

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

رقم: .....

إعداد الطالب(ة):

(1) برباش واصل

يوم: 02/06/2025

دور الرقمنة في حماية الأملاك العقارية الوطنية

## لجنة المناقشة:

رئيسا	الجامعة	أستاذ	لعور بدرة
مشرفا	الجامعة	أستاذ محاضر قسم "ب"	تبانى رومياء
مناقشا	الجامعة	أستاذ محاضر قسم "ب"	شعوة لمياء

السنة الجامعية: 2024 – 2025

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿إِنَّا عَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَى السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ...﴾

(سورة الأحزاب، الآية 72)



# إهداء

إلى روح أبي الطاهرة  
ذلك السند الذي رحل بجسده، وبقيت دعواته تضيء طريقي،  
رحمك الله بقدر ما أحببتك وافتقدتك...

إلى أمي الغالية،  
نبح الحنان وقلب الصبر أهديك ثمرة هذا النجاح عربون شكر وامتنان لما بذلتيه من تضحيات لا تُقدّر  
بثمن.

إلى إخوتي العزيزين  
الذين كانا لي دوماً خير عون وسند لكما كل المحبة والتقدير.

إلى أصدقائي الأوفياء  
شركاء اللحظة والكلمة والدرب  
كان لحضوركم أثر لا يُنسى في هذا المشوار.

إلى أصدقائي وزملائي في العمل  
لكم جزيل الشكر على دعمكم وتفهمكم، فقد كنتم جزءاً من هذا الإنجاز.

إلى أستاذتي المشرفة  
لك كل التقدير والامتنان، لما بذلتيه من جهد وتوجيه،  
فكنتِ النور الذي أرشد خطاي في هذا العمل.

إلى كل من ساندني ووقف بجانبني  
من قريب أو بعيد  
لكم جميعاً أصدق عبارات الشكر والامتنان.

هذا النجاح لكم كما هو لي...



# مقدمة



## مقدمة

نظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية والاجتماعية التي يتميز بها العقار، كمصدر لثراء وثروة وفضلا على أنه جزء من اقليم الدولة وسيادتها، أولت كل التشريعات في العالم والمواثيق الدولية والاقليمية على الأهمية البالغة، حرصا على حماية هذا الحق وحصانته لأنه من خلالها تستطيع الدولة وضع خططها المستقبلية بهدف تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها.

كما ظهرت في الأونة الاخيرة جملة من المبادرات للعصرنة، حيث أصدرت العديد من القوانين التي تهدف الى رقمنة كل القطاعات وفق رؤية موحدة باعتبار أنه مشروع ذا أولوية وطنية على غرار القطاع العقاري باعتباره العمود الفقري للإقتصاد الوطني ودوره الفعال في التنمية.

ومن هذا المنطلق أصبحت حماية العقار مسألة جوهرية ألزمت المشرع تكريسها عن طريق القانون للإضافة المصادقية، كما أن الواقع استدعى ضرورة مواكبة هذه النصوص القانونية التي تقوم بحماية العقار للتكنولوجيات الرقمية المنتهجة دوليا، لذلك وعلى ضوء مكتسبات التجارب الدولية فان رقمنة الثروة العقارية أصبحت ضرورة حتمية من أجل عصرنة المجال العقاري وتوفير الأمن العقاري.

وتعتبر الرقمنة من الأدوات الحديثة التي تساهم بشكل كبير في تحسين إدارة الأملاك العقارية وحمايتها من الصعوبات التي قد تواجهها، ومن خلال توظيف الأنظمة الرقمية يمكن تعزيز الشفافية والفعالية في إدارة الأملاك العقارية ، مما يساهم في تطوير القطاع العقاري بشكل عام، ويشهد هذا القطاع تحولات نوعية تهدف إلى رقمنة العمليات المتعلقة بالمحافظة العقارية وايضا مجال التهيئة و التعمير وغيرها من المجالات في هذا

الاختصاص، من خلال تطوير الأنظمة القانونية والعملية التي تساهم في تسهيل الإجراءات وتوفير الحماية للحقوق العقارية.

### أهمية دراسة موضوع:

تكمن أهمية الدراسة موضوع دور الرقمنة في حماية الأملاك العقارية الوطنية في معرفة الرقمنة ودورها في حماية الأملاك العقارية في اعطاء حوصلة شاملة على الرقمنة في المجال العقاري لأنها وسيلة من الوسائل التقنية المستحدثة نوعا ما في تقديم وتسهيل الخدمات العمومية العقارية عن بعد، ودورها الفعال في محاربة الاستغلال غير العقلاني للأملاك العقارية بحمايتها ورقابتها، والإشراف العمراني بطريقة رقمية حديثة.

وبخصوص المستوى العملي فتعود أهمية التكلم على موضوع الرقمنة في التشريع العقاري الجزائري بحيث تكتسب أهمية قانونية كما تزيل الغموض على التحديات والصعوبات التي تواجه الإدارة في تطبيق مشروع الرقمنة.

### أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل أسباب دراسة موضوع دور الرقمنة في حماية الأملاك العقارية الوطنية في:

- محاولة توضيح بعض المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بموضوع دور الرقمنة في حماية الأملاك العقارية.

- محاولة تبيان أهم التحديات والصعوبات التي تواجه الإدارة الرقمية.

- معرفة الى مدى وقفت الإدارة العقارية في عصرنة أنشطتها.

### الدراسات السابقة:

لاحظنا غياب او انعدام البحوث والمراجع المتخصصة في رقمنة القطاع العقاري، رغم أهمية الموضوع من الناحية العلمية والعملية، ولعلا أبرز الدراسات التي تناولت موضوع نجد:

- نجوى الهواري، عصرنه انشطة المحافظه العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي
- بن معمر رابح، عصرنه اداره الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، جلفة، المجلد السابع، العدد الأول، ص1552.
- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه للباحث سويقات عبد الرزاق: دور الرقمنة الإدارة المحلية في تجسيد الحكم الراشد دراسة مقارنة بين الجزائر والأردن.

### المنهج الدراسة المتبع:

ولمعالجة هذا البحث او الموضوع استخدمنا المنهج التحليلي والوصفي انطلاقا من النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع على مختلف المستويات لأنهما الأنسب والأقرب، وذلك من خلال التطرق لمختلف أوجه الرقمنة في المجال العقاري بالجزائر.

### تقسيم الدراسة:

للإجابة على الإشكالية الموضوع تم تبني خطة ثنائية، حيث تم تقسيم الموضوع الى فصلين، فكان الفصل الأول معنون بالاطار المفاهيمي للملكية العقارية الوطنية والإدارة الرقمية، والذي يتضمن مبحثين، المبحث الأول مفهوم الأملاك العقارية الوطنية أما المبحث الثاني ماهية الإدارة الرقمية

والفصل الثاني بعنوان رقمنة القطاع العقاري والذي يتضمن مبحثين المبحث الأول دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية، أما المبحث الثاني الرقمنة في مجال التهيئة والتعمير.

### الإشكالية:

ما مدى مساهمة الرقمنة في تحسين التسيير وحماية الأملاك العقارية الوطنية؟

# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للملكية العقارية

الوطنية والإدارة الرقمية.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الوطنية والإدارة الرقمية.

الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها، لذلك توجهت الدولة لتأسيس قواعد وقوانين تتعلق بالعقارات وتنظيم الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها، فتم وضع مؤسسات تسهر على تنظيم الميدان العقاري وتضبط التعامل فيه، وذلك عن طريق سن مجموعة هامة من القوانين.

وأیضا تحتل تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مكانة هامة في الاقتصاديات المعاصرة فقد غيرت أساليب ممارسة الأنشطة الاقتصادية و أساليب حياة الأفراد حتى سميت بالثورة الرقمية، والتي أدت بدورها الى احداث ثورة في نماذج الاعمال و القوانين المتعلقة بمختلفة المعاملات العقارية على الصعيدين الدولي والوطني، وفي هذا السياق كانت بوادر وملاح الرقمنة في الجزائر بارزة من خلال محاولة اطلاق مشروع الجزائر الالكتروني سنة 2008<sup>1</sup>.

وتم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: ماهي الأملاك العقارية

المبحث الثاني: ماهي الإدارة الرقمية

## المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية الوطنية.

<sup>1</sup> بوفاسة سليمان، سعيداني رشيد، إستراتيجيات التحول من الحكومة التقليدية الى الحكومة الالكترونية (مشروع الحكومة الالكترونية الجزائرية)، مجلة الاقتصاد والتنمية، العدد 1، جانفي 2013، ص 7-27.

يمتاز العقار بأهمية بالغة للدول باعتبار أنه يشكل مصدر للثروة، وكذا من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله من مكان للأخر دون تلف كما يعتبر كل مالا عقاريا وفق

لنص المادة 684<sup>1</sup> لقانون المدني الجزائري 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 **الأمالك الوطنية العامة**

(المطلب الأول)، **الأمالك الوطنية الخاصة (المطلب الثاني)**، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث.

### المطلب الأول: الأمالك الوطنية العامة.

على الرغم من اختلاف التسميات التي تطلق على الأمالك الوطنية سواء في الجزائر، فرنسا، او مصر وغيرها من الدول إلا أن تعريفها تقريبا نفسه.

تنقسم الأمالك الوطنية الى قسمين: **(أمالك عقارية وطنية عمومية)** و**(أمالك عقارية وطنية خاصة)** وهذا ما سوف نتطرق اليه في هذه الفروع بحيث سوف نتكلم في فرع الأول على

<sup>1</sup> - تنص المادة 684 من قانون المدني الجزائري على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار "

<sup>2</sup> قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر في (جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

## مفهوم الأملاك الأملاك الوطنية وفي الفرع الثاني تكلمنا على خصائص الأملاك الوطنية العمومية.

### الفرع الأول: مفهوم الاملاك الوطنية:

ان مفهوم الملكية قد حدده دستور 1989 المعدل، وذلك في المادتين 18، 17 على أنها تتكون من املاك عمومية والأملاك الخاصة، كما يثبت أنها تمتلكها الدولة، الولاية والبلدية دون سواها، اي أنها ربطت الملكية بما يعرف بمبدأ الاقليمية، وذلك كون المالك شخص اداري يتمتع بإقليم، وعليه طبقا لهذا المبدأ تحرم من الملكية الادارية المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية.

كما ان قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم بالأمر 95 - 26<sup>1</sup> نص المادة 24 على ما يلي " تدخل الاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية".

تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.

<sup>1</sup> - قانون 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المعدل والمتمم بموجب الامر 95 - 26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية رقم 55.

والأملاك الوطنية يحكمها القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 10-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، و المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 29-11-1991 الذي يحدد شروط ادارة

الاملاك الخاصة و التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك<sup>2</sup>، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 يتعلق بجرد الاملاك الوطنية.

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة للإستعمال الجمهور، إما مباشرة (كالطرق العمومية، شواطئ البحر، مجر المياه...)، وإما عن طريق مرفق عمومي (السكك الحديدية، المطارات، الموانئ...)، وكذلك الأملاك المهيئة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم...).

وفي هذا المجال نصت المادة 25 من قانون التوجيه العقاري " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص اياها بسبب طبيعتها او الغرض المسطرلها".

كما نصت المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 " عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة<sup>3</sup>. الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

وتنص المادة 12 المحال اليها بموجب المادة 03 " تتكون الاملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91 - 455، مؤرخ في 31/11/1991، متعلق بشروط ادارة الاملاك الخاصة والتابعة للدولة وكيفية تسييرها، منشور بالجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1990.

<sup>3</sup> تنص المادة 02 على " عملا بالمادتين 17،18 من الدستور نسل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكة عمومية أو خاصة ".

الجمهور المستعملة إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة أساسيا، مع الهدف الخاص بهذا المرفق بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفًا مطلقًا وكذا الأملاك التي تعتبر من قبل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور، لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية، ويعتبر ما نصت عليه المادة 04 المذكورة أعلاه من أهم الخصائص المميزة للأملاك الوطنية العامة، وهذا ما كرسته العديد من اجتهادات مجلس الدولة، من بينها:

"من المبادئ المستقرة عليها في القضاء الإداري، أن مجرد تسامح الإدارة في شغل قطعة أرض، لا يعد سندا قانونيا يسمح بملكيتها "

### الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية

للمال العام عدة خصائص تميزه عن الأموال الأخرى نكرتها وحددتها المادة 689 من القانون المدني، والمادة 01/04 من قانون الأملاك الوطنية بقولها "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز..."، ومنه نتناول هذه الخصائص الثلاث المميزة للمال العام<sup>1</sup>:

#### 1) عدم القابلية للتصرف:

نصت المادة 01/04 المذكورة أعلاه على " ... غير قابلة للتصرف ... " ويقصد بهذه القاعدة إخراج المال العام من دائرة التعامل القانوني بحكم القانون، أي لا يمكن للأشخاص العامة مادامت صفة العمومية قائمة أن تجري بشأنه تصرفات ناقلة للملكية، وأن فعلت ذلك فإن تصرفها باطلا بطلانا مطلقا، حتى ولو استوفى العقد إجراءات الشهر العقاري فهو

<sup>1</sup> - المادة 689 من القانون المدني، والمادة 01/04 من قانون الأملاك الوطنية بقولها "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز... "

معرض في أي وقت للبطلان، وللقاضي أن ينطق به في تلقاء نفسه، لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعتبر من النظام العام.

وترجع الحكمة من اخراج الأموال العامة من دائرة التعامل في المحافظة على الطابع العام لهذه الأموال، وحمايتها من اعتداء الإدارة المالكة أو المسيرة لها من أي تصرف كالبيع أو التنازل أو ما شابه ذلك من التصرفات التي تقع على الأملاك الخاصة، كما تكمن الحكمة كذلك في حماية الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور أو المخصصة لمرفق عام من أي مساس بهذه الصفة أو تحويل هذا المال عن تخصيصه أو أغراضه الأمر الذي يجعل من قاعدة التخصيص إحدى مبررات وأسس هذه الحماية حتى نضمن استمراره في تحقيق أهداف النفع العام و حتى تتحقق هذه الغاية لابد من استمرار الصفة العمومية للمال العام.<sup>1</sup>

وقاعدة عدم جواز التصرف في المال العام هي قاعدة مقررة لصالح الإدارة دون الافراد فلو باعت الإدارة جزء من المال العام لأحد الأفراد فلها وحدها الاحتجاج بهذه القاعدة.

وعدم جواز التصرف في المال العام مقصورة على التصرفات المدنية فقط، كالبيع والهبة التي تفقد المال العام صفته العمومية ، أما التصرفات الإدارية التي تقوم بها الإدارة ولا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي جائزة مثل تحويل التسيير و الذي يعد من أعمال الإدارة و التسيير، أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء تمت في شكل قرار اداري أو عقد اداري فإنها لا تمس حرية الجمهور في الانتفاع بالمال العام، وللإدارة الحق في الغائه في أي وقت بدافع المصلحة العامة ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 07 / 04 / 1990 تحت رقم 60280 الذي ينص على من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن التراخيص بشغل الدومين العام ذات طابع مؤقت، وأنه

<sup>1</sup> - أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،

بإمكان الإدارة أن تضع حدا له في أي وقت دون أن تطالب بأي تعويض<sup>1</sup> أو تقرير حقوق الارتفاق، الذي يجد أساسه القانوني في المادة 867 من القانون المدني الجزائري التي تنص على " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال "،<sup>2</sup> وتتص أيضا المادة 1/67 من قانون الأملاك الوطنية على " يترتب على حماية الأملاك الوطنية نوعان من التبعات هما:

أعباء الجوار لصالح الأملاك الوطنية العمومية التي قصد بها علاوة على أعباء القانون العام الارتفاقات الإدارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية مثل إرتفاقات الطريق ومصبات الخنادق، والروية والغرس والتقليم وتصريف المياه و أعباء أخرى ينص عليها القانون<sup>3</sup>.

ومن هذين النصين يتضح ما يلي:

- 1- حقوق الارتفاق في إطار علاقات الجوار بين الأموال الخاصة هي المساواة في اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، الا أن هذه الخاصية تفقد الكثير من فعاليتها في إطار علاقة الجوار بين الأموال العمومية والأموال الخاصة، في حين لا يجوز تحميل أو ائقال الأموال العامة بحقوق مقابلة لصالح الأموال الخاصة الا بصفة محدودة واستثنائية.
- 2- ارتفاق الجوار القانونية المستمدة من القانون المدني والمفروضة على الأملاك بصورة متساوية لا يمكن تطبيقها على الأملاك العمومية لأنها تؤثر على وحدتها وتماسكها.

<sup>1</sup> - المجلة القضائية، العدد الثالث، لسنة 1992، ص174.

<sup>2</sup> - المادة 867 من القانون المدني الجزائري تنص على " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"

<sup>3</sup> - أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،

## (2) عدم القابلية للتقادم

هو نتيجة لقاعدة عدم جواز التصرف بحيث تعني عدم امتلاك المال العام بوضع اليد عليه لمدة طويلة أو قصيرة، ذلك أنه لما كان المال العام لا يجوز التصرف فيه بنقل ملكيته للأفراد فمن باب أولى لا يجوز لهؤلاء اكتساب ملكيته بالتقادم، و على ذلك اذا وضع الأفراد أيديهم لفترة معينة مهما طاللت عل جزء من المال العام للإدارة فان الإدارة تستطيع استرداد هذا المال في أي وقت، وسبب عدم تطبيق قاعدة التقادم المذكورة في القانون المدني على الأموال العامة هي قاعدة تخصيص المال للنفع العام، وعليه لا يمكن لوضع اليد على العقار يندرج ضمن الأموال العامة أن يحصل على عقد شهرة، ولا على شهادة حيازة<sup>1</sup> مهما تكن مدة وضع اليد وان حررت احدى هاتين الشهادتين فهي باطلة.<sup>2</sup>

كما يمنع على الأفراد وضع اليد على المال العمومي بنية التملك مهما طاللت الإقامة، لعدم جواز التملك سواء تعلق الأمر بالمال في حد ذاته أو توقيع حقوق إمتلاكية عليه كحق الارتفاق أو رفع دعوى الحيازة على المال العام وفي حالة ثبوت الفعل المادي المتعدي لا يحتاج القاضي الى اثبات الركن المعنوي ولا يعفى المخالف الا في حالة القوة القاهرة ولا يعفي تسامح الإدارة في غياب الترخيص من العقوبة، ويلزم المخالف وفي كل الحالات بالتعويض، وقاعدة عدم جواز تملك الأموال العامة بالتقادم هي مظهر من مظاهر الحماية القانونية وصيانة المال العام وضمان تخصيصه للمنفعة العامة، وعليه لا يمكن الاستناد الى وضع اليد على المال العام مهما طاللت المدة للإدعاء باكتساب الملكية.

## (3) عدم القابلية للحجز

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جوان 1991 الذي يحدد كفيات اعداد شهادة الحيازة وتسلمها، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1991.

<sup>2</sup> - أ. سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص16.

الأصل أن الأحكام واجبة النفاذ متى كانت نهائية وللمحكوم له الحق في اتباع الإجراءات القانونية الاجل تنفيذها سواء اختياريا أو جبريا، باتباع طرق التنفيذ الجبري المقررة في قانون الإجراءات المدنية، وتتمثل هذه الطرق في حجز مال للمدين لدى الغير أو حجز المنقول أو حجز العقار.

لكن هذه الحلول المقررة أجل إستقاء المدين حقه لا تجد صدق في مجال الأموال العامة لأنها من جهة تتعارض مع المنفعة العامة للمال ومن جهة أخرى يعتبر القانون ذمة الدولة والهيئات المحلية دائما مليئة.

غير أنه يمكن أن تمتنع الإدارة عن تنفيذ حكم او قرار قضائي يأمرها بدفع تعويض لأحد الافراد، غير أن هذه المسألة فصل فيها المشرع الجزائري بالقانون رقم 02/91 المؤرخ في: 18 جانفي 1998 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء<sup>1</sup>، وبناء على أحكام هذا القانون يمكن للأفراد أن يقدموا عريضة مكتوبة الى أمين خزينة ولاية سكناهم بشرط ان ترفق بها:

1) نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن ادانة الجهة الإدارية<sup>2</sup>.

2) كل الوثائق التي تثبت ان إجراءات التنفيذ القضائية بقيت شهرين دون جدوى اعتبارا من تاريخ إيداع الملف لدى المحضر.

ويلزم أمين الخزينة بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي النهائي في اجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

## المطلب الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

<sup>1</sup>- القانون رقم 02/91 المؤرخ في 18 جانفي 1998 المتعلق بأحكام القضاء، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخ في 1991.

<sup>2</sup>- أ. سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص18.

المال الوطني الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية وتمليكية، وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للأفراد، لذلك نتناول الأموال الوطنية الخاصة من خلال هذه الفروع:

**الفرع الأول: تعريف الأموال الوطنية الخاصة (تعريف قانوني وفقهي).**

**الفرع الثاني: تكييف حق الدولة على أموالها الخاصة.**

**الفرع الأول: تعريف الأموال الوطنية الخاصة**

من أجل التعرف على الأموال الوطنية الخاصة، وتحديد تعريفها بدقة لا يشوبها لبس نحاول إعطاء تعريف لها من الناحية القانونية، ثم نعرفها من خلال مجموعة التعاريف المقدمة من طرف الفقهاء.<sup>1</sup>

### **1-التعريف القانوني:**

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية كما ذكرنا في المطلب الأول وتحديدًا في المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، على: "أنها تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة هي:

1

<sup>2</sup>- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

1- تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية مما يجعلها تبدو لأول وهلة استثناء في الملكية الوطنية، غير أن الحقيقة عكس ذلك إذ تمثل الأملاك العمومية استثناء على الأملاك الوطنية الخاصة، أي لا يمكن التصنيف في الأملاك العمومية الا اذا دعت المنفعة العامة ذلك.

2- تلك الأملاك التي تكون محل ملكية خاصة، وهي مسألة انفرد بها المشرع الجزائري ويقصد بها تحقيق منفعة مالية للإدارة، عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها تحقيق المنفعة العامة لا غير.

ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري في سياق التعريف المذكور للأملاك الوطنية الخاصة أعتمد شيء من التعقيد، ولم يكتفي بالتعريف السلبي فقط بل ذهب الى حد وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة مستوحاة من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية.

## 2-التعريف الفقهي:

اختلفت تعاريف الفقهاء أموال الوطنية الخاصة الى:

عرفها السنهوري: على أنها الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لعامة الأحكام القانون الخاص، أو هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: تكييف حق الدولة على أموالها الخاصة

<sup>1</sup> - أ. سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 137.

إذا كان الجدل الفقهي ثار بين الآراء الراضة والآراء المؤيدة لحق الأشخاص المعنوية العامة في ملكية الأملاك الوطنية العمومية، فمن مقتصر على حق حيازة الى مقرر لحق الملكية أضف الى ذلك الغموض الذي يشوب النصوص القانونية ذات الصلة بالأملاك الوطنية العمومية.

أما فيما يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة فالنصوص القانونية صريحة في تقرير حق ملكية الأشخاص المعنوية العامة، لكن ما هو الطابع الذي اعطاه المشرع لحق الملكية؟، ومن هم الأشخاص الذين لهم الحق في ملكية الأملاك الوطنية الخاصة؟

## 1- طبيعة حق الملكية

حق ملكية الدولة على الأملاك الوطنية بوجه عام يتسم بطابع الإقليمية، وارتبط ذلك بقانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ 30 جوان 1984 الذي نصت المادة الأولى منه على: "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية، والتي تحوزها الدولة ومجموعاتها المحلية..."، أي هذه الأملاك ملك للدولة والولاية والبلدية فقط.

وما لبث مبدأ الإقليمية بعد ذلك حتى أصبح مبدأ دستوريا من خلال نص المادة 18 من دستور 1989 التي تنص على: "...تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، البلدية والولاية..."

وتقابلها تقريبا نفس المادة في دستور 1996، وتطبيقا لنصص المادة 18 منه<sup>1</sup>، صدر قانون الأملاك الوطنية، ونص على مبدأ الإقليمية في مادته الثانية وعملا بالمادتين 17 و 18 من هذا تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وما يلاحظ على هذه النصوص أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم، ومنه نقول ان المشرع الجزائري استثنى باقي الأشخاص المعنوية الأخرى من حق تملك هذه الأملاك، كالمؤسسات العامة الإدارية أو غيرها من المؤسسات الأخرى.

## 2-تبعات حق الملكية

يقع على عاتق المستفيد من حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة، مجموعة من الالتزامات هي:

### -الالتزام بالصيانة

نقصد بالصيانة حماية الأملاك الوطنية والمحافظة عليها، وسبيل ذلك أن يقوم المالك بكل اجراء يحقق هذا الغرض مثل الترميم أو التعديل أو التصليح أو التسييج، فاذا انصب هذا الشغل على عقار كنا بصدد أشغال عامة باعتبار أن المالك شخص معنوي عام، أما اذا تعلق الأمر بمنقولات فلا تعتبر كذلك مهما بلغت قيمة وأهمية المنقول.

<sup>1</sup>- دستور 1996، المادة 18 الأملاك الوطنية يحددها القانون "وتتكوّن من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل

من الدولة، والولاية، والبلدية، ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون"

1/ الالتزام بالجرد<sup>1</sup>

يلزم قانون الأملاك الوطنية في مادته الثامنة الدولة والولاية والبلدية، بإجراء جرد عام لجميع أملاكها قصد ضمان حمايتها واستعمالها، وفق الأغراض التي خصصت لها ويتضمن هذا الجرد عنصرين هما:

## أ/ تسجيل وصفي

ويتمثل في بيان كافة مكونات الملك العام وخصائص التسجيل الوصفي.

ب/ وهو اثبات القيمة النقدية للمال العام.

ويسلط الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة، ومدى موافقة حركتها للهدف المسطر لها ومعرفة ظروف التسيير والحفظ والصيانة، كما يسمح لكل مالك أو حائز للأملاك الوطنية الخاصة، بتبرير حالة الملك من وجوده سليماً أو تحطيمه أو ضياعه أو نقصان قيمته، أو غير ذلك اتخاذ الاجراء المناسب في الوقت المناسب فهو يعد وسيلة رقابية عملية في يد السلطات التي يخولها القانون ذلك.

**المبحث الثاني: ماهية الإدارة الرقمية**

في ظل التقدم التقني والعلمي و ظهور ما يعرف بالتقنية الرقمية أو الإدارة الالكترونية، كان لابد على دول العالم من التوجه نحو الاستفادة من هذه التقنية في شتى المجالات بما فيها الإدارية، وخاصة المتعلقة بتقديم الخدمات العامة في الإدارة المحلية في محاولة منها لتبسيط الإجراءات الإدارية و إنجازها في أسرع وقت وأقل تكلفة والاستغناء عن المعاملات الورقية بغية التحول من النمط الإداري التقليدي الى الالكتروني و التخلص من عبء الإدارة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 60 لسنة 1991.

التقليدية، وهذه المواكبة للثورة الرقمية تجلت في ادخال تكنولوجيا المعلومات و الاتصال على مختلف الأجهزة و المؤسسات سعيا منها لتحسين وتطوير الخدمة المقدمة.

سوف نتطرق في هذا المبحث الى مطلبين وهما:

المطلب الأول: مفهوم الإدارة الرقمية

المطلب الثاني: آليات التحول الرقمي.

### المطلب الأول: مفهوم الإدارة الرقمية

تُعد الإدارة الإلكترونية أو الرقمية توجّهًا استراتيجيًا حديثًا في مجال الإدارة يقوم على أسس ومبادئ تختلف عن تلك التي ميّزت النماذج التقليدية، وقد جاء هذا التحول استجابة لحاجة ملحة فرضتها متغيرات العصر وتطوراته السريعة مما جعل من الإدارة التقليدية عاجزة عن مواكبة هذه التحولات وتلبية متطلبات الواقع الجديد.

وهو ما سيتم توضيحه من خلال النقاط التالية حيث سنبدأ بتعريف مفهوم الرقمنة بشكل مستقل، ثم نتناول مفهوم الإدارة الرقمية بشيء من التفصيل.

- الفرع الأول: الرقمنة

- الفرع الثاني: الإدارة الرقمية

#### الفرع الأول: الرقمنة

تعد الرقمنة أو ما يسمى أيضا الإدارة الإلكترونية مفهومها مبتكرا أملتته المراحل المتقدمة من ثورة تكنولوجيا المعلومات واقتصاد المعرفة والاقتصاد الرقمي وأسهمت في تكوينه وانتشاره. فإدارة الرقمية تنمو في بيئة الابتكار والابداع، وتستمد قوتها من الفكر التكنولوجي و الابداع المعرفي، ويؤكد جيست رئيس مجلس إدارة شركة ميكروسوفت " اننا نتعامل مع الومضات

والفضاءات الافتراضية والإدارة شؤون شركتنا دون أن يكون لكثير منا مكان ملموس نجلس بين جدرانه فإدارتنا تعتمد على التزامنا بالتكنولوجيا والمعرفة، وولاء العاملين لدينا مكرس لاقتصاد المعرفة الذي مننا من تحقيق أكبر الإنجازات التي نتفاخر بها"<sup>1</sup>

وعرفت الرقمنة على أنها "عملية استتساخ راقية تمكن من تحويل الوثيقة مهما كان نوعها ووعاؤها الى سلسلة رقمية من أجل فهرستها وتمثيل محتوى النص المرقم"<sup>2</sup>.

وكثيرا ما يتم الربط بين الإدارة الرقمية والإدارة الالكترونية، بحيث يميل الكثير من الباحثين الى المعنى نفسه للمفهومين فالرقمنة الإدارية هي الإدارة الالكترونية، وتعرف على:

" أنها استراتيجية إدارية لعصرنة المعلومات تعمل على تحقيق خدمات أفضل للمواطنين والمؤسسات مع الاستغلال الأمثل لمصادر المعلومات المتاحة من خلال توظيف الموارد المادية والبشرية والمعنوية المتاحة في اطار الكتروني حديث من أجل استغلال أمثل للوقت و المال و الجهد و تحقيقا للمطالب المستهدفة وبالجودة المطلوبة"،<sup>3</sup> ونذهب مباشرة لموضوع هذا المطلب وهو الإدارة الرقمية وبمصطلح اخر الإدارة الالكترونية. شاعت في الأدبيات العربية المعاصرة ومصطلحات "الكتابة الرقمية" و"الابداع الرقمي" و " الكتاب الالكتروني" و"الترقيم"، وغيرها من المصطلحات التي تحيل الى نمط جديد من الكتابة التي تولدت نتيجة التطور الهائل الذي حدث في مجال تكنولوجيا الاعلام والاتصال ولتفادي

<sup>1</sup> بودي عبد القادر. بودي عبد الصامد "الإدارة الرقمية كإبداع في تسيير وتمييز منظمات الأعمال" مع الإشارة كنموذج الإدارة الرقمية في المنظمات العربية" الملتقى الدولي حول الابداع والتغيير التنظيمي في المنظمات الحديثة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب البليلة بومي. 13/12/2010 ص 08.

<sup>2</sup> صالح دلهومي، "إشكالية المكتبة الالكترونية ومستفيديها" أعمال المؤتمر العاشر للاتحاد العربي للمكتبات والمعلومات، المكتبة الالكترونية والنشر الالكتروني وخدمات المعلومات في الوطن العربي، تونس: المعهد الأعلى للتوثيق، الاتحاد العربي للمكتبات والمعلومات 2001 ص 72.

<sup>3</sup> عبد السلام عبد اللاوي، أهمية الرقمنة الإدارية في تفعيل وعصرنة الخدمة العمومية في الجزائر، جامعة جلاي بونعامة بخميس مليانة، مجلة صوت القانون العدد السابع، الجزء الأول، 2017، ص 61

الغموض والخلط بين هذه المصطلحات فيما بينها والوصول الى مفهوم جامع، يمكن الوقوف على بعض التعاريف المختلفة لمصطلح الرقمنة أو التعريف الرقمي فيما يلي:

#### أ. الفقرة الأولى: تعريف الرقمنة "لغة"

تدل الرقمنة في المعاجم اللغوية العربية على جملة من المعاني أهمها التعجيم والتبيين والكتابة والقلم والخط، ويقول ابن منظور " الرقم والترقيم تعجيم الكتاب، ورقم الكتاب يرقمه رقما أعجمه وبينه، وكتاب مرقوم"، أي قد بينت حروفه بعلامتها من التنقيط وقوله عز وجل " كتاب مرقوم" كتاب مكتوب والمرقم القلم ... والرقم: الكتابة والختم...والرقم: ضرب مخطط من الوشي.. ورقم الثوب يرقمه رقما ورقمه خطه.

#### ب. الفقرة الثانية: تعريف الرقمنة "اصطلاحا"

يعرف سعيد يقطين الترقيم التناظري النمط بأنه " عملية نقل أي صنف من الوثائق من (أي) الى النمط الرقمي، وبذلك تصبح الصورة الثابتة أو المتحركة والصوت أو الملف مشقرا الى أرقام لأن هذا التحويل هو الذي يسمح للوثيقة أيا كان نوعها بان تصير قابلة للاستقبال والاستعمال بواسطة الأجهزة المعلوماتية" وهنا يتضح أن ترقيم النص هو عملية تحويل النص المكتوب المطبوع أو المخطوط من صيغته الورقية الى صيغته الرقمية ليصبح قابلا للمعاينة على شاشة الحاسوب<sup>1</sup>.

غير أن المصطلح يمكن ان يأخذ عدة معاني حسب المجال الذي يستخدم فيه حيث يلاحظ أن الرقمنة تعني:

❖ **في الحسابات:** تحويل البيانات الى شكل رقمي بحيث يمكن معالجتها بواسطة الحاسب.

<sup>1</sup>-احمد فرج احمد، الرقمنة داخل مؤسسات المعلومات ام خارجها، المملكة المتحدة، جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية العدد 4، 2009، ص 11.

❖ **في سياق نظم المعلومات:** تحويل النصوص المطبوعة مثل (الكتب والصور سواء كانت صوراً فوتوغرافية أو إيضاحات أو خرائط ... الخ) وغيرها من المواد التقليدية من أشكالها التي يمكن أن تقرأ بواسطة الإنسان) أي تناظرية إلى الأشكال التي يقرأ فيها بواسطة الحاسب الآلي، أي إشارات ثنائية وذلك عن طريق استخدام نوع من أجهزة المسح الضوئي طريق الكاميرات الرقمية<sup>1</sup>، والتي ينتج عنها أشكال عرضها على شاشة الحاسب.

<sup>1</sup>- نجلاء أحمد يس، الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، القاهرة، العربي للنشر والتوزيع، 2013، ص 20.

## الفرع الثاني: الإدارة الرقمية

نظراً للظروف التي نشأت منها الإدارة العامة فقد زادت المشكلة تعقيداً لوضع تعريف شامل وموحد للإدارة الإلكترونية، إلا أن هناك محاولات واهتمام من قبل الباحثين لوضع تعريف للإدارة العامة الإلكترونية.

حيث عرفت الإدارة الإلكترونية بأنها "استخدام التكنولوجيا الحديثة من قبل الإدارة العامة للقيام بوظائفها". ومن خلال التعريف السابق لن يتغير مفهوم الإدارة العامة باعتبارها جهازاً وظيفياً إدارياً وجد للقيام بوظائف محددة بالرغم من استخدام وسائل إلكترونية حديثة.

ويعرف الدكتور نجم عبود نجم الإدارة الإلكترونية بأنها " عملية إدارية قائمة على الإمكانيات المتميزة للإنترنت من توجيه وتخطيط ورقابة على الموارد والقدرات الجوهرية للأجهزة الإدارية من أجل تحقيق أهداف المنظمة الإدارية"، وعليه تظهر لنا مميزات الإدارة الإلكترونية كونها تعتمد على استخدام الإنترنت، وهذا ما يفسر أهمية البعد الإلكتروني في العمل الإداري أي أن استخدام الإنترنت يتميز بالعمل عن بعد وبلا حدود<sup>1</sup>.

ويتحدد المقصود بنظام الإدارة الإلكترونية بأنه عبارة عن "إتمام الأعمال والمعاملات من خلال استخدام شبكة الاتصالات الإلكترونية التي تتم بين طرفين أو أكثر من الأفراد أو المؤسسات" هذا يعني أن التطور التكنولوجي الحاصل في مجال الإنترنت والحاسب الآلي ساعد بالانتقال من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية، حيث أن التكنولوجيا أصبحت تقود كل شيء بما في ذلك الإدارة ووظائفها.

<sup>1</sup> - محمود صلاح رشاد لأمامي، "القرار الإداري الإلكتروني وأوجه الرقابة عليه"، مصر، دروب المعرفة للنشر والتوزيع،

وأيضاً تم تعريف الإدارة الإلكترونية على أنها "عملية ميكنة جميع مهام وأنشطة المؤسسة الإدارية بالاعتماد على وسائل إلكترونية والمعلومات، من أجل تحقيق أهداف الإدارة الجديدة منها تقليل استخدام الورق، وتبسيط الإجراءات، والقضاء على الروتين، وتقليص الوقت في إنجاز المعاملات"،

حيث أن الإدارة الإلكترونية تعمل على مساعدة إدارات التكنولوجيا على جعل الخدمات أسهل أداء وأكثر شفافية، وهذا من شأنه يؤدي إلى تحسين الخدمات العامة وتقسيمها ومراقبتها وزيادة كفاءة أدائها.

وقد جاء أيضاً في تعريف الإدارة الإلكترونية بأنها "تبادل المعلومات وتقديم الخدمات فيما بينها وبين الأفراد من جهة وبين قطاعات الأعمال من جهة أخرى عبر شبكة الانترنت بسرعة ودقة عالية، وبأقل تكلفة مع تحقيق ضمان سرية وأمن المعلومات المتناقلة، في أي وقت وأي مكان" معتمدة على مبدئين<sup>1</sup>:

الأول (تقني): وهو إعداد المعلومات إلكترونياً وتناقلها عبر شبكة الانترنت وضمان دقتها وسريتها، والمبدأ الثاني (إجرائي): ويتمثل بتأدية الخدمات عن بعد مع ضمان صحتها ومصداقيتها.

وبشكل عام تعني الإدارة الإلكترونية "استعمال تكنولوجيا المعلومات الرقمية وتأدية الخدمات العامة، والتواصل مع المواطنين بمزيد من الديمقراطية، ويطلق عليها أحياناً (الإدارة بدون أوراق

<sup>1</sup>- محمود صلاح رشاد لأمامي، مرجع السابق، ص42.

أو عصر المعلومات) وذلك عن طريق شبكة المعلومات العالمية (أنترنت) ووسيلة المعلومات الداخلية (أنترنت)<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: آليات التحول الرقمي

ان الثورة التقنية العالية التي يشهدها العالم أدت الى استحداث الطرق والأساليب في ظل المجالات بما في ذلك مجال الإدارة التي أصبحت اليوم مجبرة على التكيف مع الأوضاع الاقتصادية الراهنة، والعمل وفق استراتيجية جديدة، فلم تعد الأساليب التقليدية كافية لحفظ البيانات ومعالجتها، الأمر الذي دعا الى ضرورة التحول الى الطرق المعتادة والبسيطة الى الأساليب القائمة على الرقمية ومن خلال هذا سياق سوف نتكلم في الفرع الأول عن دوافع الانتقال من الإدارة التقليدية الى الإدارة الرقمية، ثم في الفرع الثاني نتحدث عن متطلبات الإدارة الالكترونية و نختمها بالفرع الثالث الذي نشير فيه الى الرقابة الإدارية على القرار الإداري الالكتروني.

### الفرع الأول: دوافع الانتقال من الإدارة التقليدية الى الإدارة الرقمية

إن التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية وما صاحب ذلك من استبدال للأساليب الإدارية القديمة بأخرى حديثة، لم يكن وليد الصدفة، بل جاء نتيجة لعدة عوامل ودوافع فرضتها متطلبات العصر وتطورات المتسارعة من بينها:

✓ **تحسين فعالية الإدارة العمومية:** بعد تحقيق الفعالية الهدف الأسمى الذي تسعى الى تحقيقه كل الإدارات من وراء استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصال ونظم المعلومات والبرمجيات وشبكات الاتصال كونها تسمح بالمعالجة الفعالة لكميات كبيرة من الملفات والمهام الإدارية

<sup>1</sup> - محمود صلاح رشاد لأمامي، مرجع السابق، ص43.

وبالتالي تخفيض نسبة الأخطاء في تأدية المهام الإدارية مما ينعكس على فعالية الإدارة وكفاءتها.

✓ **تحسين جودة الخدمات:** ان التركيز على فهم حاجات ورغبات المواطنين والأطراف الأخرى

ومنحها الأولوية عند تطوير الإدارات لمشاريع الإدارة الالكترونية يسمح بتحسين جودة الخدمات المقدمة سواء على الخط أو الخدمات التقليدية التي يجب أن تطور بالنظر الى الطالب وخصوصيات المستفيدين

في إطار استراتيجية كاملة لتقديم الخدمات، ويظهر تحسين جودة الخدمات الإدارية من خلال تسهيل طرق الوصول اليها بإتاحتها على الخط وتقليل التكلفة.

✓ **تحقيق أهداف اقتصادية:** الإدارة الالكترونية تسمح بالحد من الفساد، الانفتاح على الخارج

وتدعيم الثقة في الإدارة مما يساهم في تحقيق أهداف سياسية واقتصادية لتخفيض الاحتياجات المالية للإدارات نتيجة للفاعلية المتزايدة للبرامج، الربح من خلال زيادة الكفاءة الإنتاجية للمؤسسات بفضل تبسيط المعاملات والإيرادات الإدارية وتحسين المعلومات المقدمة بفضل تكنولوجيا المعلومات والاتصال.

✓ **تدعيم الثقة بين المواطنين و الإدارات:** ان تدعيم الثقة بين الإدارة و المواطن أمر أساسي

الحكومة الجديدة و هذا ما تساهم به تكنولوجيا الاتصال و المعلومات من خلال تسهيل مشاركة المواطن في الاعمال السياسية، جعل الإدارة سهلة الوصول، و اسماع صوت الأفراد في المناقشات العامة وجعل السيرورة السياسية أكثر شفافية، خاصة في ظل تزايد تطلعات وضغط المواطنين على الإدارة بسبب وعي كل مواطن بحقه في الوصول الى المعلومة و معرفة اليات اتخاذ القرار السياسي و الإداري على حد سواء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - سامية يتوجي، أطر رقمنة الإدارية العمومية في مشروع الجرائر الالكترونية 2013، مجلة المعارف، قسم علوم قانونية، السنة التاسعة، العدد 18 جوان 2015 جامعة أكلي محند أوطاح، البويرة ص 208.

✓ **تسارع التقدم التكنولوجي والثورة المعرفية به:** خاصة من ناحية تطور الحاسوب وتطبيقاته

وتطور الاتصالات وما صاحبها من فوائد حيث أصبح كلل مما تحتاج اليه الإدارة في متناول اليد بتكلفة زهيدة وجهد أقل بعد أن كان يحتاج في الماضي الى أنفاق أكثر من المال والوقت والجهد الارسال المعلومات أو تنفيذها. الإدارات وحكوماتها لان السيطرة التي تمنحها التقنية للإدارة تجعل وظيفتها الرقابية على منتسبها وانجازاتها في وصول الخدمة اليها، بالإضافة الى تمكين الإدارة ممن الاتصال المباشر مع مراجعيها، ما يخلق حالة من الثقة بين الإدارات ومتعاملها<sup>1</sup>.

✓ **الدوافع السياسية و التحولات الديمقراطية:** وما رافقها من متغيرات اجتماعية و تطلعات

شعبية أدت الى فرض جملة من الإصلاحات الإدارية، على أن يكون في مقدمتها تعميم التطبيقات التقنية على الدوائر الإدارية المركزية واللامركزية، خاصة في ضل كون الرقمنة الإدارية مطلب لا رجعة فيه للدول التي ترغب في الانضمام لمنظمات اقتصادية دولية معينة مثل منظمة التجارة الدولية، أو تلبية معايير حقوقية متعارف عليها دوليا، كتحسين مستوى المشاركة السياسية في القرار الحكومي، و ترسيخ مبدأ الشفافية من أجل تفعيل الرقابة و المساءلة و المحاسبة الإدارية و الحكومية<sup>2</sup>.

✓ **دفع عجلة التنمية الاقتصادية:** فالدولة التي تتطلع الى التطوير الاقتصادي يجب أن يكون

لديها باي حال من الأحوال دافع قوي لتجسيد مشروع الإدارة الالكترونية، خاصة اذا كانت ترغب في جذب رؤوس أموال أجنبية للاستثمار، أو تحسين صورته الاقتصادية و السياسية الدولية أمام مستثمرين محتملين، فهذا النوع من الإدارة يحسن واقعا البنية التحتية لتقديم

<sup>1</sup> - سامية يتوجي، أطر رقمنة الإدارية العمومية في مشروع الجزائر الالكترونية 2013، مجلة المعارف، قسم علوم قانونية، السنة التاسعة، العدد 18 جوان 2015 جامعة أكلي محند أوطاح، البويرة ص 209.

<sup>2</sup> - سامية يتوجي، المرجع السابق، ص 208.

الخدمات العامة، بما يسهل عليها لاحقا الالتزام بإجراء التغييرات الضرورية للدخول الى اقتصاد المعرفة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: متطلبات الإدارة الالكترونية

ان الأهمية البالغة الالكترونية جعلت كل الدول تسارع لتحويل أنظمتها اليها واستعمالها في شتى المجالات الا أن هذا التحويل يستلزم وجود عدة متطلبات أهمها:

#### ▪ متطلبات إدارية:

#### \_ وضع الاستراتيجيات وخطط التأسيس:

ان الانتقال الى الالكترونية يعتمد على رؤية واضحة لما يمكن أن تساهم به هذه التقنية الجديدة في تحقيق أهداف المؤسسة، لاسيما على المدى الطويل من خلال الحصول على المعلومات البيئية ، سواء الخارجية او الداخلية مما يمكنها من تحديد الفرص والتهديدات ونقاط القوة والضعف صياغة أهدافها الإستراتيجية بكل وضوح ورصد الموارد المادية والكفاءات والمهارات البشرية اللازمة بأقل عناء وبأسرع وقت وبمنتهى الدقة<sup>2</sup>.

\_ القيادة والدعم الإداري: من أهم العوامل المؤثرة في أي مشروع هو القيادة فهي المفتاح الرئيسي لنجاح أو فشل أي منها فالتزام القيادة يعتبر أمر ضروري لدعم كل نقطة من نقاط استراتيجيات المؤسسة، كذا متابعة القيادة للمشروع وتقديم المعلومات المرتدة سيضمن نجاح المشروع وتطويره، كما أن دعم الإدارة وقدرتها على إيجاد بيئة مناسبة للعمل ومساندة الإدارة العليا

<sup>1</sup> - سامية يتوجي، المرجع السابق، ص 209.

<sup>2</sup> - أحمد بن عيشاوي، " أثر تطبيق الحكومة الالكترونية على مؤسسات الأعمال، مجلة الباحث، العدد 7 / 2009 - 2010

لتطبيق تكنولوجيا المعلومات في المؤسسات كافة يعتبر أحد العوامل المساعدة في تحقيق نجاح تطبيق الإدارة الالكترونية.<sup>1</sup>

- **الهيكل التنظيمي:** أصبح النموذج الهرمي التقليدي للمؤسسة لا يلاءم نماذج الأعمال الجديدة في عصر تكنولوجيا و الأعمال الالكترونية، اذا يتطلب تطبيق الإدارة الالكترونية اجراء تغييرات في الجوانب الهيكلية و التنظيمية و الإجراءات و الأساليب، بحيث تتناسب مع مبادئ الإدارة الالكترونية وذلك عن طريق استحداث إدارات جديدة أو الغاء أو دمج بعض الإدارات مع بعضها بما يكفل توفر الظروف الملائمة لتطبيق الإدارة الالكترونية بشكل أسرع وأكثر كفاءة وفاعلية.<sup>2</sup>

- **تعليم وتدريب العاملين:** توعية وتثقيف المتعاملين: تتطلب الإدارة الالكترونية احداث تغييرات جذرية في نوعية الموارد البشرية الملائمة لها وإعادة النظر بنظم التعليم والتدريب الحالية لمواكبة متطلبات التحول الجديد بما في ذلك وضع الخطط والبرامج والأساليب التعليمية والتدريبية على كافة المستويات إضافة الى توعية أفراد المجتمع وتهيئتهم نفسيا وسلوكيا وتقنيا وماديا.

#### ■ متطلبات تقنية:

تتوفر البنية التحتية للإدارة الالكترونية والتي تشمل تطوير وتحسين شبكة الاتصالات بحث تكون متكاملة وجاهزة للاستخدام واستيعاب الكم الهائل من الاتصالات في أن واحد لكي نحقق الهدف من استخدام شبكة الانترنت بالإضافة الى توفير التكنولوجيا الرقمية الملائمة والتجهيزات وأنظمة وقواعد بيانات وبرامج وتوفير خدمات البريد الرقمي وتنقسم البنية التحتية التقنية الى:

#### أ) البنية التحتية الصلبة لأعمال الالكترونية:

<sup>1</sup>- أحمد بن عيشاوي، مرجع سابق، ص 291.

<sup>2</sup>- موسى. ع الناصر ومحمد قريشي " مساهمة الإدارة الالكترونية في تطوير العمل الإداري بمؤسسات التعليم العالي (دراسة حالة كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة بسكرة)، 2011، الجزائر العدد 9، مجلة الباحث، ص90.

تتمثل في مختلف التوصيلات الأرضية الخلوية عن بعد وأجهزة الحاسوب والشبكات وتكنولوجيا المعلومات المادية الضرورية لممارسة الأعمال الالكترونية وتبادل البيانات الكترونياً.

### (ب) البنية التحتية الناعمة لأعمال الالكترونية:

تشمل مجموعة الخدمات والمعلومات والخبرات وبرمجيات والنظم التشغيلية للشبكات وبرمجيات التطبيقات التي يتم من خلالها انجاز وظائف الأعمال الالكترونية<sup>1</sup>.

### شبكات الاتصال:

أهم هذه الشبكات:

**الانترنت:** شبكة عملاقة من الحواسيب المتشابكة حول العالم وتربط المجتمعات بكل قطاعاتها ونشاطاتها المختلفة تمكن مستعمليها من الوصول الى المعلومات المختلفة عن طريق هذه الحواسيب.

**الانترانت (شبكة داخلية):**<sup>2</sup> هي شبكة اتصال خاصة تستخدم المواد المتاحة بغية توزيع المعلومات داخل المؤسسة وهناك فقط مجموعات خاصة التي يمكن ان تصل اليها الانترنت

**الاكسترانت:** هي امتداد للشبكة الداخلية تمن مجموعات خارجية لها علاقة بطبيعة نشاط المؤسسة (موردين/زبائن/فروع/...) الاطلاع على المعلومات التي يتم عرضها بواسطة الانترنت

<sup>1</sup> موسى. ع الناصر ومحمد قريشي، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> موسى. ع الناصر ومحمد قريشي، مرجع نفسه، ص 91.

وهذا الاستخدام لتكنولوجيا المعلومات هو الذي يسمح الى المؤسسة بالانتقال الى استعمال الإدارة الالكترونية في بيئتها الداخلية والخارجية.<sup>1</sup>

إضافة الى ما سبق يجب مراعاة توفر عدد من مزودي الخدمة بالإنترنت على أن تكون الأسعار معقولة قدر الإمكان من اجل فتح المجال اكبر عدد من المواطنين للتفاعل مع الإدارة الالكترونية في اقل جهد و اقصر وقت وأقل تكلفة<sup>2</sup>.

### توفر الأنظمة الالكترونية اللازمة:

- أنظمة المتابعة الفورية
- أنظمة الشراء الالكتروني
- النظم غير التقليدية الأخرى وتشمل:
- نظم التعامل مع البيانات كبيرة الحجم
- النظم الخبيرة والذكية.
- نظم تطوير العملية الإنتاجية (نظم التصميم والجودة والموردين)
- نظم تطوير عمليات التسويق والتوزيع (نقاط البيع ونظم إدارة العملاء)
- نظم تطوير العلاقات مع مؤسسات التمويل و منها البنوك الدولية و البورصات العالمية

3

<sup>1</sup>- حورية قرطي وإيمان مداوي، "دراسة حالة أثر استخدام الإدارة الالكترونية من طرف مصالح الخدمة العمومية في تحسين جودة الخدمة العمومية في الجزائر"، جامعة الشلف، ص236.

<sup>2</sup>- طاهر شليحي، قرينعي ربيعة " الإدارة الالكترونية ومدى مساهمتها في تحسين الخدمة العمومية بالبلديات (عرض لمشروع البلدية الالكترونية في الجزائر)، مجلة افاق علوم الإدارة والإقتصاد، العدد 02 (2019)، مجلد 03 تاريخ النشر

2019.12.26، ص21.

<sup>3</sup>- د. محمد محمود الخالدي، التكنولوجيا الالكترونية، دار الكنوز المعرفة للنشر والتوزيع، ط1، 2007 ص 21.

■ **متطلبات بشرية:** يعتبر العنصر البشري من أهم الموارد التي ينبغي استثمارها لتحقيق النجاح في أي مشروع و في أي مؤسسة، وله أهمية كبيرة في تطبيق الإدارة الإلكترونية حيث يعتبر المنشأ الإدارة الإلكترونية لأنه هو الذي اكتشفها و طورها و سخرها لتحقيق الأهداف التي يصبو إليها لذلك فإن الإدارة الإلكترونية تعتمد بشكل كبير على العنصر البشري حيث مثل الخبراء و المختصون العاملون في حقل المعرفة راس المال الفكري في المؤسسة و هم من يتولى إدارة الإستراتيجيا لعناصر الإدارة الإلكترونية ومنهم: المدراء، الوكلاء، المساعدون، المبرمجون ضباط البيانات...

■ **متطلبات سياسية:**

حيث تترجمها وجود إدارة سياسة داعمة الاستراتيجية التحول الرقمي و مساندة مشاريع الإدارة الإلكترونية عن طريق تقديم العون المادي و المعنوي المساعد على اجتياز العقبات و تطوير برامج التحول الرقمي و الإدارية الرقمية<sup>1</sup>.

■ **متطلبات اقتصادية واجتماعية:**

تتمثل في خلق فئة اجتماعية مساعدة ومستوعبة لضرورة التحول الى الإدارة الإلكترونية، وعلى دراية بمزايا تطبيق الوسائل التقنية في الأجهزة الإدارية مع الاستعانة بوسائل الاعلام وجمعيات المجتمع المدني في دعم اللقاءات والندوات والتجمعات التحسيسية الخاصة بنشر فوائد تطبيق الإدارة الإلكترونية و برمجة حصص تدريبية على استعمال آلات التقنية في مختلف المستويات التعليمية مع ضرورة توفير المخصصات المالية الكافية لتغطية الأنفاق على المشاريع الخاصة بالإدارة الإلكترونية، دون اهمال الاستثمار في ميدان تكنولوجيا المعلومات والاتصال.

<sup>1</sup> - أم الخير قوارح "مقاربة نظرية حول الإدارة الإلكترونية"، مجلة المجتمع والرياضة، جامعة لخضر الوادي، المجلد 01، العدد 02، في 12/ 12/ 2018 ص 15 / 168.

مع مراعاة توفير ميزانيات خاصة وسيولة كبيرة من أجل إعادة هيكلة البنية التحتية وشراء أحدث الأجهزة والبرمجيات وتطوير المعدات التقنية اللازمة، خاصة وأن أسعار البرمجيات غالية واحتساب تكلفة الصيانة وتجديدها.

### توفير قدر مناسب من التمويل:

بحيث يمكن للحكومة من اجراءات صيانة دورية و تدريب الكوادر على طرق استعمال أجهزة الكمبيوتر وإدارة الشبكات وقواعد المعلومات و البيانات وبكافة المعلومات اللازمة للعمل على إدارة وتوجه الإدارة الالكترونية بشكل سليم و الحفاظ على مستوى عال من تقديم الخدمات ومواكبة أي تطوير يحصل في اطار التكنولوجيا و الإدارة الالكترونية على مستوى العالم<sup>1</sup>

### ■ متطلبات أمنية وقانونية:

وجود التشريعات والنصوص القانونية التي تسهل عمل الإدارة الالكترونية وتضفي عليها المشروعية و المصادقية و توفير الأمن الالكتروني و السرية الالكترونية على مستوى عالي لحماية المعلومات الوطنية والشخصية و لحفظ الأرشيف الالكتروني من أي عبث نظرا لأهمية وخطورة هذه المعلومات على الأمن القومي و الشخصي للدولة أو الافراد<sup>2</sup>.

### ■ متطلبات تسويقية ودعائية:

<sup>1</sup>- رحاوي عبد الرحيم، قاسمي خديجة "دور الإدارة الالكترونية في تحسين جودة الخدمة العمومية " مجلة المؤشر للدراسات الاقتصادية، المجلد 01، العدد 03، أوت 2017 ص 108.

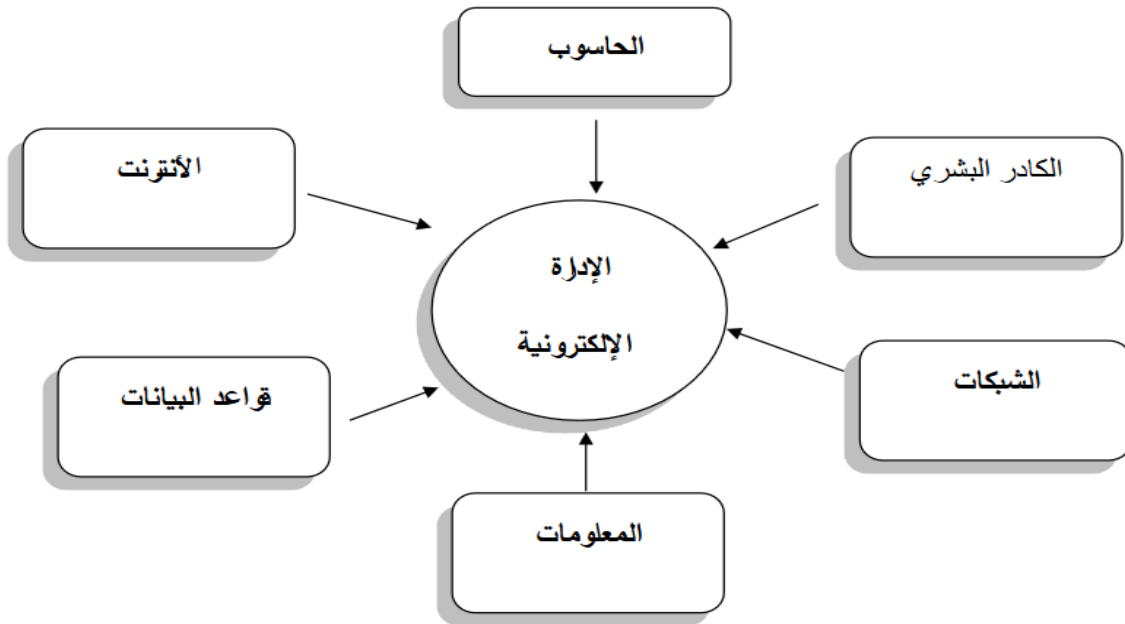
<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 108.

وضع خطة تسويقية شاملة للترويج الى استخدام الإدارة الالكترونية وإبراز محاسنها وضرورة مشاركة جميع المواطنين فيها والتفاعل معها ويشارك في هذه الحملة جميع وسائل الاعلام الوطنية من إذاعة وتلفزيون وصحف<sup>1</sup>.

إقامة الندوات والمؤتمرات واستضافة المسؤولين والوزراء والموظفين في حلقات نقاش حول الموضوع لتهيئة مناخ شعبي قادر على التعامل مع مفهوم الإدارة الالكترونية.

وبهذا يمكن خلق أرضية صلبة للإدارة لإلكترونية وادراجها ضمن متطلبات الحياة ومن أساسيات العصر الحالي لدى أفراد المجتمع تعود عليهم بفوائد عديدة وتسهل حياتهم اليومية.

<sup>1</sup>- طاهر شايحي، قرينعي ربيعة" الإدارة الالكترونية ومدى مساهمتها في تحسين الخدمة العمومية بالبلديات" عرض لمشروع البلدية الالكترونية في الجزائر) " مجلة افاق علوم الإدارة والاقتصاد، العدد 02 (2019)، مجلد، 03 تاريخ النشر

الشكل رقم 01: يبين متطلبات الإدارة الإلكترونية<sup>1</sup>

المصدر: العربي بوعمامة، رقاد حليلة، الاتصال العمومي والإدارة الإلكترونية رهانات ترشيد الخدمة العمومية، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، 2014، ص39.

## الفرع الثالث: الرقابة الإدارية على القرار الإداري الإلكتروني

إن زج الوسائل الإلكترونية في النظام الإداري وإتاحة المعلومات في العقد الأخير من شأنه أن يغير الكثير من المفاهيم لاسيما في مجال الرقابة الإدارية التي تعتبر أهم الأدوات للإدارة العامة، فقد أصبح الاعتماد على تقنية المعلومات واكتساب الميزات المتزايدة أحد الركائز المهمة التي

<sup>1</sup> العربي بوعمامة، رقاد حليلة، الاتصال العمومي والإدارة الإلكترونية رهانات ترشيد الخدمة العمومية، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، 2014، ص39.

تنتقل منها الإدارة الإلكترونية الحديثة، فقد حققت على المستوى الرقابي إنجازات مهمة حتى أصبحت رقابتها مستمرة على مدار الساعة في دوائرها الإدارية، كما يمنحها القدرة على تقييم أفرادها بحياد وموضوعية وبأدوات قياس دقيقة تجعل وجهة نظر الإدارة غير قابلة للشك في مصداقيتها.<sup>1</sup>

وتبرز دور الرقابة الإلكترونية في مدى قدرة العمل الرقابي التقليدي على توفر المعلومات كأى نشاط في المؤسسة بالسرعة والدقة المرجوة، حيث يطلب توفير آلاف من الوثائق ومراجعتها، بالإضافة إلى الجهد البشري ووقت إجراء المقابلات والتحري، أما الرقابة الإلكترونية التي تعتمد على تقنية المعلومات الإلكترونية

لتسجيل الأنشطة والاطلاع على الوثائق لممارسة النشاط الرقابي، فأنها أصبحت أكثر قدرة على معرفة متغيرات الخاصة بالنشاط.<sup>2</sup>

وقد قام الباحثون والكتاب بوضع مفاهيم وتعريف عديدة للرقابة الإلكترونية، فقد عرفت الرقابة الإلكترونية هي "استعمال التقنية الحديثة وتوظيفها في إنشاء نظام رقابي متكامل على أجهزة الحاسب الآلي من أجل القيام بالعملية الرقابية لتحقيق النتائج والأهداف المطلوبة بأقل وقت وجهد وتكلفة وبدقة عالية".

وقد عرفها ( Hall ) "العملية الإدارية الشاملة لاستعمال الحاسوب والمستمرة التي تهدف الرقابة على الأنشطة ودقة العمليات الجارية والمخططة في معايير محددة للإنجاز، وفي سياق تحليل وتصميم نظم المعلومات إلكترونية، وتولي الرقابة كل تخطيط وتحليل للنظام ومراجعته وتنفيذه،

<sup>1</sup>- محمود صلاح رشاد لأمامي، مرجع سابق، ص 119.

<sup>2</sup>- محمود صلاح رشاد لأمامي، " مرجع نفسه، ص120.

أي أنها تشمل كل مراحل دورة حياة بناء وتطوير النظام ابتداء من مراحل التخطيط الاستراتيجي لتصميم وتطوير النظم الحاسوبية"

ويعرف الباحث الرقابة الإلكترونية بأنها القيام بالنشاط الرقابي بالاعتماد على الحاسب الآلي عن طريق الشبكات وفقاً لبرنامج إلكتروني مصمم خصيصاً لأداء العمل الرقابي، وتؤكد من تحقيق الأهداف المطلوبة بدقة أكبر مع توفير الجهد والوقت والتكلفة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - محمود صلاح رشاد لأمامي، مرجع نفسه، ص 121.



# الفصل الثاني:

## رقمنة القطاع العقاري



## الفصل الثاني: رقمنة الملكية العقارية الوطنية

أصبحت الرقمنة تشكل ضرورة حتمية، خاصة بالنسبة للمؤسسات والهيئات التي تتعامل مباشرة مع الجمهور والتي تسعى بدورها الى تطوير وتحسين خدماتها وتسهيل وصولها للمواطنين، وقد يتجاوز مفهوم الرقمنة استخدام التطبيقات التكنولوجية لتصبح منهاجا وأسلوبا عمل يجمع كافة المؤسسات لتقديم خدمات أسهل وأسرع.

وفي هذا الإطار أسفرت التكنولوجيا الرقمية على احداث تغيير كلي لمجمل القطاعات وذلك من جراء احداث ثورة رقمية تشملها، لاسيما قطاع العقار والذي بدوره استفاد من طفرة التحول الرقمي.

والجزائر كغيرها من الدول كان لزاما عليها مواكبة هذه التكنولوجيات الرقمية في مختلف قطاعاتها من صحة، تعليم، قضاء...، وأيضا بالقطاع 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 به، لذلك اعتبرته العديد من الدول قاطرة النمو<sup>1</sup>الاقتصادي.

ومن جانب اخر هناك مختصون جزائريون يقترحون ضرورة استحداث الية رقابية في المجال العقاري، باعتبار الجزائر تشهد استغلالا غير عقلاني للعقار يعود سببه الى هشاشة القوانين، والذي يستوجب رقمنة كل الأجهزة المتدخلة في التسيير العقاري وذلك تماشيا مع المشروع الذي

<sup>1</sup> - محمود صلاح رشاد الأمامي، المرجع السابق، ص121.

أعدته الجزائر ففي سنة 2008 المتعلق بتسيير العقار، منها مديرية أملاك الدولة، مديرية المسح العقاري والمحافظة العقارية.

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

يعتبر العقار مصدرا من المصادر غير المتجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو من الأمور الحساسة التي لها وزن اقتصادي واجتماعي، حيث عمدت مختلف دول العالم على إيجاد نظم عقارية رقمية متباينة تخضع لتحسين من أجل استقرار الملاك والحائزين لأموالهم والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي الى إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية ودرء للمنازعات، وبمفهوم آخر توفير الأمن والاستقرار القانوني العقاري، وسوف نتطرق ف شرح وتكلم على تنظيم المحافظة العقارية في (المطلب الأول)، ورقمنة المحافظة العقارية في (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: تنظيم المحافظة العقارية

تعتبر مصلحة الحفظ العقاري في الجزائر<sup>1</sup>، من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية تحت وصاية وزارة المالية، نشأت وتطورت عبر مراحل مختلفة حيث تتواجد في كل ولاية على شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري، وعلى المستوى القاعدي أو البلدي محافظة عقارية، تمثل الحفظ العقاري، تمثل قاعدة الحفظ العقاري حيث تساهم هذه الإدارة في

<sup>1</sup> - أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،

الحفاظ على الأملاك الوطنية المتواجدة في اقليمها من خلال تأسيس سجل خاص بها، ومنه نتناول هذه المصلحة في الفرعين التاليين:

- الفرع الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري

- الفرع الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري

الفرع الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري

إدارة الحفظ العقاري عبارة عن مصلحة تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، حتى تكون ذات حجة مطلقة في مواجهة الكافة<sup>1</sup>.

حيث نشأت وتطورت هذه المصلحة عبر مراحل مختلفة، ومنه نتناول نشأتها قبل سنة 1975 وبعد سنة 1975، وسبب هذا التقسيم هو ان 1975 هي سنة انشاء أول محافظة عقارية في تاريخ الجزائر.

**أولاً: مرحلة ما قبل 1975**

قبل الاستقلال صدر المرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب الرهون العقارية، واعتماد نظام الشهر الشخصي، لكافة

<sup>1</sup>- أ. سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 61.

المعاملات العقارية، مع تسليم دفاتر عقارية للمالك<sup>1</sup>، وبعد الاستقلال صدرت عدة مراسيم نظمت الشهر العقاري أهمها:

## 1. المرسوم 259/71: المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية

صدر هذا المرسوم لتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية حيث لم يستعمل مصطلح الحفظ العقاري المعروف حالياً، بل ذكر مصطلح آخر هو التنظيم العقاري، حيث خصها هذا المرسوم بمديرية فرعية للتنظيم العقاري ومسح الأراضي موجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري على مستوى وزارة المالية.

## 2. الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية

أحدث هذا الأمر صندوقاً وطنياً للثورة الزراعية، مقسم إلى فروع أو مجموعة صناديق تسمى بالصناديق البلدية للثورة الزراعية، موجودة على مستوى كل بلدية داخلية ضمن نطاق تطبيق قانون الثورة الزراعية و يتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية، أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتعبئته واستناداً عليه تم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تنظم إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية، ومجموع الأراضي الزراعية الملحقة بهذا الصندوق تلحق بملكية الدولة<sup>2</sup>، فهذا الأمر لم يؤسس محافظات عقارية تتولى عمليات الأشهر العقاري، بعدها صدر المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص16.

<sup>2</sup> - المادة 22 و42 من الأمر 71/73.

الخاصة، حيث أشار الى عملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة "الإشهار الخاص بالرهن العقاري"، حيث تتولى عملية الإشهار مصالح أملاك الدولة و التنظيم العقاري.

### 3. المرسوم 189/73 المؤرخ في 21 نوفمبر 1973 المنظم لإدارة المركزية بوزارة المالية

أنشأ هذا المرسوم مديرية فرعية لمسح الأراضي والمحافضة العقارية، موجودة لدى مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، بعد أن كانت تسمى سابقا مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، ففي هذا المرسوم أيضا لم ينشأ المشرع محافظة عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري.

### ثانيا: مرحلة ما بعد سنة 1975

بعد سنة 1975 صدرت عدة قوانين ومراسيم تعتبر النشأة الحقيقية للمحافظة العقارية التي تتولى عمليات الإشهار العقاري واهم هذه النصوص هي:

#### 1. الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

صدر هذا الأمر بتاريخ 12 نوفمبر 1975<sup>1</sup>، لينشأ هيئة إدارية عمومية اطلق عليها تسمية المحافظة العقارية، يسيرها محافظ عقاري حيث نصت المادة 20 من هذا الامر على:

" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون، مكلفون بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد،

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، عدد 92 لسنة 1975.

المؤسس بموجب هذا الامر<sup>1</sup> من خلال هذا الأمر نلاحظ ان المشرع الجزائري لم يبين الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، ولم يبين الجهة التي تتبعها ولم يحصر من خلالها كل المهام المنوطة بالمحافظة العقارية بالرغم من انه اول نص أحدث المحافظات.<sup>2</sup>

## 2. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

صدر هذا المرسوم تنفيذا لأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة الأولى منه على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"، وعليه فالمحافظة العقارية مكتب تابع المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، وهي تعمل تحت رقابتها و تحت وصاية وزير المالية، وتنص المادة 01/04 من المرسوم على: "تقسم المحافظة العقارية الى مكاتب محافظة في كل بلدية" أما عن عملية تنشيط عمل المصالح المالية الموجودة على مستوى الولايات وبلدياتها ومتابعتها وتنسيقها وكيفيات جمعها في مستوى كل ولاية، نص عليها المرسوم 212/87 المؤرخ في 19 سبتمبر 1987 الذي يحدد كيفية تنشيط عمل الهياكل التابعة لوزارة المالية و تنسيقها وكيفيات تجميعها على مستوى الولاية<sup>3</sup>، وهذه المهمة يتولاها مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية الذي يعمل تحت وصاية الوالي في اطار الاختصاص الإقليمي المحدد له .

## 3. المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ

### العقاري

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخ في 1975.

<sup>2</sup> - أ. سلطان عبد العظيم، مرجع سابق، ص 64.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية، عدد 10 لسنة 1987. { 45 }

نص هذا المرسوم على قواعد تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نص على أن الحفظ العقاري على المستوى الولائي تتولاه مديرية الحفظ العقاري وعلى المستوى البلدي تتولاه إدارة الحفظ العقاري<sup>1</sup>، "المحافظ العقاري" وهذه الهيئات المختصة بالحفظ العقاري تزاوّل نشاطها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

### الفرع الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري

حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-65 المنظم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري فان مصالح الحفظ العقاري يمثلها على مستوى الولاية مديرية ولائية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي إدارة للحفظ العقاري<sup>2</sup> ومنه تتناول هذه المصالح كما يلي:

#### أولاً: المديرية الولائية للحفظ العقاري

تعد هذه المديرية مصلحة خارجية للمديرية العامة لأملاك الوطنية، يرأسها مدير ولائي يعين بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها، وتعد وظيفة المدير الولائي للحفظ العقاري وظيفته عليا في الدولة<sup>3</sup>، وتقسم هذه المديرية الى مصلحتين اثنتين ويمكن أن تضم كل مصلحة حسب أهمية المهام المنوطة بها مكتبين الى ثلاث مكاتب<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 65/91.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

<sup>3</sup> - المادة 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 65/91.

<sup>4</sup> - المادة 13 من المرسوم نفسه.

## أ. أقسام المديرية الولائية للحفظ العقاري

حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 65/91 تضم هذه المديرية مصلحتين هما:

### 1. مصلحة عمليات الشهر العقاري

يرأسها مفتش مركزي ومن مهام هذه المصلحة ما يلي:

- السهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- تتابع القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الى الهيئات القضائية وتتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:
- مكتب تأسيس السجل العقاري والمطابقة مع مسح الأراضي: <sup>1</sup> ويتولى ما يلي:
  - السهر على تكوين الدفتر العقاري وتطبيق عمليات القيد للعقارات الممسوحة بانتظام.
  - التأكد في إطار المسح العقاري من وضع قواعد وتدابير من شأنها تحقيق المطابقة بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي.
  - السهر على انشاء ومتابعة مجموعات البطاقات العينية والشخصية المتعلقة بالعقارات.
- مكتب مراجعة عمليات الاشهار العقاري والمنازعات والوثائق: ويتولى ما يلي:
  - مراقبة عمليات الاشهار والتسجيلات والتنشيطات التي تمت في مختلف المحافظات
  - حفظ دفاتر ايداع والشطب.

<sup>1</sup> - بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 115.

- القيام بتطبيق إجراءات رفض الإيداع والاجراء.
- دراسة القضايا المتنازع فيها والمرفوعة الى الهيئات القضائية مع المحافظة العقارية.
- اعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري ومتابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية.

### ب. مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة

يرأسها مفتش مركزي ومن مهامه ما يلي:

- متابعة تطبيقات الاعلام الآلي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي.
- السهر على التنسيق والرقابة ومتابعة نشاطات المحافظات العقارية.
- حفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظات العقارية ومسح الأراضي.

وتتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:

#### - مكتب تطبيقات الاعلام الآلي والمناهج: ويتولى ما يلي:

- التأكد من وضع التدابير الناجمة فيما يخص العمل في المحافظات العقارية
- متابعة تطبيق الاعلام الآلي.
- القيام بترتيب وحفظ الأرشيف.

#### - مكتب تسيير المحافظات والتحليل والاحصاء: ويتولى ما يلي

- القيام بوضع برنامج المراقبة والتفتيش مع المفتشية الجهوية.
- دراسة النشاطات الثلاثية للمحافظة العقارية.

- اعداد الاحصائيات.

### - مهام مديرية الحفظ العقاري:

أخذت هذه المديرية عدّة تسميات، فقد كانت عبارة عن مديرية فرعية وحُوّلت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-364 إلى مديرية مستقلة بذاتها، وتقسم بدورها إلى مديريات فرعية، فباتباع نظام الشهر العيني خصص المشرع ولأول مرّة مديرية فرعية للتنظيم العقاري ومسح الأراضي بموجب المرسوم رقم 71-259 المنظم للإدارة المركزية بوزارة المالية، وكذا المرسوم رقم 82-238 إلى المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية، أما المرسوم التنفيذي رقم 07-364 فقد خصها بمديرية قائمة بذاتها وأطلق عليها تسمية مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، وكلفها بتنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري، وكذا السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية.<sup>1</sup>

وتكون مهام مديرية الحفظ العقاري كالتالي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.

- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

- اتباع القضايا المتنازع فيها، والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الهيئات القضائية.

- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً

<sup>1</sup>- أ. حنان ميساوي، "الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر"، الطبعة الثانية، النشر الجامعي الجديد،

- تحلل دوريا نشاط المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبليغها للسلطات السلمية.
- تامر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

### ثانيا: إدارة الحفظ العقاري: (المحافظة العقارية)

تعتبر قاعدة الحفظ العقاري في الجزائر، أنشأها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 السالف الذكر، تزاول نشاطها تحت سلطة المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، وقيل ان نتناول التنظيم الداخلي للمحافظة وقواعد تنظيم الشهر، نعطي لمحة ولو بسيطة عن أنظمة الشهر في الجزائر.<sup>1</sup>

أ. أنظمة الشهر: يسود في العالم نظامان للشهر هما:

#### 1. نظام الشهر الشخصي

هو أقدم أنظمة الشهر العقاري ظهر بالدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا ومن أسسه أنه ينشا سجل على مستوى كل محافظة، يرصد بها كل تصرف منشيء لحق عيني فيكون القيد وفقا لأسماء الأشخاص ويكون العقار في المرتبة الثانية، ويتم ذلك حسب سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها، والتصرفات المشهورة في هذا النظام ليست لها قوة ثبوتية مطلقة، والموظف المكلف بالشهر يلعب دور سلبي ولا يملك صلاحية تفحص العيوب العالقة، ولكل ذي مصلحة ان يعترض على التصرف ويطلب ابطاله رغم شهره، ويبقى صاحب الحق مهددا، اذا كان تصرف

<sup>1</sup>- أ. سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 69.

الشخص الذي تنازل له معيب أو باع له ملك الغير ويعاب على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك الحقيقي.

## 2. نظام الشهر العيني

ظهر هذا النظام الأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكره " روبر طورانس " وفيه يرتكز شهر التصرفات على العين نفسها أي العقار محل التصرف فيكون لكل عقار، بطاقة خاصة به تسجل فيها كل ما يرد عليه من تصرفات ومن حقوق عينية، ويسمى العقار بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة الخاصة به بمثابة بطاقة التعريف ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بمجموعة البطاقات العقارية، وأهم المبادئ التي تحكم هذا النظام مبدأ التخصيص، مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق، ومبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، وأهم مزايا هذا النظام هو عملية المتعاقدين في التصرفات المنصبة على العقارات أما عيوبه فهو نظام مكلف للغاية ويتطلب نفقات باهظة تتمثل في مسح كل أراضي القطر<sup>1</sup>. أما موقف المشرع الجزائري من النظامين فقد تبني الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 75/74 والمراسيم المطبقة له.

### ب. قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري:

لشهر العقاري قواعد تنظمه، وهذه الشروط والقواعد هي أساسية في عملية الشهر وهي:

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 15. 16.

## 1. قواعد الشهر العقاري:

لمشروع الجزائري أوجب قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر، في جميع المحررات والوثائق الخاضعة لهذا الإجراء، وتتمثل هاتين القاعدتين في:

### - قاعدة الرسمية:

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري، هي الرضائية ذلك أن تطابق لإرادتين كاف لإنشاء العقد، ما لم يقض بغير ذلك نص خاص، ومقابل ذلك أقر المشروع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات كالواردة على العقارات<sup>1</sup>.

وأكدت قاعدة الرسمية المادة 324 مكرر من القانون المدني وبذلك فالعقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تلقاه من ذوي الشأن.

لهذه القاعدة عدة مزايا، أهمها هو إحكام الدولة مراقبتها على السوق العقارية بالإضافة إلى أن هذه القاعدة تضمن للمحررات الرسمية إشهار في آجالها لدى المحافظة.

أما عن المحررات الرسمية الخاضعة للشهر، فطبقا لنص المادة 14 من الأمر 75/74 والمرسوم 76/63 هي:

- التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية.

<sup>1</sup>- رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، عدد 04 لسنة 2001،

- التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق الأصلية.

- التصرفات والأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية.

- شهر حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية.

- شهر بعض الحقوق الشخصية كالإيجارات التي تزيد عن 12 سنة.

أما عن الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأشخاص فهم: الموثقون، السلطات القضائية والسلطات الإدارية.

### - قاعدة الأثر الإضافي للشهر (الشهر المسبق)

نصت على هذه القاعدة المادة 8 من المرسوم 76/63 السالف الذكر بقولها "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارب للعقد، أو القرار القضائي....".

### 1. مفهوم الشهر المسبق<sup>1</sup>

تعني قاعدة الشهر المسبق أنه لا يمكن للمحافظ أن يقوم بشهر أي عقد أو وثيقة أخرى، ما لم تكن هذه الوثيقة لها أصل ثابت وموجود في مجموعة البطاقات العقارية، تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها.

ومن خلال هذه القاعدة يمكن معرفة كل الملاك السابقين الذين تداولوا، على ملكية العقار لمنع ازدواجية التصرفات على العقار نفسه، ولتجسيد هذه القاعدة مكن المشرع الجزائري المحافظ

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 169.

العقاري بكل أدوات الرقابة اللازمة فحولت له المادة 101 من المرسوم 63/ 76 مراقبة كل وثيقة تكون محل يداع لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

هناك حالات يتلقى فيها المحافظ العقاري بعض الوثائق التي يستعصي عليه مراقبة قاعدة الشهر المسبق، وذلك باعتبار أنها أول إجراء، أو أنها حالات تتطلبها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، وقصد إيجاد حلول لهذه الحالات أورد المشرع مجموعة من الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق وأهمها، العقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01، الإجراء الأول عند المسح العقاري، إشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب (عقد الشهرة) شهر شهادة الحياة.

الإضافة إلى وجود شروط قانونية، واجب توافرها في الوثائق الخاصة للحفظ العقاري منها ما هو متعلق بالأطراف وما هو متعلق بالعقارات.

## 2. التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري على "يبيّن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة والمحافظات العقارية، من شكل أقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"، بعدها صدر القرار في 04 جوان 1991 عن وزير المالية،<sup>2</sup> والذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي للمفتشيات أملك الدولة

<sup>1</sup> - المرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 498.

<sup>2</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، " يبيّن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة والمحافظات العقارية، من شكل أقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية "

والمحافظة العقارية<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 4 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام هي:

### 1. قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم الأقسام المحافظة العقارية، حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاضعة للشهر العقاري، كما يعتبر أيضا القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، حيث يعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع هي العملية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، والتسجيل في سجل الإيداع يتم يوم بيوم، وحسب الترتيب العددي الإجمالي العقود والأحكام، ويسلم إلى الشخص المودع سند يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسلم للوثائق، وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها في نهاية كل يوم يقفل المحافظ العقاري سجل الإيداع، وفي نهاية كل سنة يودع المحافظ العقاري نسخة من هذا السجل لدى أمانة ضبط المجلس المختص، إضافة إلى أن هذا القسم يتولى تحصيل الحقوق والرسوم لمرتبة عن عملية الإشهار، ويشرف على هذا القسم موظف مختص.

### 2. قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم مختلف العقود التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتحيينه واستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا، لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، سواء كانت

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، عدد 38 لسنة 1991.

أصلية أو تبعية ويتولى هذا القسم أيضا البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد وتسليمها لهم، وإعداد مستخرجات عن الوثائق المشهورة.<sup>1</sup>

### 3. قسم ترقيم العقارات المسوحة

بعد الانتهاء من عمليات المسح يجب إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام بالإجراء الأول في السجل العقاري ويحاط الجمهور علما بذلك بعدها يقوم هذا القسم بمتابعة الوثائق المساحية، ومتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، بالإضافة إلى دور هذا القسم في إعداد وتسليم الدفتر العقاري ويمنح لكل ذي مصلحة اجل للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات عليها، ونص المشرع على ثلاث حالات للترقيم هي:

#### - الترقيم النهائي

يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا، أي سندات ملكية غير منازع فيها، كالسندات الرسمية وفي هذه الحالة يسلم المحافظ الدفتر العقاري للمالك.

#### - الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية المستمرة لمدة 15 سنة، حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، وتطبيق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على أن يصبح الترقيم نهائي بعد انقضاء 4 أشهر دون تقديم اعتراض أو سحبها من طرف المحافظ.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- رامول خالد، (المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري)، ص94.

<sup>2</sup>- وفقاً لقانون التهيئة والتعمير (قانون 90-29 المعدل والمتمم)، وخاصة في المراسيم التطبيقية المتعلقة بـ **رخص البناء** توجد إمكانية منح ترخيص مؤقت لمدة لا تتجاوز 4 أشهر، قابل للتجديد مرة واحدة فقط، لإنجاز أشغال غير قابلة للتأجيل أو ذات طابع تقني، في انتظار البت النهائي في ملف الرخصة **الإكسبلية**

## - الترقيم لمدة سنتين<sup>1</sup>

تخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها، ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم.

### المطلب الثاني: رقمنة المحافظة العقارية

من أجل مواكبة التطورات العلمية والتقنية تم إنشاء قواعد معلوماتية موحدة ومتكاملة، تعتبر دافعا لرقمنة المحافظة العقارية، ووسيلة هامة لتنظيم الشهر العقاري. من خلال إدماج تكنولوجيات الإعلام الآلي وشبكة الانترنت، باستحداث التطبيق الإلكتروني لعمل المحافظة العقارية وتطبيق نظام معلوماتي مركزي لعصرنة نشاطات المحافظة العقارية وسوف نقسم هذا المطلب الى فرعين بحيث سوف نتكلم في الفرع الأول على عصرنة ورقمنة المحافظة العقارية وفي الفرع الثاني نتحدث على رقمنة مسح الأراضي وتوحيدها مع الحفظ العقاري.

#### الفرع الأول: عصرنة ورقمنة المحافظة العقارية

✓ **التطبيق الإلكتروني لعمل المحافظة العقارية:** يتم عمل الإدارة الإلكترونية على الإمكانيات المتغيرة للإنترنت وشبكات الأعمال المتعلقة بالتخطيط والتوجيه والرقابة وربطها بالإنترنت، لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل المادية والبشرية، وبهذا يتم تكييف عمل الإدارة مع التحولات المبنية على إدخال التكنولوجيا المعلوماتية لمرتبطة بتطور الرقمنة، فتظهر كل العقود المرقمة بأسماء الملاك (الهوري، 2023).

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المادة 21 منه تنظم مدة صلاحية الرخصة، "تشير إلى أن عدم مباشرة الأشغال خلال أجل سنتين من تاريخ منح الرخصة يؤدي إلى فقدانها الصلاحية".

لقد تم إدراج كل نشاطات المحافظة العقارية ضمن التطبيق الإلكتروني، وأصبح لتسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتفادي التلاعبات والمخلفات السلبية لغرض إيجاد الكثير من الحلول الموحدة للنزاعات العقارية، بصدر مرسوم تنفيذي 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية (الهواري، عصرنة أنشطة المحافظ العقارية بالتقنية الإلكترونية، 2023)، والذي ينص على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في طرق التحقيق وإجراءات تطهير لملكية من خلال النشر الرقمي لوثائق مسح الأراضي العام وكذا السجل العقاري 251<sup>1</sup>.

✓ **مشروع عصرنة أنشطة المحافظة العقارية:** تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية لتقديم خدمات الكترونية سريعة، تهدف إلى إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أساليب العمل وطريقة التسيير الرقمي لعملية إجراء الشهر الآلي للوثائق والعقود الذي يكرس بدوره تحديد العمل الرقمي وفق قاعدة بيانات واحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام إلكتروني عصري من شأنه التأمين من التخريب والإتلاف.

ويوفر تطبيق "عصرنة نشاطات المحافظة العقارية" مجموعة من الخدمات منها:

- **البحث الآلي ضمن المعلومات السجل العقاري:** حيث التطبيقات الآلية المتاحة ستسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة أو المرقمنة، وبالتالي تيسير البحث

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 06/06/2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

والحصول على المعلومة أو نسخة من الوثيقة محل البحث عند الاقتضاء، بعكس العملية اليدوية البطيئة والمكلفة من حيث الزمن والجهد<sup>1</sup>.

- **لأرشفة الالكترونية لوثائق السجل العقاري:** لعل أهم ارتكاز للتكنولوجيا الحديثة يتمثل في بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، بما يسمح باسترجاع المعلومات أو البيانات المخزنة بكل أمان وسرعة، وبصفة جزئية أو كلية حسب الحالة مهما طالت أو قصرت المدة الزمنية للتخزين، أي تكون إنشاء محتوى لبيانات ومعطيات السجل العقاري للاستغلال عند الحاجة. وهو ما يعتبر بديل هام ومعتبر عن الأرشيف الورقي، الذي تصاحبه عدة صعوبات بمناسبة الحفظ أو عند الاسترجاع للاستغلال من الصعوبة في البحث، التلف المادي، فقدان البيانات، فضلا عن ظروف الحفظ الصعبة والمكلفة ناهيك عن الجهد والزمن بالإضافة الى استغلال الامكنة<sup>2</sup>.

وقد أكد المدير العام للأملاك الوطنية في هذا الإطار أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهورة، أين تم إدخال في قواعد البيانات المعلومات الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة ملكية، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها وقد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93 بالمائة مع نهاية شهر ديسمبر<sup>3</sup>.

- **المتابعة الرقمية لعمليات الإيداع:** تعتبر عملية الإيداع نقطة الانطلاق على مستوى المحافظة العقارية تمهيدا لإتمام أو رفض اشهار الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، وهذه

<sup>1</sup>- بن معمر رابع، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد السابع، العدد الأول، مارس 2022، ص1552.

<sup>2</sup>- بن معمر رابع، مرجع سابق، ص1553.

<sup>3</sup>- المدير العام للأملاك الوطنية: نحو رقمنة أرشيف جميع المحافظات العقارية.

الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبين نطاقها الموضوعي والإجرائي، فضلا عن آجالها الزمنية والتي تعتبر جد هامة وذات آثار قانونية كبيرة، تترتب عنها حقوق مالية وغيرها، وإذا ما تم التحكم في التطبيقات الآلية للإيداع يمكن الوصول الى عملية الشهر الآلي للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق الرقمنة<sup>1</sup>.

- **الشباك العقاري الموحد:** تطبيقا للمادة 08 و 09 من القانون 17/23 تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبابيكها الموحدة الموجودة على مستوى الولايات وبالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية كمصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي بتحديد وتعين كل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي يمكن أن تكون محل عقد امتياز والقيام بتوجيه الوفرة العقارية من أجل عملية تهيئتها من طرف الوكالات المتخصصة، كما تقوم الوكالة بترقية الحافظة العقارية التابعة للدولة، ويتم التشاور مع الولاية قصد تحديد المشاريع ذات الأولوية والتي تمنح لأصحابها الحق في الحصول على العقارات الصناعية، والاشارة فان ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية يكون حسب خصوصيات كل ولاية وحسب احتياجها، وبعد عملية التشاور ووضع القائمة تقوم الشبائيك الموحدة التابعة للوكالة بوضع كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و القابل لمنح الامتياز عليه تحت تصرف كل المرتفقين وذلك بواسطة المنصة الرقمية للمستثمرة<sup>2</sup>، وتتمثل هذه المعلومات في مساحة العقار، موقعه ووضعيته اتجاه أدوات التعمير مع ضرورة تحسين هذه المعلومات بصفة دورية.
- **منح العقار عن طريق المنصة الرقمية:** يقوم الشباك الوحيد غير مركزي والمختص إقليميا، والتابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح الإمتياز على العقار الاقتصادي مهياً

<sup>1</sup>- بن معمر رابح، مرجع سابق، ص1553.

<sup>2</sup>- عامر حاتم، بن صالحية صابر، " المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ضل القانون 17/23، مجلو دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، الجزائر، المجلد 16 العدد04، 15

والتابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة لمدة 33 سنة قابل للتجديد، ويتم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمرة على ان يتم معالجة طلبات منح العقار في اجل لا يتعدى 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر، وتكون عملية المنح باتباع المراحل التالية:

1-الدخول الى الموقع الرسمي للمنصة الرقمية للمستثمرة <sup>1</sup> invest.gov.dz

2-انشاء حساب على المنصة الرقمية

3-الاطلاع على الوفرة العقارية وتحديد الفئة المستهدفة سواء الحصول عليه وكذا الولاية الموجودة فيها.

4-القيام بالتسجيل الأولي في المنصة الرقمية وذلك بملى الخانات المتعلقة بالمشروع والمتمثلة أساسا في:

○ نوع النشاط المراد القيام به.

○ مساحة العقار الذي تم اختياره وموقعه.

○ تكلفة المشروع مع تحديد نسبة المساهمة الخاصة وكذا نسبة القرض المالي.<sup>2</sup>

5-المعالجة الأولية الآلية: وبواسطتها يستطيع المتقدم بالطلب معرفة ما اذا حظي مشروعه بالقبول أو الرفض.

6-تأكيد الطلب: في حال ما تم قبول المشروع تأتي مرحلة ترسيم وتأكيد الطلب من قبل

المرشح مع حصوله على شهادة تسجيل أولي تمنحه إياها المنصة الرقمية.

7-عملية التقييم: وتتم هذه العملية بطريقة آلية ورقمية بتطبيق شبكة التقييم تعتمد بشكل

أساسي على طبيعة النشاط ومدى مساهمته في تنويع الصادرات وتثمين الموارد المحلية

<sup>1</sup> - الموقع الرسمي للمنصة الرقمية للمستثمرة

<sup>2</sup> - عامر حاتم، بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص98.

وكذا نسبة الإدماج، إضافة إلى عدد مناصب الشغل التي سيخلقها المشروع، وكذا تكلفة ونسبة المساهمة الخاصة.

8- صدور القرار المؤقت: تطبيقا للنتائج المتحصل عليها من خلال المعالجة الرقمية يتم إختيار المشروع المتحصل على أعلى تقييم وبموجبه تقوم المصالح المختصة بإعداد مقرر مؤقته، ولا تكون هذه الأخيرة ذات طبيعة نهائية ولا يمكن الاحتجاج بها للحصول على العقار إلا بعد إنقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 22/296 المؤرخ في 04/09/2022، مع ضرورة إعلام المترشحين الآخرين الذين لم يتم إختيارهم بالنتيجة.

9- إصدار القرار النهائي: يجوز لكل مترشح لم يتم إختيار مشروعته التقدم بتظلم لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الأجل المذكور في المرسوم الرئاسي بتبليغ القرار مع وجوب الفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه، وفي حال عدم رضا المترشح برد وكالة يمكنه تقديم طعن للجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في الأجل المذكورة في المرسوم السالف الذكر، وبعد إتخاذ الإجراءات اللازمة وإنقضاء الأجل يتم إستدعاء المستفيد من طرف الشباك المختص إقليميا ويتم تبليغه بالقرار النهائي<sup>1</sup>.

الأكيد أن المنصة الرقمية التي استحدثتها المشرع الجزائري لتسيير الوفرة العقارية ومنح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة وآلية عملها ستعطي نفسا جديدا لهذا القطاع الحساس وسيكون لها الدور الواضح في ترقية الاستثمار، خاصة وأن عملية المنح تتم بصفة آلية و لا دخل للعامل البشري فيها، فشبكة التقييم الموضوعية فيها معايير واضحة وعلى أساسها يتم إختيار المشروع الذي بإمكانه الاستفادة من الامتياز القابل للتنازل.

<sup>1</sup>- عامر حاتم، بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص98.

- **الخدمات المقدمة للمحري العقود:** تسمح هذه الخدمة لكل سلطة إدارية (مديري أملاك الدولة) والضباط العموميين (الموثقين والمحضرين القضائيين... إلخ) إطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية وكذا القيام بما يلي:  
- السحب الفوري لوثيقة مستخرج مسح الأراضي ملخص العقد PR 4bis مع إمكانية الدفع الإلكتروني للحقوق.

- إيداع الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري الكترونيا مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري، ويتم إعلام المحرر سواء بقبول الملف أو برفض الإيداع أو برد الإجراء على أن يكون ذلك مبررا، كما يتم تحصيل مبلغ 1000 دج في حالة رفض الإيداع أو رد الإجراء المنصوص عليه ضمن مادة 353-11 من قانون التسجيل (105/76، 1976).

### الفرع الثاني: رقمنة مسح الأراضي وتوحيدها مع حفظ العقاري.

كانت بداية المسح في الجزائر منذ سنة 1975 إثر إصدار الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، إلا أن تجسيده فعليا كان بطيئا جدا وهو ما أدى بالمشروع الجزائري إلى تأسيس جهاز جديد سنة 1989 يدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>2</sup> للقيام بمهمة المسح، بحيث تكون مهمتها على مستوى كامل التراب الوطني، ونظرا لشساعة مساحة الجزائر ووجود عدد كبير من الولايات فقد تم تنظيمها على المستوى المركزي، على المستوى الجهوي وعلى المستوى الولائي<sup>3</sup>، بحيث يخضع تنظيمها وعملها

<sup>1</sup> - لأمر رقم 75/74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 89/234، المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.

<sup>3</sup> - المادة 02 و 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 26/05/2002.

للقانون الإداري، كما أن قراراتها قرارات إدارية وعمالها موظفون عموميون يخضعون لقانون  
الوظيفة العمومي<sup>1</sup>، وتخضع منازعاتها القضائية لاختصاص القضاء الإداري<sup>2</sup>

ومن أجل مواكبة التكنولوجيات الرقمية الحديثة التي أكد عليها السيد رئيس الجمهورية في  
برنامجها، فإنه شدد على رقمنة مسح الأراضي وقطاع الضرائب من أجل الإنعاش الاقتصادي  
وإصلاح النظام المصرفي الذي أصبح مستعجلا أكثر من أي وقت مضى.

وحسب رأي خبراء فإن رقمنة المسح العقاري تعتبر خطوة جديدة لتحسين المالية العمومية وأيضا  
لتفعيل مداخل الجباية المحلية، فمن الناحية القانونية هذا القرار يمنح لكل قطعة أرضية طابعها  
القانوني، والذي يهدف بالضرورة إلى حماية أملاك الدولة والمحافظات أيضا على أملاك الخواص  
لإنهاء ما يسمى بنهب العقار.

### ❖ توحيد ادارتي المسح والحفظ العقاري

لقد ثمن أعضاء لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني اقتراح مشروع قانون المالية  
التكميلي سنة 2020، المتضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ  
العقاري في هيئة واحدة<sup>3</sup>، معتبرين أن هذا الإجراء سيحدث ثورة ونقل نوعية في مجال التسيير  
العقاري الذي يعرف حاليا عدة اختلالات بالنظر لوجود إدارتين منفصلتين، والتي ثبت عن أدائهما  
بروز عدة سلبيات تراكمت على مر العقود من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع  
وثائق الحفظ العقاري حسب ما ورد في جلسة استماع للمدير العام للأماكن الوطنية ضمن سلسلة

<sup>1</sup> - زهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق، فرع الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2012/2013، ص. 14، 15، 16.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص. 312.

<sup>3</sup> - لجنة المالية تثنى توحيد إدارة التسيير العقاري على الرابط الإلكتروني: <https://www.el-massa.com/>، اطلع عليه

المناقشات المنظمة حول مشروع القانون، فضلا عن الاختلالات التي تشوب مناهج العمل المعتمدة على الوثائق الورقية والتي نجم عنها استفحال ظواهر الاستيلاء على الأراضي بدون وجه حق والاعتداء على الأملاك وزيادة عدد المنازعات.

وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 21/251 المؤرخ في 06/06/2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية<sup>1</sup>، فمن هذا المنطلق شدد أعضاء لجنة المالية على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وعلى إعادة النظر في مناهج التحقيق العقاري والتدقيق فيها، مع اقتراح إمكانية الطعن فيها من طرف المواطنين المعنيين بنتائج التحقيق. وفي هذا السياق أكد المدير العام للأملاك الوطنية بحكم تجربته في العمل أن التعديل الوارد في مشروع قانون المالية التكميلي يقوم على:

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

وكخلاصة، فإن الجزائر على الرغم من قطعها لأشواط هامة في مجال مشروع رقمنة العقار، إلا أنه يعرف تأخرا بالغا انجرت عنه مشاكل كبيرة، من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنفذ منذ فترة طويلة بسبب التسيير التقليدي لسجلات العقود ومخططات المسح، ومن جهة أخرى هناك من يمتلكون مساحات هامة من الأراضي الزراعية لكنهم عاجزون عن استغلالها بسبب النزاعات

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 21/251، المؤرخ في 06/06/2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 15/06/2021.

التي لم تجد طريقها إلى الحل النهائي جراء الغموض الذي يكتنف المعاملات العقارية منذ سنوات طويلة، لكن بتوفير الجهود من أجل تفعيل الرقمنة في هذا القطاع ستدخل الجزائر مرحلة جديدة من العصرية والرقي والتطور تعم فيه الشفافية وتشهد من خلاله نقلة نوعية لمعالجة كافة الاختلالات المتواجدة في مجال التسيير العقاري، لأن رقمنة البيانات العقارية تمنح الدعامة القانونية لمعالجة هذه الملفات المتراكمة في أروقة المحاكم، فضلا عن تحقيقها لأهداف أخرى سنقوم بسردها بالمبحث الثاني.

### المبحث الثاني: الرقمنة في مجال التهيئة والتعمير

تتوفر الجزائر في مجال التهيئة والتعمير على ترسانة هائلة من النصوص القانونية العمرانية والبيئية، لضبط مجال العمران والبيئة تحت مسمى الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي والحديث، عن طريق سلطات الضبط الإداري وشرطة العمران، التي تمارس اختصاصاتها الضبطية في حدود ضوابط قانونية محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

إن أهمية هذه الدراسة تتجلى في تحديد مواطن الخلل في العمل الرقابي العمراني والتعرف على عوامل جودته، ودور الرقمنة في تحسين الخدمات العمومية العمرانية والياتها الرقابية، ومدى تأثيرها على الرقابة العمرانية، خاصة وأن هذا القطاع مرتبط بعدة قطاعات أخرى لها علاقة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، لذا كان لا بد من عصرنته لإحكام السيطرة عليه واضبطه على النحو الذي يسمح بتحقيق الأهداف المسطرة من قبل الدولة، وهي تحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة والحفاظ على النسيج العمراني.

ونهدف في هذا المبحث على تكريس معايير الجودة في مجال الرقابة العمراني في البيئة الرقمية حتى تحقق الأهداف المسطرة من قبل الدولة وهي الحفاظ على النسيج العمراني وحماية

حقوق وحرقات المواطن المكفولة دستوريا في مجالي العمران والبيئة<sup>1</sup>، بحيث قسمنا هذا المبحث الى مطلبين وفي كل مطلب يوجد فيه 3 فروع.

### المطلب الأول: دور الرقمنة في تكريس جودة الرقابة الإدارية العمرانية

تعرف الجودة على أنها درجة من درجات الالتزام بالمعايير العالمية والتدابير التي تؤدي إلى خدمات تحقق متطلبات الأداء الجيد بالاعتماد على الكادر البشري المتفوق والمؤهل<sup>2</sup>، لذا فهي تعتمد على معايير محددة وشروط ينبغي توافرها في النظام الرقابي العمراني، كالتكوين والتأهيل والتدريب التقني والقانوني، حتى يترتب عنها مخرجات تتسم بالجودة من خلال التمكن من الحد من المخالفات العمرانية، وبالنتيجة الحفاظ على الأمن العام العمراني والبيئي.

وتعرف الرقابة العمرانية على أنها تلك الإجراءات والتدابير الإدارية المحددة بموجب نصوص تشريعية وتنظيمية تمارس من قبل جهات مختصة تعرف بشرطة العمران أو الإدارة العمرانية، لمراقبة كل العمليات المتعلقة بالبناء كالبنا والهدم والتقسيم والتجزئة وغيرها، ومن هذا المنطلق يمكن تعريف جودة الرقابة الإدارية العمرانية، على أنها تلك المعايير النوعية التي تتوفر في شرطة العمران أو في الإدارة العمرانية وفي الوسائل المادية والقانونية والتقنية التي تتوفر عليها في سبيل تكريس الامن القانوني العمراني وبالنتيجة تحقيق التنمية المستدامة.

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

<sup>1</sup> سهيلة بوخميس، جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة وظوابط القانونية، جامعة 8 ماي 1945 قالة، الجزائر، مجلة الحقوق والحرقات، المجلد 10، العدد 01 2022، ص 707.

<sup>2</sup> عبد الغني يوسف القرم، الجودة بين الحاضر والمستقبل، المجلة العربية لضمان جودة التعليم العالي، المجلد الأول، العدد

حتى تحقق الرقمنة الأهداف المنوطة بها لابد من السهر على برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة الرقمية، ضمن قواعد المعطيات الرقمية وفي نظام البطاقة الوطنية، فلا يمكن اتخاذ أية قرار أو القيام بأي تصرف قانونية في مواجهة المواطنين إلا 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 عليها من قبل الجهات التي تملك حق الاطلاع عليها، ومن مظاهر هذه البرمجة لدينا:

- برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بشروط البناء والهدم والتجزئة والتقسيم وكل ما يتعلق تصرف قانونية 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 لقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>2</sup> وكذا القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>3</sup>.

- برمجة النظام القانوني الذي يحكم أدوات التهيئة والتعمير وهي مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتضمن للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخ في 02 ديسمبر 1996 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

<sup>2</sup> - جريدة رسمية رقم 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

<sup>3</sup> - القانون رقم 45/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد

44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة<sup>1</sup> المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها.

- برمجة النظام القانوني الذي يحكم النظام العام العمراني وخاصة الشق المتعلق بالرونق والجمال خاصة وأن جمال المدن ورونقها يندرج ضمن أغراض الضبط الإداري العام، الأمن العام العمراني والسكينة العامة العمرانية والرونق والجمال الطبيعي الذي يجب توفره في لنسيج الحضري والمجالات المبنية.

- برمجة النظام القانوني المبني على ضرورة احترام البيئة وحماية ومحاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة<sup>2</sup>، خاصة الشق المتعلق بالنفايات الركامية الناجمة عن عمليات البناء<sup>3</sup>.

- برمجة أصناف المخالفات العمرانية والجزاءات التي تقابلها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

## الفرع الثاني: مظاهر رقمنة الرقابة العمرانية

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 98.

<sup>2</sup> - يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015-2014، الصفحة 35 و36.

<sup>3</sup> - القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، جريدة رسمية رقم 77

مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

تتجلى مظاهر رقمنة الرقابة الإدارية العمرانية في مظهرين أساسيين أولهما نظام القواعد البيانية وتأمينها نظام البطاقية الوطنية.

### ✓ نظام القواعد البيانية

يشمل نظام القواعد البيانية كل الوثائق والمعلومات الإدارية المتعلقة بالإدارة لعمرانية والتي لا يمكن الاطلاع عليها إلا كل من يملك سلطة الاطلاع عليها، تكون في شكل كلمة السر واسم خاص يعرف بالمستخدم، تعطى لكل شخص مؤهل قانونا بتأمين الوثائق والمعلومات الإدارية العمرانية وتنظيم تداولها وحفظها على يكون على تكوين خاص وعالي عند استعمالها، ويسمى هذا النوع من المعلومات بأنها ذات التوزيع المحدود لعدم جواز الاطلاع عليها إلا من قبل الأشخاص المؤهلين بحكم الوظيفة أو المهمة<sup>1</sup>.

### ✓ نظام البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا

أنها تلك الآلية الالكترونية التي تلجأ إليها الإدارة العامة لتوثيق أعمالها الإدارية<sup>2</sup> ولتسهيل الوصول إليها لدى التعامل والاحتكاك بالمواطن، تعتمد بالدرجة الأولى على تكنولوجيا الإعلام والاتصال وتكون ضمن برنامج الكتروني يفترض فيه أنه يخضع لنظام حماية غير قابل

<sup>1</sup> - المادتين 6 و7 من الأمر رقم 21-09 المؤرخ في 8 يونيو 2021 والمتعلق بحماية المعلومات والوثائق الإدارية، جريدة رسمية رقم 45 مؤرخة في 9 يونيو 2021. سهيلة بوخميس، أحمد فنيدس، الحماية القانونية للمعلومات الإدارية: قراءة تحليلية للقانون رقم 21-09، مجلة طلبة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 4 العدد 2 عدد خاص، 2021، ص 832.

<sup>2</sup> - مادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-276، المؤرخ في 30 أوت 2009 والمتعلق بالبطاقية الوطنية العقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، جريدة رسمية رقم 50، المؤرخة في الثاني من سبتمبر 2009.

للاختراق، ومفهوم آخر ضيق مرتبط بعمل البطاقية نفسها، وبموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-276 والمتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها نجد أن المشرع عرف البطاقية الوطنية على أنها آلية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15 يناير سنة 2015 المحدد لكفايات تحضير قرارات التعمير وتسليمها، كرخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التقسيم والتعمير والمطابقة وغيرها<sup>1</sup>، غير أن هذا التوثيق لا ينصب فقط على قرارات التعمير بل أيضا على الجزاءات العمرانية بأنواعها الإدارية والقضائية، فهي الأداة المفضلة لدى الدولة لمتابعة تنفيذ العقود والجزاءات على حد تعبير المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السابق الذكر<sup>2</sup>.

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

إن تكريس الجودة بالاعتماد كليا على الرقمنة سيبلغ أوجه فقط عند الشروع في بناء المدن الذكية المعروف عنها أنها عبارة عن عملية دمج بين البنى التحتية القديمة تكنولوجيا الإعلام والاتصال ذات التدفق العالي والمتاحة لكل القاطنين بها، إلا أنان في الوقت الحالي بعيدين كل البعد عن هذا النوع من المشاريع لعدة عوامل أهمها ضعف الموارد الأولية وعد امتلاك بنية تحتية للنسيج العمراني الجزائري دون أن ننسى ضعف التدفق الإلكتروني، والذي بدل أن يكون سببا لتحقيق الرفاه سيكون سببا لحرمان المواطن من حقوقه الأساسية، وجدير بالذكر أن الرقمنة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 15 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير قرارات التعمير وتسليمها، كرخصة البناء الجريدة الرسمية، عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015.

<sup>2</sup> - سهيلة بوخميس، عصنة الإدارة العمرانية في الجزائر: البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد ثلجي الأغواط، العدد 07 جانفي 2018، ص 313.

- في الأنظمة المقارنة كألمانيا والصين واليابان تمكنت من تسهيل المهام الرقابية، وبالنتيجة القضاء على المخالفات العمرانية، من خلال سهولة الكشف عنها بل تجاوزت ذلك لتصل إلى درجة أن الإدارة العمرانية تخلت تمام عن المهمة الرقابية ، لكونها ساهمت في:
- التحكم في الأنظمة الذكية للنفائات على اختلاف أنواعها ومهما كان مصدرها.
  - التحكم في الأنظمة الذكية للطاقات المتجددة التي تم دمجها في النسيج العمراني لخفض نسب استهلاك الطاقة الكهربائية التي مصدرها الطاقات الناضبة.
  - التحكم في الأنظمة الذكية للمياه الصالحة للشرب وتلك الخاصة بالصرف الصحي.
  - التمكن من توجيه الاهتمام نحو المنازل والأبنية الايكولوجية للحد من الكوارث البيئية والأوبئة.

### المطلب الثاني: الضوابط القانونية لتكريس جودة الرقابة العمرانية

إن اهم عامل من عوامل تكريس الجودة خاصة الشق الرقابي الكادر البشري، فمن دونه لا يمكن التحدث عن الرقابة العمراني، هذه الأخيرة تأخذ العديد من الأشكال فهناك الرقابة الورقية تكون من خلال تفحص وتدقيق الوثائق الإدارية المتعلقة بالتصرفات القانونية العمراني، وتختص بها الإدارة العمرانية(البلدية ، الولاية، مديرية التعمير والتجهير 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 للسهر على احترام المخططات المعتمدة في الرخص العمرانية وكيفيات تنفيذها)، وهناك الرقابة الالكترونية والتي تختص بمسك القواعد البيانية العمرانية على مستوى الإدارة العمرانية وكذا البطاقية الوطنية لقرارات التعمير، وتعرف بالرقابة الالكترونية والتي لا بد وأن

تكون مناسبة لطبيعة العمل واحتياجات الإدارة وأن الهدف الأساسي من الرقابة هو تثبيت دعائم القوانين القائمة والتحقق من تنفيذها ومدى توافقها مع الاحتياجات والإمكانات المتاحة للإدارة والتحقق من تنفيذها ومدى توافقها مع الاحتياجات والإمكانات المتاحة للإدارة، مع فهم طبيعة إجراءات العمل الموضوعة سلفاً، حتى يسهل تحديد مواطن الخلل والضعف، فيما إذا كان ناتجاً عن تقصير في التشريعات أو الإجراءات والخطط الموضوعة، أو يعود السبب إلى ضعف العنصر البشري أثناء عملية التنفيذ، ونظراً لأهمية الرقابة ودورها المؤثر في العملية الإدارية حيث انتقلت من مرحلة معالجة الانحراف ومحاولة القضاء عليه إلى مرحلة تحقيق الفاعلية والملائمة والسرعة، وأصبحت في الوقت الحاضر لا تقتصر على كشف الانحرافات والأخطاء، بل امتد دورها ليشمل توضيح سبل التصحيح والتفوق أي تحولت إلى الدور الوقائي بدلاً من أن تقتصر على الدور العلاجي<sup>1</sup>.

هناك الرقابة الميدانية والتي تكون على يد شرطة العمران وهي عبارة عن جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والتي تجعل بعضاً من التصرفات الصادرة من الأفراد وتجعلها تأخذ صفة مخالفة عمرانية، وفيما يلي النصوص القانونية المنظمة لكيفية ممارسة الرقابة العمرانية من قبل الأعوان المؤهلين:

- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05.

- القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<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، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2013، 2012، ص 21.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات 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 والتحقيق في إنشاء تجزئات ومجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

وقسمنا هذا المطلب الى ثلاث فروع

### الفرع الأول: أخلقة العمل الرقابي

يلاحظ على معظم موظفي الإدارات العمومية أنهم يميلون لبذل أقل جهد مقابل أكبر أجر، أو تنفيذ الحد الأدنى من متطلبات الوظيفة العامة لإبعادهم من العقوبات التأديبية، والأمر لا يتوقف عند هذا الحد بل يتعداه إلى حد المساس بحقوق المواطن مما يجعل العلاقة مع المواطن جد مستعصية، وذلك من خلال امتناع الموظف عن أداء العمل المطلوب منه أو عدم الالتزام بأوامر وتعليمات الرئيس الإداري أو الإهمال المتمثل في الامتناع عن اتخاذ ما يستوجب الحيطة والحذر عند التعامل مع ملفات المواطنين، ومظاهر أخرى لا تعد ولا تحصى لكن نذكر البعض منها كونها تساهم في المساس بالعلاقة التي تربط الإدارة بالمواطن وهي<sup>1</sup>:

- عدم الرغبة في التعاون أو عدم تشجيع العمل الجماعي.
- عدم تحمل مسؤولية الأعمال الموكلة للعاملين على مستوى الإدارة العامة مما ينجم عنه عدم احترام الأنظمة واللوائح وتجزئ العمل الإداري الواحد بين عدة موظفين.

<sup>1</sup> - سهيلة بوخميس، جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والظوابط القانونية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 01 2022، ص714.

• انتشار الوساطة والمحسوبية والرشوة واستغلال السلطة بين الموظفين.

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

ومن هنا تخلص إلى أن الجودة لن تتحقق إلا إذا كانت مرتبطة بأخلة العمل الرقابية الميداني أو أخلة العمل الرقابي الرقمي من خلال تكريس الشفافية الرقابية، النزاهة الرقابية، الصرامة الرقابية.

### الفرع الثاني: معايير جودة الرقابة العمرانية

وتشمل التخصص والخبرة والتأهيل ذلك لأن العون العمومي عندما يواجه أو نصادفه واقعة معينة لدى المعاينة الميدانية، فإن عليه أن يقدر على ضوء ما لديه من سلطات النتائج التي يمكن أن تنتج عن تدخله، لذا ينبغي أن يستهدف دائما تحقيق النفع العام من إصدار قراراته، فإن حاد عن المصلحة العامة يجعل قراره عرضة للبطلان لانحرافه في استعمال السلطة<sup>1</sup>.

ومن مظاهر الانحراف عن استخدام السلطة لدينا:

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

- الانحراف عن تحقيق المصلحة العامة ويكون عند اصدار القرار لتحقيق مصلحة شخصية للمواطن أو للعون مصدر القرار، أو لتحقيق أهداف سياسية، أو للتحايل على تنفيذ أحكام النصوص القانونية والتنظيمية أو هدف التحايل على تنفيذ حكم قضائي.
- الانحراف عن تحقيق قاعدة تخصيص الأهداف المحددة إما بنص من القانون المعمول به أو مستخلص من طبيعة الاختصاص ويكون عندما يتم اصدار القرار الإداري في غير الهدف الذي خصص له.

### الفرع الثالث: احترام مبدأ المشروعية.

يقصد بمبدأ المشروعية احترام القانون من قبل الجميع سواء من قبل الجهة المختصة بتطبيق القانون أو تلك التي يطبق عليها القانون، فيكون سارياً في حق الجميع متى توفرت شروط القاعدة القانونية، وبالنسبة لشرطة العمران والأعوان المؤهلين عموماً فإن ملزمة باحترام مبدأ المشروعية من خلال:

- الرقابة على عمليات الحفر والهدم للحفاظ على الصحة العامة وعلى البيئة.
- الرقابة على كل تغيير قد يطرأ. البناءات المشيدة للحفاظ على رونق وجمال النسيج العمراني.
- الرقابة على أشغال البناء لمعرفة مدى مطابقتها للرخص العمرانية والمعايير البيئية.
- وقف الأشغال البناء التي تتم بدون رخص عمرانية وإحالتها على الجهات القضائية المختصة بعد اعلام الجماعات المحلية المختصة.
- ضبط التوسع العمراني بناء على معايير الجودة العمرانية وأدوات التعمير.

# الخاتمة



## الخاتمة

ختامًا، يتضح من خلال هذه الدراسة أن الرقمنة تمثل أداة فعّالة في تكريس الحماية القانونية للأموال العقارية الوطنية، لاسيما في ظل التحديات التي تفرضها ظاهرة التعدي على العقار وضعف آليات الحماية التقليدية، فقد أظهرت النظم الرقمية الحديثة التي هي نظام الرقمنة العقارية المعتمد من طرف المحافظات العقارية و نجاعتها في تقليص الأخطاء، وتعزيز الشفافية، وتثبيت الحقوق العينية من خلال التسجيل العقاري كما أن تبني الإدارة العقارية لمنهجية الحوكمة الإلكترونية، بالاعتماد على السجل العقاري المرقم، والتبادل الآلي للمعلومات بين مختلف الهيئات المتدخلة، من شأنه أن يساهم في ترقية الأمن العقاري، والحد من النزاعات ذات الصلة بالملكية العقارية، بما يتماشى مع المبادئ الدستورية المتعلقة بحماية الملكية الخاصة، ويدعم مساعي الدولة في الحفاظ على الأملاك العقارية الوطنية من الاستيلاء غير المشروع، ورغم هذه المكتسبات يبقى مسار الرقمنة بحاجة إلى تدعيم تشريعي وتقني متواصل، من خلال تحسين الإطار القانوني المنظم للسجل العقاري، وتوفير الضمانات اللازمة لحماية المعطيات والبيانات الرقمية، تجنبًا لأي اختراق ومساس بمبدأ الأمن القانوني، وفي هذا السياق فإن تعميم الرقمنة على كافة الإدارة الدولة سوف يساعد كثيرا بحيث يتم تكوين الموارد البشرية المختصة، يُعد من أولويات المرحلة المقبلة لضمان نجاعة هذا التحول الرقمي في جميع المجالات وليس فقط في الجانب العقاري.

كما كانت لها دور كبير وفعال في حماية الملكية العقارية الوطنية وحتى الإدارة بفضل الرقمنة واستعمالها دقيق في تحصين البيانات وارشفتها من طابعها الورقي الى الرقمي أو الإلكتروني، ويكمل هذا كله بتجديد وتعليم استخدام الرقمنة لتكون هي مستقبل في كل المجالات، ويكون الجواب على الإشكالية المطروحة في بداية هذه دراسة على أن دور رقمنة في حماية الأملاك العقارية الوطنية تشكل الآن طريقة ووسيلة الاحداث لحمايتها بتوفير الوسائل وأجهزة والامكانيات

- الخاصة بعصرنة وكما ذكرنا سابقا في جانب الإداري والارشفة ومساعدة في نظام المسح الأراضي وحتى المحافظة العقارية.
- الرقمنة ساهمت في تعزيز الحماية القانونية للعقارات الوطنية عبر تقليص الأخطاء وتعزيز الشفافية وثبيت الحقوق من خلال التسجيل العقاري المرقمن.
- اعتماد الإدارة العقارية على السجل العقاري المرقمن والتبادل الآلي للمعلومات ساعد في تحسين الأمن العقاري والحد من النزاعات العقارية.
- رغم الإيجابيات فإن مسار الرقمنة يحتاج إلى دعم قانوني وتقني مستمر خاصة فيما يتعلق بحماية البيانات وضمان الأمن القانوني.
- ضرورة تعميم الرقمنة على جميع الإدارات وتكوين الكوادر المتخصصة لضمان نجاح التحول الرقمي في مختلف المجالات.
- لتحول من النظام الورقي إلى الرقمي عزز من كفاءة الإدارة العقارية وساعد في أرشفة البيانات وحمايتها، مما يجعل الرقمنة وسيلة حديثة وفعالة لحماية الأملاك العقارية.

# قائمة المصادر والمراجع



## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: قائمة المصادر

#### (1) الدستور

1. دستور 1996 - المادة 18

#### (2) القوانين والأوامر

1. الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
2. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري - الجريدة الرسمية عدد 49.
3. قانون رقم 90-25 المعدل بالأمر 95-26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 - الجريدة الرسمية عدد 55.
4. قانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتسيير النفايات.
5. قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.
6. الأمر رقم 21-09 المؤرخ في 8 يونيو 2021، المتعلق بحماية المعلومات والوثائق الإدارية.
7. قانون التهيئة والتعمير (29-90) .

#### (3) المراسيم التنفيذية

1. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري.
2. المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 عدة مواد: (02، 11، 12، 13، 17) - تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 - تنظيم مدة صلاحية رخصة البناء.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جوان 1991 - يحدد كفايات إعداد وتسليم شهادة الحياة.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 - متعلق بجرد الأملاك الوطنية.
7. المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 - متعلق بالبطاقيّة الوطنية للعقود التعميرية.
8. المرسوم التنفيذي رقم 21/251 المؤرخ في 6 جوان 2021 - حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
9. المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 15 يناير 2015 المحدد لكفايات تخضير قرارات التعمير وتسليمها، كرخصة بناء...، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015.

#### (4) التعليمات والقرارات

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

#### (5) نصوص والمواد القانونية

1. القانون رقم 02/91 المؤرخ في 18 جانفي 1998 المتعلق بأحكام الخاصة ببعض احكام القضاء، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخة في 1991.
2. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخ في 1975.
3. القانون رقم 19/96 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخ في 15 اوت 2004.
4. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44، المؤرخة في 3 اوت 2008.

## ثانيا: قائمة المراجع

### أ- كتب

1. أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
2. أ. حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، "الطبعة الثانية، قسنطينة، النشر الجامعي الجديد، 2021.
3. د. محمد محمود الخالدي، التكنولوجيا الإلكترونية، عمّان، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، 2007.
4. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، الجزائر، دار هومة، 2003.
5. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري الجزائر، دار الخلدونية، 2006.
6. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.
7. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، "القرارات الإدارية: الصور والنفاذ ووقف التنفيذ والإلغاء في الفقه وقضاء مجلس الدولة"، القاهرة، دار محمود للنشر والتوزيع، 2007.
8. محمود صلاح رشاد الأمامي، "القرار الإداري الإلكتروني وأوجه الرقابة عليه"، مصر، دروب المعرفة للنشر والتوزيع، 2023.
9. نجلاء أحمد يس، الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، القاهرة، العربي للنشر والتوزيع، 2013.

### ب- الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### 1) أطروحات الدكتوراه:

1. يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015-2014.

## 2) الرسائل الماجستير:

2. ريمة بريش، الرقابة الإدارية على المرافق العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2013، 2012.
3. زهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2012-2013.

## ج- المقالات العلمية

1. أحمد بن عيشاوي، "أثر تطبيق الحكومة الإلكترونية على مؤسسات الأعمال"، مجلة الباحث، العدد 7، 2009-2010.
2. أم الخير قوارح، "مقاربة نظرية حول الإدارة الإلكترونية"، مجلة المجتمع والرياضة، جامعة الوادي، المجلد 01، العدد 02، 15 ديسمبر 2018.
3. العربي بوعمامة، رقاد حليلة، "الاتصال العمومي والإدارة الإلكترونية: رهانات ترشيد الخدمة العمومية"، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، 2014.
4. المجلة القضائية، العدد الثالث، سنة 1992.
5. بن معمر رايح، "عصرنة إدارة الحفظ العقاري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 7، العدد 1، مارس 2022.
6. بوفاسة سليمان، سعيداني رشيد، "استراتيجيات التحول من الحكومة التقليدية إلى الحكومة الإلكترونية: مشروع الحكومة الإلكترونية الجزائرية"، مجلة الاقتصاد والتنمية، العدد 1، جانفي 2013.
7. حورية قرطي، إيمان مداوي، "دراسة حالة أثر استخدام الإدارة الإلكترونية من طرف مصالح الخدمة العمومية في تحسين جودة الخدمة العمومية في الجزائر"، جامعة الشلف.
8. سامية يتوجي، "أطر رقمنة الإدارية العمومية في مشروع الجزائر الإلكترونية 2013"، مجلة المعارف، قسم العلوم القانونية، السنة التاسعة، العدد 18، جوان 2015، جامعة أكلي محند أوطاح - البويرة.
9. سهيلة بوخميس، "عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر البطايق الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا" مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد ثلجي الأغواط، العدد 07، جانفي 2018.
10. سهيلة بوخميس، "جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية" مجلة الحقوق والحريات، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، المجلد 10، العدد 01، 2022.
11. عبد الغني يوسف القرم، "الجودة بين الحاضر والمستقبل"، المجلة العربية لضمان جودة التعليم العالي، المجلد الأول، العدد الثالث، 2008. المجلد 16، العدد 04، 15 جويلية 2024.
12. عبد السلام عبد اللاوي، "أهمية الرقمنة الإدارية في تفعيل وعصرنة الخدمة العمومية في الجزائر" مجلة صوت القانون، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، العدد 7، الجزء الأول، 2017.

13. عامر حاتم، بن صالحية صابر، " المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل القانون 23/17 "مجلة الدراسات والأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 16، العدد 04، 15 جويلية 2024.
14. طاهر شايحي، قرينعي ربيحة، " الإدارة الإلكترونية ومدى مساهمتها في تحسين الخدمة العمومية بالبلديات "مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، العدد 02، المجلد 03، 26 ديسمبر 2019.
15. عبد القادر بودي، عبد الصامد بودي، " لإدارة الرقمية كإبداع في تسيير وتمييز منظمات الأعمال"، أعمال الملتقى الدولي حول الإبداع والتغيير التنظيمي، جامعة سعد دحلب - البليدة، 13 ديسمبر 2010.
16. رحاوي عبد الرحيم، قاسمي خديجة، " دور الإدارة الإلكترونية في تحسين جودة الخدمة العمومية "مجلة المؤشر للدراسات الاقتصادية، المجلد 01، العدد 03، أوت 2017.
17. رامول خالد، " قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري "مجلة الموثق، العدد 04، 2001.
18. صالح دلهومي، " إشكالية المكتبة الإلكترونية ومستفيديها"، أعمال المؤتمر العاشر للاتحاد العربي للمكتبات والمعلومات، تونس، 2001.
19. صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، دار هومة، 2014.
20. فرج أحمد أحمد، " الرقمنة داخل مؤسسات المعلومات أم خارجها؟"، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد 4، المملكة المتحدة، 2009.
21. محمد بن عمر، " أثر إبداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، ديسمبر 2016.
22. موسى ع. الناصر، محمد قريشي، " مساهمة الإدارة الإلكترونية في تطوير العمل الإداري بمؤسسات التعليم العالي (دراسة حالة كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة بسكرة)"، مجلة الباحث، العدد 9، 2011.

## د - المواقع الإلكترونية.

1. <https://www.el-massa.com/>

2. invest.gov.dz



## فهرس المحتويات

.....	الآية ....
.....	الإهداء .....
3-1 .....	المقدمة .....
5 .....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الوطنية والإدارة الرقمية .....
5 .....	المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية الوطنية .....
6 .....	المطلب الأول: الأملاك الوطنية العامة .....
8-7 .....	الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية .....
12-9 .....	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية .....
13 .....	المطلب الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة .....
14 .....	الفرع الأول: تعريف الأموال الخاصة .....
17-15 .....	الفرع الثاني: تكييف حق الدولة على أموالها الخاصة .....
18 .....	المبحث الثاني: ماهية الإدارة الرقمية .....
18 .....	المطلب الأول: مفهوم الإدارة الرقمية .....
21-19 .....	الفرع الأول: الرقمنة .....
23-22 .....	الفرع الثاني: الإدارة الرقمية .....
24 .....	المطلب الثاني: آليات التحول الرقمي .....

26-24	الفرع الأول: دوافع الانتقال من الإدارة التقليدية الى الإدارة الرقمية
33-27	الفرع الثاني: متطلبات الإدارة الالكترونية
36-34	الفرع الثالث: الرقابة الإدارية على القرار الإداري الالكتروني
38	الفصل الثاني: رقمنة الملكية العقارية الوطنية
39	المبحث الأول: دور الرقمنة في حماية الملكية العقارية
39	المطلب الأول: تنظيم المحافظة العقارية
43-40	الفرع الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري
53-44	الفرع الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري
54	المطلب الثاني: رقمنة المحافظة العقارية
59-55	الفرع الأول: عصرنة ورقمنة المحافظة العقارية
62-60	الفرع الثاني: رقمنة مسح الأراضي وتوحيدها مع حفظ العقاري
63	المبحث الثاني: الرقمنة في مجال التهيئة والتعمير
64	المطلب الأول: دور الرقمنة في تكريس جودة الرقابة الإدارية العمرانية
66-65	الفرع الأول: برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية في نظام الرقمنة
67	الفرع الثاني: مظاهر رقمنة الرقابة العمرانية
68	الفرع الثالث: تأثير الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية
70-69	المطلب الثاني: الضوابط القانونية لتكريس جودة الرقابة العمرانية
71	الفرع الأول: أخلقة العمل الرقابي

72	الفرع الثاني: معايير جودة الرقابة العمرانية .....
73	الفرع الثالث: احترام مبدأ المشروعية .....
76-75	الخاتمة .....
81-78	قائمة المصادر والمراجع .....
84 -82	فهرس المحتويات .....
85	ملخص .....

## ملخص:

تناولت هذه الدراسة دور الرقمنة كأسلوب لحماية الأملاك العقارية الوطنية ضمن الجهود العلمية الرامية الى تحليل العلاقة بين تطور التكنولوجيا والإدارة العقارية، خاصة في ظل التحول الرقمي الذي تعرفه المؤسسات العمومية مع التركيز على آليات التحول الرقمي بوصفها أداة استراتيجية في تحديث الإدارة العقارية وتحقيق الشفافية والمصداقية.

تبرز أهمية رقمنة المحافظة العقارية في تعزيز الحماية القانونية والتنظيمية للأملاك العقارية، وكذا تحسين طرق التسجيل والتوثيق، وتعزيز الرقابة الإدارية العمرانية مع الوقوف على الضوابط القانونية الكفيلة لضمان جودة وفعالية هذه الرقابة

## Abstract :

---