ، (صادر في الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021).

#### 4-القرارات

- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظات العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم .

#### ثانيا :المؤلفات

##### 1-الكتب

- الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار لهدى عين مليلة ، الجزائر ، 2013 .
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، طبعة 2 ، دار هومة ، الجزائر ، دون سنة نشر .
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، القرارات الإدارية : الصور والنفوذ ووقف التنفيذ والالغاء في الفقه وقضاء مجلس الدولة ، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر 2007 .
- صافية اقلولي اولد رابح ، قانون العمران الجزائري : اهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 .

## 2-الرسائل والأطروحات العلمية :

- حماد مختار ، تأثير الإدارة الالكترونية 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 .
- عبد الرزاق سويقات ، دور رقمنة الإدارة المحلية في تجسيد الحكم الراشد دراسة مقارنة بين الجزائر والأردن ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية أ جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2018 2019 .
- فاطمة الزهراء دربلو ، " المحافظة العقارية اداة قانونية للسياسة العقارية " ، رسالة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، 2009.
- ريمة بريش ، الرقابة الإدارية على المرافق العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامة ، كلية القوق والعلوم السياسية ، جامع العربي بن مهدي ام البواقي ، 2012 2013

## 3-المقالات العلمية:

- امينة كوسام ،"الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الاطار قانون الاستثمار الجديد 18-22" ، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية ، المجلد 05 ، العدد 02 ، 2022 .
- بن قدور امال و مراد عبد الوهاب ، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة مقاربات ، المجلد 07، العدد 02، 2021.
- هاجر ديدوش و عبد الغني حريري ، " الإدارة الالكترونية ودورها في تطوير الخدمة العمومية مع الإشارة الى تطبيق الإدارة الإلكترونية بالجماعات المحلية بالجزائر " ، مجلة الحدث للدراسات المالية والاقتصادية ، العدد 7 ديسمبر 2021 ،

- وهيبة بوعنينة وآخرون ، " متطلبات التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية ومعوقاتهما " ، مجلة الحدث للدراسات المالية والاقتصادية " العدد 7 ، 2021.
- زروقي خولة ومحي الدين عواطف ، " دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية " ، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ، المجلد 5 ، العدد 1 ، 2022 .
- حورية حماني و ابتسام طويل ، " دور حوكمة تكنولوجيا المعلومات في إنجاح التحول الرقمي " ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي ، المجلد 7 ، العدد 3 ، ديسمبر 2020 .
- يزيد تفرات ، ميررات الانتقال إلى تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية في الجزائر - مع الإشارة إلى تجارب بعض المؤسسات الجزائرية - ، مجلة البديل الاقتصادي ، مجلد 7 ، العدد 2 ، 2020.
- معمر قوادي محمد ، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، الأكاديمية لدراسات الاجتماعية والإنسانية ، العدد 5 ، 2011 .
- نجوى الهواري ، " عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية " ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 15 العدد 01 ، مارس 2023 .
- سهيلة بو خميس ، " جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية " ، مجلة الحقوق والحريات ، المجلد 10 العدد 01 ، 2022 .
- سهيلة بوخميس وأحمد فنديس ، الحماية القانونية للمعلومات الإدارية قراءة تحليلية للقانون رقم 21-09 ، مجلة طلبة للدراسات العلمية الأكاديمية ، المجلد 4 العدد 2 ، 2021 ، خاص ،

- سهيلة بوخميس ، "عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر : البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا" ، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد تليجي الاغواط ، العدد 07 جانفي 2018.
- عبد الغني يوسف القرم ، الجودة بين الحاضر والمستقبل ، المجلة العربية لضمان جودة التعليم العالي ن المجلد الأول ، العدد الثالث ، 2008.
- عبد الرحمان بن جراد و عبد القادر مهداوي ، " تاريخ الإدارة الالكترونية " ، الساورة للدراسات الإنسانية والاجتماعية ، العدد 8 ، ديسمبر 2018 .
- فاطمة الزهرة المفيدة بن اوجيت وعصام نجاح ، " استراتيجيات التحول من الإدارة التقليدية الى الإدارة الالكترونية في ظل الازمات (ازمة كورونا ) " ، مجلة التنمية البشرية والتعليم للأبحاث التخصصية ، المجلد 7 ، العدد 3 ، 2021 .
- فهيمة قسوري و نصيرة صالحى ، متطلبات نجاح الحكومة الإلكترونية في الدولة القومية ، د ع ، العدد 4 جوان 2015 .
- ربيع نصيرة ، حتمية الرقمنة كألية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 6 ، العدد2، ديسمبر 2021 .
- رابح بن عمر ، " عصرنة إدارة الحفظ العقاري " ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور الجلفة ، المجلد السابع ، العدد الأول ، 2022 .
- توفيق غفصي ، " إقامة الحكومة الالكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول - بالاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور ومتطلبات الحكومة الالكترونية - " مجلة دفاتر اقتصادية ، المجلد 10 ، العدد 01 ، 2019 .

#### 4-الملتقيات :

- الحسين عمروش ، " المحافظة العقارية في التشريع الجزائري " ، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011.

- دليلة حلايلة ، دور المحافظة العقارية " ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري والشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011 .
- موسى عليان ، مهنة المحافظ العقاري ، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011 .

# الملاحق

الملحق رقم 01.

جمهورية الجزائر الديمقراطية الشعبية

وزارة السالية

المرسومة العامة للأموال الوطنية  
المرسومة الجمهورية للأموال الوطنية بعناية  
رقم 2022/05/30

عناية في:

رقم 2022/05/30

إلى  
السيد مدير حفظ العقاري  
لولاية تبسة

الموضوع: ف/ي متابعة عصرة أنشطة الحفظ العقاري.  
المرجع: إرسال السيد المدير العام للأموال الوطنية رقم 5367 المؤرخ في 2022/05/30.

تنبيه محتوى لإرسال منوه به في المرجع أعلاه، و من خلال معاينتنا للوضعية  
شهرية شهر 05 مرسلة من طرفكم إلى مصالحنا، لاحظنا أن عملية الفهرسة تسير بوتيرة  
حيث في حفضت نقدية تبسة، شريعة و العوينات.

يشرفني أن أطلب منكم، إعداد رزنامة زمنية للإنتهاء من جميع العمليات في كل  
حفضت نقدية تبسة منسوخة.

في هذا الصدد تبقى مصدحي في إنتظار موافاتها بالمطلوب قبل تاريخ 2022/06/16.

أولي عناية فائقة لتنفيذ المطلوب





# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
المديرية الجهوية للأموال الوطنية بعنابة  
رقم : 478 د.م.ع.أ.د.م.ج.أ.د.ع.

12 جوان 2022

عنابة ني :

إلى  
السيد مدير مكلف العقاري  
لولاية تبسة

الموضوع : ف/ي متابعة عصرة أنشطة الحفظ العقاري.  
المرجع : ارسال المديرية الجهوية للأموال الوطنية بعنابة رقم 437 المؤرخ في 2022/06/08.  
ارسالكم رقم 1586 المؤرخ في 2022/06/05.  
ارسالكم رقم 1587 المؤرخ في 2022/06/05.

تكملة لارسالي المنوه به في المرجع الأول أعلاه، و بعد المقاربة و التدقيق في الوضعيات الشهرية للمرحلة الثانية و كذا المرحلة الثالثة لشهر ماي المرسله الى مصالحني، لاحظنا وجود تناقض واضح في جرد العدد الكلي للبطاقات.  
و عليه أطلب منكم ، افادتنا بالوضيحات اللازمة حول الفوارق الموجودة بين الوضعيتين فور تلقيكم اهذا الإرسال.

## أولي عناية فائقة لتنفيذ المطلوب

المدير الجهوي للأموال الوطنية  
إهداء : محمد بوضنيقة



# الملحق رقم 02

السادة المديرين الولائيين للحفظ العقاري لكل الولايات

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري لكل النواحي

**الموضوع :** بخصوص تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.  
**المرجع :** مذكرتي رقم 10618 المؤرخ في 05 نوفمبر 2019.  
مذكرتي رقم 2096 المؤرخ في 25 فيفري 2020.

تبين للإدارة المركزية من خلال فحص و تحليل وضعيات الأشهر الثلاثة الأخيرة أن عملية تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري المتعلقة برقمنة و فهرسة أرشيف المحافظات العقارية تسير في العديد من مديريات الحفظ العقاري بوتيرة بطيئة و أحيانا منعقدة لا تعكس التطلعات و الأهداف المسطرة بخصوص تنفيذ هذا البرنامج الذي تتابعه السلطات العليا عن قرب.

في هذا الصدد، و باستثناء المديريات الولائية التابعة للمفتشية الجهوية لناحية بشار التي أكملت عملية الرقمنة و شرعت في عملية فهرسة أرشيف و وثائق الحفظ العقاري و عدد قليل من الولاية التي عرفت تقدم ملحوظ في تنفيذ هذه المرحلة، فإن أغلب مديريات الحفظ العقاري لم تبلغ بعد المستوى المطلوب المنتظر منها، علما أنه تم تسجيل العديد من الملاحظات بخصوص الوضعيات الشهرية المستلمة تتعلق على الخصوص بما يلي :

- توقف عملية الرقمنة لعدة شهور على مستوى بعض المحافظات العقارية،
- التركيز على رقمنة نوع محدد من الوثائق أو البطاقات العقارية دون الأخرى،
- اختلاف في بعض الأحيان في عدد الوثائق و السجلات التي تم إحصاؤها و ذلك بالمقارنة مع أرقام الوضعيات السابقة،
- تسجيل نقص في عدد الوثائق و السجلات التي تم رقمتها مع الأرقام المبينة في الوضعيات السابقة،
- إحصاء إجمالي البطاقات العقارية في خانة واحدة،
- عدم توضيح نوع الوثائق الأخرى (Autres documents) المعنية بعملية الإحصاء و الرقمنة.

فضلا عن ذلك، تم تسجيل في العديد من المرات تأخر بعض المديريات الولائية للحفظ العقاري في إرسال الوضعيات الشهرية الخاصة بها إلى المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المختصة إقليميا و يتعلق الأمر لا سيما بولايات الجزائر، تيزي وزو، البليدة، سطيف و بجاية.

و عليه، و بالنظر للأهمية البالغة لهذا البرنامج الذي يعد من أهم أولويات الإدارة المركزية أطلب من المديرين الولائيين الذين تعرف هذه المرحلة تأخر على مستواهم تسخير كافة الجهود و الإمكانيات اللازمة لتسريع وتيرة رقمنة وثائق و أرشيف المحافظات العقارية التابعة لهم خصوصا مع عودة جميع مستخدمي الإدارة إلى مناصب عملهم، و ذلك بتسطير برنامج عمل لكل محافظة عقارية يتضمن إحصاء الوثائق المعنية بالرقمنة و تحديد رزنامة زمنية أسبوعية لتنفيذها يتم الوقوف عليها خلال نهاية كل أسبوع و يعد تقرير بذلك يرسل إلى المفتشية الجهوية للمتابعة، على أن يحدد أجل إتمام هذه المرحلة قبل 31 ديسمبر 2020.

من جانب آخر، يتعين على المديريات الولائية المعنية بالملاحظات المذكورة أعلاه اتخاذ التدابير اللازمة لرفع التحفظات المسجلة مع إرسال الوضعيات الخاصة بهم في الأجل المحدد وفق التعليمات و الإجراءات الواردة في المذكرة المبينة في المرجع الثاني لتمكين الإدارة المركزية من إعداد الوضعية الوطنية في آجالها بناء على معطيات و معلومات صحيحة.

و يجدر التوضيح أن تنفيذ برنامج العصرية الجارية و الذي من ضمنه هذه المرحلة الخاصة برقمنة و فهرسة وثائق و أرشيف المحافظات العقارية، سيشكل المعيار الأساسي في تقييم مستوى أداء كل مدير ولائي و يتوقف بناء عليه كل القرارات الإدارية التي ستتخذ لا سيما فيما يخص عمليات الترقية أو التحويل أو أي قرار إداري آخر مرتبط بالمسار المهني للمسؤول المعنى.

مع العلم أنه سيتم إجراء تقييم دقيق لظروف تنفيذ هذه المرحلة على مستوى الولايات عند انتهاء الأجل المحدد المذكور أعلاه و يتم بناء على ذلك اتخاذ القرارات المناسبة بشأن ذلك.

في الأخير، يطلب من السادة المفتشين الجهويين السهر من جانبهم على تأطير و متابعة تنفيذ هذه المرحلة على مستوى المديريات الولائية التابعة لاختصاصهم الإقليمي و تقديم الملاحظات اللازمة بهذا الخصوص لا سيما بشأن مراعاة رزنامة تنفيذه على مستوى المحافظات العقارية و العمل على مراجعة و تصحيح الوضعيات الخاصة بالناحية قبل إرسالها للإدارة المركزية، لتأكيد صحة و فعالية الإحصائيات المقدمة.

أولي عناية بالغة للتنفيذ الصارم لمحتوى هذه المذكرة.

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء: جمال خنيزي



# الملحق رقم 03

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المديرية الجهوية للأموال الوطنية  
بمحافظة سطيف  
البريد المسوّاد  
رقم 050 الشاويش

2022

2022

13425

- لس السيدات و السادة :
- المفتش العام لمصالح أملاك الدولة، مساح الأراضي و الحفظ العقاري
  - رؤوس قسم أملاك الدولة
  - المندوب و المندوبين الفرعيين المركزيين
  - المفتشين و المكلفين بالمفتش المركزيين
  - المندوب الجهويين للأموال الوطنية (كل النواحي)
  - مندوب مساح الأراضي و الحفظ العقاري (كل الولايات)
  - مندوب أملاك الدولة (كل الولايات)

المديرية الولائية لمساح الأراضي  
والحفظ العقاري - تبسة  
رقم: 2497  
تاريخ: 08/10/2022  
البريد الوارد

الموضوع: رقمنة مصالح المديرية العامة للأموال الوطنية  
المرفقات: جدول أعمال

عمدا بما ورد ضمن مخطط عمل الحكومة المتعلق بعصرنة و رقمنة مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يشرفني إعلامكم أنه قد تم وضع المعامل الأساسية المكونة لنظام المعلومات العقارية و أملاك الدولة " Systeme d'Information Foncier et Domanial (SIFD) " و التي سوف تسمح عند وضعها حيز الخدمة بجمع و معالجة و تسيير و نشر المعلومات العقارية مع ضمان التعتب و الشفافية (le suivi et la traçabilité) و الشفافية (la transparence) مع توحيد طريقة العمل و كذا التوجه إلى قاعدة البيانات لا سيما ما يتعلق بالخدمات العمومية الموجهة إلى الجمهور على غرار المواطنين و المهنيين كالموتقنين و المهندسين الخبراء العقاريين.

في هذا الصدد، لقد تم استحداث برمجيات جديدة تهدف أساسا إلى:

1. تحسين المعلومات و ضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحوبة و السجل العقاري:

فصد تحقيق هذا الهدف، تم إنشاء الشباك العقاري الموحد (Guichet Foncier Unique) و الذي يسمح من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج، في آن واحد، إلى المعلومات الحرفية (littérale) و الرسومية (graphique)، للقيام بعملية التحيين الضرورية و هذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بتحيين التوافق و كذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المندرج عن إشهار العقود.

## 2. تنظيم عمل المحافظات العقارية و تخفيف الضغط عليها:

للوصول إلى هذا المنع، تم وضع، كمرحلة أولى، وحدات تطبيقية موجهة لخدمة المواطنين من أجل تمكينهم من المعاملات على المعلومات المسخرة و العقارية، مع وضع أيضا وحدات أخرى موجهة لخدمة محرري العقود، حيث يمكن مردها كما يلي:

### • بالنسبة للخدمات المخصصة إلى المواطن:

تفعل الوحدة التطبيقية المخصصة لذلك، ستوفر هذه الخدمة للمواطنين و كذا كل مستعطي المعلومة العقارية إمكانية التوجه إلى الخدمة الإلكترونية المسماة "العقار" لطلب المعلومات و الوثائق مقابل دفع بصرية إلكترونية مستحقات الخدمة. تتعلق هذه الطلبات بالمعلومات و الوثائق التالية:

- طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي،
- طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم (CC12)؛
- طلب نسخ من عقود مشهورة أو جداول قيد الرهن أو شطبها؛
- طلب مستخرج دفتر العقاري.

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

إذا أفضت المعالجة إلى قبول الملف، يتم إعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريد إلكتروني 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 تسيبب الرفض.

### • أما عن الخدمات المخصصة لمحرري العقود:

إن هذه الخدمة تسمح لكل سلطة إدارية (مديري أملاك الدولة) و الضباط العموميين (كالموتقنين و المحضرين القضائيين الخ...) الإطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية و كذا 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 اعلام المحرر سواء بقبول الطلب أو برفض الإيداع أو ببدء الإجراء، على أن يكون ذلك معلنا، كما يتم تحصيل مبلغ ألف (1000) دج في حالة رفض الإيداع أو رد الإجراء المنصوص عنها ضمن المادة 353-11 من قانون التسجيل.

و مما سبق، يتعين على المدراء الوطنيين لمسح الأراضي و الحفاظ العقاري إتخاذ الإجراءات الضرورية قصد تنصيب خلية مكونة على الأقل من عشرين مكلفين بالخدمات المذكورة أعلاه المتعقبة بتحديث المعلومات، إستقبال وثائق الموجهة للإشهار العدرى و طلبات المعلومات عبر المنصة الرقمية "العقار"

كما اعضتكم أنه تقرر إجراء تكوين على مستوى إدارة المركزية (مديرية أنظمة المعلومات و الإتصال، الكثر مرعاه 27 شارع محمد بوشاقور الجزائر) للأعوان المعنيين من طرفكم المكونين للخلية، مما يتعين معه دعوة المعنيين بحضور محربات التكوين حسب الرزنامة المحددة أعلاه، على أن تبلغ المصالح المركزية باللائحة الاسمية للأعوان المعينين و هذا قبل تاريخ 2022/10/06 من أجل فتح الخدمات الخاصة بهم.

الولاية	المصالح المعنية -	تاريخ التكوين
الجزائر - تيزي وزو - المدية - بومرداس	أعوان الخلية المنصبة (المسح و المحافظة المقاربة)	20022/10/19
البنية - البويرة - تيبازة		20022/10/18
سعيدة - سيدي بلعباس - مستغانم - معسكر	عون المكلف بتحديث المعطيات	20022/10/23
أدرار - تلمسان - وهران - عين تيموشنت		20022/10/26
بشار - البيض - تندوف - النعامة	(opérateur de mise à jour)	20022/10/31
تلمسان - وهران - عين تيموشنت	المكلفين بتحرير العقود على مستوى مديريات أملاك الدولة	20022/11/02
أدرار - بشار - تندوف		20022/11/07

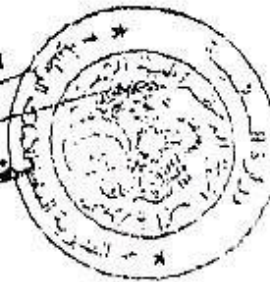
إضافة إلى كل ما سبق، فإنه سيتم عقد لقاء يوم الاثنين 10 أكتوبر 2022 على الساعة التاسعة صباحا، بمقر وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) قاعة المحاضرات الطابق الثالث، لغرض كل هذه الخدمات المستحدثة من أجل تطوير و عصرنة إدارة الأملاك الوطنية.

و عليه، أطلب منكم اتخاذ التدابير اللازمة قصد حضور فعاليات اليوم المبرمج، مع إعلامكم بأن الحضور ضروري و إجباري.

المدير العام للأموال الوطنية

05 أكتوبر 2022

بشهادة محمد بوعنيفة



المدير الجهوي للأموال الوطنية

بشهادة محمد بوعنيفة

05 أكتوبر 2022



نسخة موجهة لسيادة  
مدراء مسح الأراضي  
مدراء أملاك الدولة  
لتأجيله عنابة - رقم 1192 - بشار



# الفهرس

9	.....مقدمة
5	.....الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للإدارة الرقمية للأملاك العقارية
7	.....المبحث الأول : مفهوم الأملاك العقارية
7	.....المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوطنية
8	.....الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية
9	.....أولا : الأملاك الوطنية العامة
11	.....ثانيا : الأملاك الوطنية الخاصة .
14	.....المطلب الثاني : الأملاك العقارية الخاصة
14	.....الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية الخاصة
15	.....الفرع الثاني : أنواع الملكية العقارية الخاصة
15	.....أولا : ملكية تامة
15	.....ثانيا : الملكية المجزأة
16	.....ثالثا : الملكية الشائعة
17	.....رابعا: الملكية المشتركة
18	.....المطلب الثالث : الأملاك الوقفية
18	.....الفرع الأول : تعريف الوقف
19	.....الفرع الثاني : خصائص الوقف
21	.....الفرع الثالث : أنواع الوقف

21.....	أولاً: الوقف العام .....
22.....	ثانياً: الوقف الخاص .....
23.....	المبحث الثاني: ماهية الإدارة الرقمية .....
24.....	المطلب الأول: مفهوم الإدارة الرقمية.....
24.....	الفرع الأول: تعريف الإدارة الرقمية .....
26.....	الفرع الثاني : نشأة الإدارة الرقمية.....
28.....	الفرع الثالث : أهداف الإدارة الالكترونية.....
31.....	الفرع الرابع : مبادئ الإدارة الالكترونية.....
32.....	المطلب الثاني: اليات التحول الرقمي .....
32.....	الفرع الأول :دوافع التحول الى الإدارة الالكترونية.....
34.....	الفرع الثاني : متطلبات التحول الرقمي .....
34.....	أولاً - وجود إرادة سياسية : .....
35.....	ثانياً-البنية التحتية لعملية الرقمنة : .....
35.....	ثالثاً- العنصر البشري : .....
36.....	رابعاً- توفير التغطية القانونية المناسبة : .....
36.....	خامساً - التغطية المالية : .....
37.....	الفرع الثالث : مراحل التحول الرقمي.....
39.....	الفرع الرابع : واقع الرقمنة .....
39.....	أولاً:عوامل نجاح الإدارة الالكترونية : .....

40.....	ثانيا :عوامل فشل الإدارة الالكترونية :
44.....	الفصل الثاني : رقمنة القطاع العقاري .....
46.....	المبحث الأول : دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية .....
46.....	المطلب الأول :تنظيم المحافظة العقارية .....
46.....	الفرع الأول : مفهوم المحافظة العقارية.....
46.....	أولا : تعريف المحافظة العقارية .....
47.....	ثانيا : نشأة المحافظة العقارية .....
48.....	الفرع الثاني : الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية .....
49.....	أولا : الهيكل العام للمحافظة العقارية.....
50.....	ثانيا : اقسام المحافظة العقارية .....
52.....	المطلب الثاني : رقمنة المحافظة العقارية.....
52.....	الفرع الأول : التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية .....
53.....	أولا - مشروع عصرنة أنشطة المحافظة العقارية .....
54.....	ثانيا : الشباك العقاري الموحد .....
54.....	ثالثا: منصة عقار.....
56.....	الفرع الثاني : الافاق المستقبلية لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري .....
56.....	أولا- رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية .....
57.....	ثانيا - ترقية التشريع الالكتروني : .....
59.....	المبحث الثاني : الرقمنة في مجال التهيئة والتعمير .....

- المطلب الأول : مفهوم جودة الرقابة الإدارية العمرانية ..... 59
- الفرع الأول : المقصود بجودة الرقابة الإدارية العمرانية . ..... 59
- الفرع الثاني : الضوابط القانونية لتكريس جودة الرقابة العمرانية . ..... 60
- أولا : اخلاقيات العمل الرقابي ..... 61
- ثانيا : معايير جودة الرقابة العمرانية ..... 62
- الفرع الثالث : متطلبات تحقيق جودة الرقابة الإدارية العمرانية ..... 63
- أولا : تكوين شرطة العمران و الأعوان العموميين ..... 63
- ثانيا : التحسيس والتوعية ..... 64
- ثالثا : سن تشريع عمراني جديد ..... 65
- المطلب الثاني : دور الرقمنة في تكريس دور الرقابة الإدارية العمرانية ..... 65
- الفرع الأول : برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية في نظام الرقمنة .... 65
- الفرع الثاني : مظاهر رقمنة الرقابة العمرانية ..... 67
- أولا : نظام قواعد البيانات ..... 67
- ثانيا : نظام البطاقة الوطنية والقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها "انموذج" ... 68
- الفرع الثالث : تأثير الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية ..... 68
- المبحث الثالث : الرقمنة في مجال العقار الاستثماري . ..... 70
- المطلب الأول : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ..... 70
- الفرع الأول : تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ..... 70
- الفرع الثاني : هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار . ..... 72

73.....	المطلب الثاني : المنصة الرقمية للمستثمر
74.....	الفرع الأول : تعريف منصة المستثمر
74.....	الفرع الثاني : اهداف المنصة الرقمية
76.....	الفرع الثالث : مساهمة الرقمنة في تسيير الاستثمار وبناء السمعة .
77.....	الخاتمة

## ملخص البحث :

تتجه معظم دول العالم في نظمها الإدارية الى حوكمة وتأسيس إدارة الكترونية من شأنها الانتقال من العمل اليدوي المكلف جهدا ووقتا الى أساليب الية والكترونية اكثر شفافية وايسر إجراءات وافضل من حيث النتائج أي من حيث تقديم الخدمات .

وهذا ما سايرته الجزائر ، حيث تبنت عصرنة الإدارة بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة لما لهذه الأخيرة من أهمية ودور في دفع عجلة التنمية عن طريق إرساء الائتمان العقاري من خلال حماية الثروة العقارية و تفعيل الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، والترويج للاستثمار العقاري .

### **Abstract:**

Most of the countries of the world tend in their administrative systems to governance and the establishment of an electronic administration that would move from manual work that is costly in effort and time to automatic and electronic methods that are more transparent, easier procedures and better in terms of results, i.e. in terms of providing services.

This is what Algeria followed, as it adopted the modernization of administration in general and real estate in particular, due to the importance of the latter and its role in advancing development by establishing real estate credit through protecting real estate wealth and activating oversight in the field of preparation and reconstruction, and promoting real estate investment.