



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

دور الرقمنة في تطوير عملية مسح الأراضي في الجزائر

تحت إشراف:

الدكتور: فنطازي خير الدين

إعداد الطلبة:

1/ حناوي فايز

2/ بشاقرة شيما

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. براحلية زوبير	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
02	د. فنطازي خير الدين	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر "أ"	مشرفاً
03	د. درارجة وردة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ مساعد "ب"	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2024_2023



شكر و تقدير

الحمد لله الذي تمت به الصالحات والشكر له على نعمة العلم والمعرفة
اللهم صل وسلم على الحبيب المصطفى سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

صلاتاً تخرجنا من ظلمة الجهل ألى نور المعرفة

انطلاقاً من قوله تعالى «ومن شكر فإنما يشكر لنفسه»

انقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى أستاذنا الفاضل: " **فنطازي خير الدين** " الذي

تفضل بإشرافه على هذا البحث ولكل ما قدمه لنا من دعم وتوجيه وإرشاد

لإتمام هذا العمل على ما هو عليه والذي كان لنا نعم المعين والشكر

الموصول إلى اعضاء لجنة المناقشة و كل أعضاء الهيئة التدريسية في كلية

الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

اهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أمّا بعد:

_ أهدي هذا العمل إلى من كان دعائها سر نجاحي وبوجودها عرفت معنى الحياة إلى من افضلها على نفسي رمز الحب والحنان ومنبع العطاء بلا حدود إلى أعز ما أملك في الوجود أمي الغالية حفظها الله ورعاها.

_ إلى من مهد لي طريق العلم وسعى وشقى لأنعم بالراحة والهناء إلى من أحمل اسمه بكل فخر أبي العزيز حفظه الله ورعاه.

_ إلى ملاذي وقوتي وسندي من قال فيهم الله « سنشد عضدك بأخيك » دمتم لي عزاً للأبد إخوتي الأعمام أيسر ومحمد.

_ إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة المؤمنات الغاليات إخوتي نسرين وسوزان.

_ إلى الغالية على قلبي التي أنارت حياتي بوجودها رفيقة دربي دمتي لي سنداً وحبیباً مدى الحياة زوجتي الحبيبة قربة آسيا.

_ إلى طفلي الأول صغيري ومدللي راكان حناوي.

_ إلى البراعم الصغار زهور العائلة محمد وسديل وريتا ج ومجد وكرم وشهدو وميلينا.

_ إلى أخي الذي لم تله أمي بل ولدت له لي الأيام رفيق الدرب وصديق الروح محمد مساعد.

_ إلى الاستاد الغالي وسند غربتي الاستاد حسام بو حجر... إلى كل من علمني حرفاً منذ الصغر.

_ إلى كافة الأهل والأصدقاء الذين لم أنكرهم بالاسم.

*** حناوي فايز ***

لله عذرا



وصلت رحلتي الجامعية إلى نهايتها بعد تعب ومشقة
وها أنا ذا أختتم بحث تخرجي بكل همّة ونشاط
... إلى ذلك الذي لم يدخر أي مجهود لوصولي إلى هذه المرحلة أبي الغالي
الحبيب... إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها أمي الغالية...
إلى حبيبي ورفيق عمري محمد أنيس إلى جميع أفراد عائلتي كل باسمه
وصفته... إلى كل من تمنى لي الخير في السر أو العلن... إلى كل من لم
يؤمن بنجاحي ها أنا اليوم أنجح وأهديكم هذا العمل المتواضع.

*** بشاقرة شيما ***

مقدمة

مقدمة:

شهد العالم تطوراً كبيراً في مجال تكنولوجيا المعلومات، مما أحدث تغييراً واضحاً في حياة المجتمعات فسعت الحكومات والإدارات في دول العالم الذي تبنى هذا النظام لما له من آثار إيجابية على نماذج الأعمال والقوانين في مختلف المجالات بحيث أصبحت الرقمنة موضوع الساعة مما جعل الجزائر تتماشى مع هذا التطور الهائل في مجال التكنولوجيا والحاسب الآلي، فتبنت فكرة الرقمنة وهذا يظهر من خلال استحداثها لوزارة الرقمنة والإحصائيات، والتي تهدف إلى إعداد واقتراح عناصر السياسة الوطنية للتحويل الرقمي، وتحسين الخدمات وكذلك إعداد آليات فعالة لتحسين الخدمة العمومية وعمل المؤسسات ومراقبة مدى تقدم الرقمنة بمختلف القطاعات.

وهذا ما أكدته رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون في تعهده من خلال برنامج مخطط عمل حكومته فأشار إلى ضرورة رقمنة جميع القطاعات وخص بالذكر قطاع المالية والمديرية العامة للأموال الوطنية من خلال رقمنة قطاع الضرائب ومسح الأراضي اللذان جاءان على رأس الإنعاش الاقتصادي وإصلاح النظام المصرفي الذي أصبح مستعجلاً أكثر من أي وقت مضى.

وعلى إثر حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمجها في وزارة المالية تم إعادة تنظيم الأجهزة الإقليمية للمديرية العامة للأموال الوطنية، وتم استحداث مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، هذه التغييرات أوجدت هيئة إدارية جديدة لم تكن موجودة في السابق، تتكفل هذه الأخيرة بتطبيق النظام العقاري الجزائري وفق القوانين وتعمل على إعداد مسح الأراضي العام.

فمن الناحية القانونية إنّ هذا القرار قد يمنح لكل قطعة أرضية طابعها القانوني والذي يهدف بالضرورة لحماية أملاك الدولة، والمحافظة أيضاً على أملاك الخواص، فيعتبر ذلك نقلة نوعية لمعالجة الإختلالات الموجودة في مجالات التسيير العقاري في الجزائر، فرقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري سيعمل على القضاء بما يسمى بنهب العقار، مما يعمل بدوره على إثراء الخزينة العمومية عن طريق استكشاف واسترجاع العديد من العقارات المنهوبة واستغلالها في العديد من المشاريع كالسكن وشق الطرقات وغيرها بالإضافة إلى تفعيل مداخل الجباية المحلية.

ومن هذا المنطلق كان لزاماً على المشرع الجزائري سن نصوص قانونية تنظم عمل قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري، لتحميها من المخاطر التي تواجهها ولعصرنة هذا القطاع لمسايرة التكنولوجيا الرقمية باعتبارها ضرورة حتمية أثبتتها مكتسبات التجارب الدولية هذا من جهة، ومن جهة أخرى لخلق أبواب التلاعب بمصالح المواطنين والقضاء على الوساطة والبيروقراطية وإضفاء الشفافية في المعاملات العقارية وتسهيل ويسر تقديم الخدمات التي تقدمها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

وعليه يكتسي موضوع البحث أهمية، إذ يعتبر موضوع الرقمنة من المواضيع الحديثة والتي أولت لها جميع الدول عناية كبيرة لما لها دور في تطوير جميع مجالات الحياة، لاسيما جانب مسح الأراضي والحفظ العقاري، وكذلك دورها في الانتقال من النمط الإداري التقليدي إلى نماذج أكثر تطوراً وحدائثاً وتتماشى مع متطلبات العصر التكنولوجي.

وتكمن أهمية الموضوع في استكشاف واقع الرقمنة في إحدى مشاريعها، وهو رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري ومحاولة معرفة الغاية من تنفيذ المشروع، وكذلك إبراز أهمية الإدارة الإلكترونية في مجال مسح الأراضي والحفظ العقاري ونشر الوعي بضرورة وأهمية استعمال هذه التكنولوجيا لما لها من مزايا وفوائد وأثار إيجابية.

وعليه نهدف من خلال هذه الدراسة معالجة التساؤلات التي قد يثيرها هذا الموضوع من خلال إبراز أهمية تطبيق نظام الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري لما لهذا النظام من دور في تحقيق التنمية الاقتصادية.

ومنه تعد رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري من المواضيع الحيوية والمستحدثة ومن أهم مواضيع الساعة التي اهتمت فيه الإدارات والأفراد للنهوض بالخدمات وتسهيل عمل الإدارات وهي من أهم الأسباب لدراسة الموضوع، وكذلك الرغبة في التعرف على مفهوم الرقمنة ودورها في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري وحب الإطلاع على آخر ما توصلت إليه التكنولوجيا الحديثة وعلاقتها بهذا القطاع.

وكذلك قلة الدراسات في هذا المجال كونه موضوع جديد كان دافعاً للتوجه نحو هذه الدراسة.

وتتلخص أهم الأهداف المراد الوصول إليها من دراسة هذا الموضوع:

_ محاولة توضيح بعض المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالموضوع: الرقمنة، مسح الأراضي.

_ محاولة معرفة مختلف المتطلبات الفنية والتقنية التي تساهم في إرساء مشروع الرقمنة داخل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وإبراز أهم التطبيقات والتقنيات المستخدمة وأهم الخدمات الإلكترونية التي توفرها.

_ تقييم تبني الجزائر لمشروع الرقمنة بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

_ إبراز دور فعالية الرقمنة في تحسين الخدمة من خلال تبسيط وسرعة الإجراءات وتخفيف الأعباء والقيود.

_ محاولة تبيان أهم التحديات والصعوبات التي تواجه الإدارة الرقمية.

ولا تخلو أي دراسة من الصعوبات وكذا في حدود إطلاعنا فمن أهم الصعوبات التي واجهتنا عند إنجاز هذا البحث لاحظنا غياب وانعدام البحوث والدراسات المتخصصة في رقمنة قطاع مسح الأراضي رغم أهمية الموضوع من الناحية العملية والعلمية بالإضافة إلى ندرة المراجع لحدثة هذا الموضوع وتداخله مع موضوع الإدارة الإلكترونية وقلة المراجع التي تناولت دور الرقمنة في مسح الأراضي لذلك اعتمدنا على المراجع والدراسات العامة أكثر، ولذلك صعوبة إجراء المقابلة وهذا لعدم تقبل البعض من الإجابة على الأسئلة وهذا نتيجة للحفاظ على المعلومات بالإضافة لنقص معلوماتهم في هذا المجال كون أن إدارة المسح والحفظ العقاري تبنت هذه الفكرة حديثاً ومازالت شبه غير مطبقة على أرض الواقع.

وبناءً على ذلك فإنّ موضوع البحث يطرح إشكالية رئيسية مفادها:

ما مدى فعالية الرقمنة في مجال مسح الأراضي؟

لذا نعتد من أجل الإجابة على إشكالية البحث على العديد من المناهج والمتمثلة في : المنهج الوصفي والمنهج التحليلي ، فمن خلال المنهج الوصفي كون طبيعة الموضوع تتطلب الوصف والتعريف من خلال الفصل النظري ويتجلى ذلك بإستعراض مختلف المفاهيم والتعاريف للموضوع المتعلقة بالرقمنة ومسح الأراضي، وبالإعتماد على المنهج التحليلي من خلال تحليل العديد من النصوص القانونية التي تناولت الرقمنة ومسح الأراضي.

ومنه قد تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين حيث يأتي الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للرقمنة وعملية مسح الأراضي ثم الفصل الثاني جاء بعنوان تطبيق و واقع الرقمنة في مجال مسح الأراضي.

وعليه اعتمدنا الخطة الآتية:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة وعملية مسح الأراضي

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة وآلياتها

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة.

المطلب الثاني: آليات الرقمنة.

المبحث الثاني: مفهوم عملية مسح الأراضي وآلياتها

المطلب الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي.

المطلب الثاني: آليات عملية مسح الأراضي.

الفصل الثاني: تطبيق واقع الرقمنة في مجال مسح الأراضي

المبحث الأول: مظاهر رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري.

المطلب الأول: آليات تطبيق الرقمنة بإدارة المسح والحفظ العقاري.

المطلب الثاني: الخدمات التي توفرها الرقمنة وأهدافها في مجال المسح.

المبحث الثاني: واقع الرقمنة في مجال مسح الأراضي.

المطلب الأول: مراحل تطبيق الرقمنة وافتقارها المستقبلية في قطاع المسح

المطلب الثاني: عوامل نجاح ومعوقات رقمنة قطاع المسح.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للرقمنة

وعمليات مسح الأراضي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة وعملية مسح الأراضي

لقد أحدث التطور السريع في تكنولوجيا المعلومات والاتصال نقلة نوعية في تطور الأنظمة الإدارية في الدول، لذلك أطلقت العديد من المبادرات لتبني الإدارة الرقمية، وقصد الاستفادة من هذه التقنيات الحديثة حاولت المؤسسات العمومية تبني العديد من الآليات العملية من أجل تحسين خدماتها ونظرا للأهمية البالغة التي توليها السلطات العمومية لملف الرقمنة اسفرت الجزائر على مواكبة التكنولوجيا الرقمية في مختلف قطاعاتها عامة، وخاصة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري الذي استفاد من طفرة التحول الرقمي باعتباره محور اساسي لعجلة التنمية الاقتصادية لذلك سنتطرق في (المبحث الأول) الى مفهوم الرقمنة والياتها أما (المبحث الثاني) سنتناول مفهوم عملية مسح الأراضي والياتها.

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة وآلياتها

مع التطور التكنولوجي الذي شهده العالم في عصرنا الحديث اتجهت الشركات والمؤسسات العمومية بشكل متزايد نحو الرقمنة لتبسيط عملياتها وتحسين الكفاءة العامة، يمكن أن يؤدي استخدام الأدوات والتقنيات الرقمية إلى تعزيز العمليات بشكل كبير في مختلف المجالات والخدمات. وفي هذا السياق كان على الدول والإدارات والجهات المختصة القيام بجملة من التحضيرات حتى تحقق الرقمنة الأهداف المسطرة وهذا ما سنقوم بدراسته عن طريق مفهوم الرقمنة (المطلب الأول) وآليات الرقمنة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة

تعد الرقمنة مصطلح جديد نسبياً على مجتمعنا العربي ظهر لمواكبة تطور تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والذي ينتج عنه التحول من استخدام الطرق التقليدية في نقل المعلومات والمعارف إلى استخدام الأرقام في نقلها، وتعددت المفاهيم المتعلقة بمصطلح الرقمنة تبعاً للسياق الذي يستخدم فيه وسيتم فيما يلي تبيان اهم الاهداف والمبادئ التي تقوم عليها الرقمنة والذي لا ينفصل عن ضرورة تبيان تعريف هذا المصطلح بدقة وبشكل مفصل (الفرع الأول) وتبيان خصائص الرقمنة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الرقمنة

سننظر في هذا الفرع لتعريف الرقمنة لغتاً واصطلاحاً

أولاً: التعريف اللغوي

تدل مادة رقم في المعاجم اللغوية العربية على جملة من المعاني أهمها: التعجيم والتبيين والكتابة والقلم والخط، ويقول ابن منظور: "الرقم والترقيم" تعجيم الكتاب ورقم الكتاب يرقمه رقماً أعجمه وبينه وكتاب مرقوم أي قد بينت حروفه بعلاماتها من التنقيط. وقوله تعالى: « كتاب مرقوم » كتاب مكتوب ولم قسم القلم والرقم: الكتاب والختم، والرقم ضرب مخطط من الريش، ورقم الثوب يرقمه رقماً ورقمه خطه¹.

¹ زهير بضياف ، دور الرقمنة في ضمان جودة الخدمة العمومية-الرهانات والتحديات تطبيق-خدمتي- في قطاع الموارد المائية، مجلة التميز الفكري للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الخاص للملتقى الافتراضي الدولي: الحكومة الإلكترونية والتنمية المستدامة في الدول النامية الواقع والتحديات، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، 2021.

وقال زهير ودار لها بالرقمين كانها مراجع وشم في نواشر معصم والمرقومة:والارض بها نبات قليل،والرقمتان هنتان في قوائم الشاة متقلبتيان كالضفرين¹

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

إنّ هذا المصطلح يأخذ عدّة معاني حسب السياق الذي يستخدم فيه حيث يلاحظ أنّ الرقمنة تعني:
 _ في سياق الحاسبات: تحويل البيانات على شكل رقمي بحيث يمكن معالجتها بواسطة الحاسب².
 _ في سياق نظام المعلومات: تحويل النصوص المطبوعة مثل الكتب والصور وغيره من المواد التقليدية إلى الأشكال التي يقرأ فيها بواسطة الحاسب الآلي أي إلى إشارات ثنائية وذلك عن طريق استخدام نوع ما من أجهزة المسح الضوئي أو عن طريق الكاميرات الرقمية والتي ينتج عنها أشكال يتم عرضها على شاشة الحاسوب³.

_ وفي الاتصالات عن بعد: يقصد بالرقمنة تحويل الإشارات التناظرية إلى إشارات رقمية نابضة⁴.
 _ في علم المكتبات والمعلومات يقصد بالرقمنة: عملية إنشاء نصوص رقمية من الوثائق التناظرية⁵.

_ أما المعجم الموسوعي لمعلومات التوثيق فقد عرف الرقمنة على أنّها عبارة عن إجراء إلكتروني ينتج إشارات إلكترونية رقمية سواء انطلاقاً من وثيقة تناظرية أو كيان مادي وناتج عملية الرقمنة هو ملف رقمي يسمح بالمعالجة ونسخ غير محدود وبدون ضياع الجودة الضرورية للأرشفة وبث الوثائق⁶.
 _ أما البنكة الكندية لمعلومات حول التراث فقد عرفت الرقمنة بأنّها: العملية التي من خلالها يتم خلق صورة رقمية بمعنى محتوى على الحاسب الآلي انطلاقاً من وثيقة ورقية أو صورة أو كيان ثلاثي

¹ - صبحي حمودة ، معجم المجلد في اللغة العربية المعاصرة، ط3، دار المشرق ، بيروت، 2001، ص335.

² _ نجلاء أحمد ياسين، الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، ، العربي للنشر والتوزيع، طبعة 01، القاهرة ، 2013، ص18

³ _ نجلاء أحمد ياسين، المرجع نفسه، ص18.

⁴ _ نبيل عكنوش، محاضرات في التسيير الإلكتروني للوثائق، مقدمة لطلبة سنة أولى ماستر كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 50.

⁵ _ محمد فتحي عبد الهادي، رقمنة الدوريات العربية، مشروع رقمنة الدوريات بدار الكتب المصرية نموذجاً، مجلة مكتبة الملك فهد الوطنية، مجلد 17، العدد 02، الرياض، نوفمبر 2011، ص3.

⁶ le dictionnaire encyclopediauede lin formation net dela documentation.(en ligne) visite

(02/04/2024) horaire 11 :00disponible sur , [https// www.bbf.enssib.fr.consulter/bbf](https://www.bbf.enssib.fr.consulter/bbf).

الأبعاد، فالرقمنة إذن هي تكنولوجيا تحويل الوثائق الأصلية المتاحة على وسيط ورقي أو ميكروفيلم إلى صورة رقمية والوثائق يمكن أن ترقمن في شكل صورة أو نص¹.

_ كما عرفته الجمعية الدولية للمترجمين ولغويين العرب الرقمنة بالنسبة للأشياء غير المحسوسة كالمعلومات بأنها عملية تحويلها من شكلها التماثلي غالباً إلى رقمي مكافئ أما بالنسبة للأمور المحسوسة فيقصد بها اعتماد هذه الآلة أو النظام أو حتى المؤسسة لتقنيات ذات نسبة رقمية بدل التماثلية².

_ كما عرفها القاموس الموسوعي للمعلومات والتوثيق: على أنها عملية إلكترونية لإنتاج رموز إلكترونية أو رقمية سواء من خلال وثيقة أو شيء مادي أو من خلال إشارات إلكترونية تناظرية³.

_ وحسب قاموس أودلس فإن الرقمنة هي عملية تحويل البيانات من الشكل التناظري إلى الشكل الرقمي من أجل التمكن من معالجتها بواسطة الحاسب الآلي⁴.

_ كما ينظر تيري كاني إلى الرقمنة أنها عملية تحويل مصادر المعلومات على اختلاف أشكالها من (الكتب والدوريات والتسجيلات الصوتية والصور المتحركة) إلى شكل مقروء بواسطة تقنيات الحاسبات الآلية عبر النظام الثنائي (البيئات) والذي يعتبر وحدة المعلومات الأساسية لنظام معلومات يستند إلى الحاسبات الآلية، وتحويل المعلومات إلى مجموعة من الأرقام الثنائية يمكن أن يطلق عليها (الرقمنة) ويتم القيام بهذه العملية بفضل الاستناد إلى مجموعة من التقنيات والأجهزة المختصة⁵.

¹Vers une stratégie canadienne sur l'information nmerique (ehligne) Visite le (5/4/2024)

Horaire (18) Disponible sur: www.collections.cahada.gc.ca.obg.html.

² خديجة عوشار ، واقع الرقمنة في المؤسسات التعليمية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع الاتصال، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2019-2020، ص15.

³ سالم باشوية، الرقمنة في المكتبات الجامعية الجزائرية، دراسة حالة المكتبة الجامعية المركزية بن يوسف بن خدة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 70.

⁴Joan M.Reitz, ODLis–online Dictionary for librargand information science.http: //www. Dpc online. Org/pages/handbook/docs/dpchandbook/htro.pdf.

⁵ أمين ماحي، المكتبة الرقمية ودورها في تطوير البحث العلمي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 5، العدد خاص، الجزائر، 2020، ص 177.

_ كما عرفته شارلوت بيرس بقولها الرقمنة منهج يسمح بتحويل البيانات والمعلومات من النظام التناظري إلى النظام الرقمي¹.

_ ويقدم دوج هودجز تعريفاً يعبر فيه عن الرقمنة بقوله هي عملية أو إجراء لتحويل المحتوى الفكري المتاح من وسيط تخزين فيزيائي تقليدي إلى شكل رقمي².

_ كما يعرفها تايلور بأنها تمثل فرق البيئات (BTS) وهي كل ما ليس له لون أو حجم أو وزن ويستطيع السفر في سرعة الضوء ويعد أصغر عنصر في الحمض النووي للمعلومات³.

_ وتعرف بأنها عملية أخذ عنصر مادي مثل الكتب أو المخطوطات أو صورة، وعمل نسخة رقمية لها وأن أحد الطرق لحماية المستندات تكون عن طريق تقليل الاستعمال المادي ويمكن تحقيق ذلك عن طريق تطوير برامج الرقمنة⁴.

_ كما عرفت الرقمنة على أنها عملية استنساخ ورقية تكمن في تحويل الوثيقة مهما كان نوعها ووعائها إلى سلسلة رقمية حيث تتم هذه العملية بنقل الوثيقة على وسيط إلكتروني ويوافق هذا العمل التقني عمل فكري لتنظيم ما بعد المعلومات من أجل فهرستها وجدولتها وتمثيل محتوى النص المرقم⁵.

_ كما أنّ عملية الرقمنة تسمح بترميز وتحويل للصور والأصوات والنصوص إلى لغة الحاسب والبيانات المرمزة يمكنها الانتقال في شكل في شكل إلكتروني ضوئي عن طريق الألياف أو عن طريق موجات هرتزية وهذه البيانات المرمزة يمكن ضغطها على أقراص صلبة أو أقراص مضغوطة⁶.

¹ فوزية صادقي، دور الرقمنة في تحسين الخدمة العمومية في الجزائر دراسة تحليلية للجماعات المحلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، بكلية علوم الإعلام والاتصال والسمعي البصري، جامعة قسنطينة 03، الجزائر، 2020-2021، ص 114.

² أحمد فرج أحمد، دراسات في تحليل وتصميم مصادر المعلومات الرقمية، مطبوعات مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2009، ص 29.

³ نجلاء أحمد ياسين، مرجع سابق، ص 16.

⁴ عبد السلام عبد اللاوي، أهمية الرقمنة الإدارية في عصرنة وتفعيل الخدمة العمومية بالجزائر، مجلة صوت القانون، العدد السابع، الجزء الأول، الجزائر، 2017، ص 63.

⁵ فوزية صادقي، مرجع سابق، ص 114.

⁶ سهيلة مهري، المتكثبة الرقمية في الجزائر دراسة للواقع وتطلعات المستقبل، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إعلام علمي وتقني كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة 2005-2006، ص 83.

_ والرقمنة هي أيضاً استخدام التقنيات الرقمية لتغيير نماذج الأعمال والعمليات وتوفير فرص جديدة لتوليد ثروة وللتتمية المستدامة، ويمكن النظر إلى الرقمنة بأنها تحويل العمليات إلى نسخ رقمية وإلغاء الحواجز بين البشر وتقنية الاتصالات والمعلومات باستخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي لتحقيق مردود اقتصادي واجتماعي بفعالية وإنتاجية أكبر¹.

وبالتالي ومن هذه التعريفات التي أعطتنا صورة واضحة عن ماهية مصطلح الرقمنة من خلالها تم صياغة التعريف التالي:

الرقمنة هي عملية يتم من خلالها تحويل البيانات من شكلها الورقي إلى شكل رقمي، أي أنها عبارة عن نظام إلكتروني سهل على المستخدمين ووفر لهم الوقت والجهد، وساعدهم في تخزين المعلومات وإعادة استرجاعها ببساطة وذلك عن طريق الوسائل الإلكترونية المختلفة ومنها الحاسوب والمساحات الضوئية والانترنت².

وخلاصة القول نستنتج أن تعدد التعاريف لمصطلح الرقمنة سببه الأساسي حداثة هذا المصطلح وعدم تقنيته دولياً، ويمكن تخطي ذلك عن طريق تقنين مصطلح واحد للاستخدام المستقبلي مع ترك المصطلحات المستخدمة تتدثر مع الوقت وتصبح غير متداولة.

بعد أن تطرقنا لماهية الرقمنة نستطيع أن نستخلص أهمية الرقمنة والتي نلخصها في النقاط التالية:
* حفظ الوثائق والبيانات وتسجيلها وتخزينها، وأن الهدف الأساسي من الحفظ هو إتاحتها للاستخدام لتقليل الحواجز للمستخدمين وتيسير الوصول لتلك الوثائق بالإضافة للحفاظ على الأوعية التقليدية من الضياع والتلف، وخاصة النادرة منها واسترجاعها متى شاء المستخدمين وتوفير الأرشفة الإلكترونية³.

* يوفر الوقت والجهد ويقلل من تكاليف الحصول على المعلومات على جميع المتعاملين إلكترونياً.

¹ ماجدة عبد الشافي محمد، الرقمنة كآلية لإعادة هندسة المرافق العامة للحد من الفساد الإداري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، مصر، 2023، ص 1258.

² إيمان فحيمة، رقمنة المؤسسات الجامعية الجزائرية - المتطلبات والتحديات - مجلة القانون الدستوري والمؤسسات السياسية، المجلد 06، العدد 02، الجزائر، 2022، ص 287.

³ إقبال محمد الصالح، الأرشفة الإلكترونية للوثائق في مؤسسات المعلومات بين النظرية والتطبيق - دراسة حالة - دار الوثائق القومية السودانية، المجلة الدولية لنشر الدراسات العلمية، المجلد الثامن، العدد الثاني، السودان، 2021، ص 27.

* إتاحة الوصول إلى الوثائق والمعلومات والمعرفة بطريقة سهلة وسريعة وواضحة من أصولها وفروعها ومفرداتها، والحصول عليها بالصورة والصوت والألوان، وإصدار صورة طبق الأصل بوجود نظام متكامل في أي وقت ومكان¹.

* تلعب الرقمنة دوراً في تعزيز حماية البيانات الرقمية وضمان متطلبات الاستقلالية وتجسيد الشفافية وتوفير المعلومات لتقديمها للجهات الإدارية والمواطنين وتقديم خدمات لجميع أفراد المجتمع دون تمييز وإلغاء الوساطة والمحسوبية والمجاملة².

* تعمل الرقمنة على تحقيق النمو الاقتصادي وخلق فرص وظيفية جديدة في مجالات جديدة بالإضافة إلى خلق مجالات تسويقية جديدة³.

* تساهم الرقمنة في تبسيط الحياة الإدارية وإجراءاتها، ورفع جودة الخدمات والقضاء على البيروقراطية الموجودة في الحكومة التقليدية وتقليل الأعباء الورقية المطلوبة تطبيقاً لمصطلح إدارة بلا ورق، واستثمار الوقت في تطوير خدمات الإدارة⁴.

* تحقيق الربط بين مختلف المؤسسات والمنظمات بدلاً من تشتت الجهود ازدواجية بعض الإجراءات الحكومية التقليدية عن طريق توحيد الجهود تحت بوابة إلكترونية واحدة والعمل بروح الفريق من أجل تطوير عمليات الإدارة وتسهيل الإجراءات بين المصالح المختلفة⁵.

* اعتماد المؤسسات على الخدمات الإلكترونية يخلق فرص لتقديم خدمات إبداعية،⁶ واستحداث أنماط خدمات جديدة مما يترتب زيادة جودة الخدمات المقدمة للمواطنين بعيداً عن الأساليب التقليدية.

¹ يزيد عباسي وآخرون، الرقمنة كمطلب استراتيجي لتحقيق حوكمة الجامعات الجزائرية، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، بسكرة، الجزائر، 2022، ص 175.

² سهام سليم الجعافرة، الرقمنة وتحسين أداء جودة الخدمة في البلديات، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، الأردن، 2023، ص 791.

³ زليخة زروقي، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 05، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 523.

⁴ ماجدة عبد الشافي محمد، مرجع سابق، ص 1266.

⁵ مريم خالص حسين، الحكومة الإلكترونية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية ووزارة المالية، العراق، 2013، ص 446.

⁶ رشوان عبد الرحمان محمد سليمان، دور التحول الرقمي في رفع كفاءة أداء البنوك وجذب الاستثمارات: المؤتمر الأول في تكنولوجيا المعلومات والأعمال، مركز البحث العلمي، غزة، 2020، على الرابط:

* تقريب الإدارة من المواطنين وإزالة الفجوة بينهم والربط والتقريب بين الأفراد والشعوب بالإضافة إلى سرعة الاستجابة لمتطلبات العملاء وذلك عن طريق توظيف الذكاء الاصطناعي لإجراء معظم المعاملات الإدارية إلكترونياً.

* توسيع العمليات وإمكانية الإطلاع على مصدر المعلومات ومشاركتها من قبل شريحة كبيرة من المستفيدين في الوقت نفسه.¹

* مساندة برامج التطوير الاقتصادي عن طريق تسهيل التعاملات بين القطاع الحكومي والخاص، وبالتالي زيادة العائد الربحي وفتح قنوات استشعارية جديدة من خلال الربط والتكامل بين الحكومة الإلكترونية والتجارة الإلكترونية عن طريق برمجة نفس المواقع والتبادل الداخلي للبيانات.²

* خلق مجتمع معلوماتي له القدرة على التعامل مع المعطيات التقنية، مما يعمل على تسهيل وسرعة التواصل الاجتماعي وتفعيل الأنشطة الاجتماعية المختلفة عن طريق استحداث التطبيقات الإلكترونية.³

الفرع الثاني: خصائص الرقمنة

تتميز الرقمنة بجملة من الخصائص عن غيرها من التكنولوجيا الأخرى التي جعلتها تتميز بقدرة عالية وتأثيرات متزايدة في مختلف المجالات والمتمثلة في:

1- توفير الوقت: فالتطور التكنولوجي يجعل كل الأماكن إلكترونياً، قريبة ومتجاورة فتوفر وسائل التخزين التي تحتوي على كم هائل من المعلومات المخزنة والتي تمكن المستفيدين من الوصول إليها ببسر وسهولة.⁴

الساعة : 13:00
<https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstractid=3683715> اطلع عليه يوم 2024/04/06 على

¹ مسفرة بنت دخيل الله الخثعمة، مشاريع وتجارب التحويل الرقمي في مؤسسات المعلومات دراسة لاستراتيجيات المتبعة، مجلة RiST، العدد 01، المجلد 19، الرياض، 2010، ص 08.

² سهام سليم الجعافرة، مرجع سابق، ص 792.

³ سهام سليم الجعافرة المرجع نفسه، ص 793.

⁴ زهير بضياف، مرجع سابق، ص 71.

2- **تقليص المكان:** فالرقمنة تعمل على تصغير حجم الأماكن بمعنى أنها تجعل العالم أصغر وأكثر ترابطاً وتجعل من الأماكن متجاورة وتمسح كل الحدود الجغرافية، مما يمكننا من الوصول إلى المعلومات والخدمات في أي مكان في العالم بكل سهولة¹.

3- **اقتسام المهام الفكرية مع الآلة:** يشير هذا المصطلح إلى التعاون بين البشر والذكاء الاصطناعي ونظام الذكاء الاصطناعي في حل المشكلات وإنجاز المهام، التي تتطلب مهارات كبيرة مما يؤدي إلى زيادة الإنتاجية وتعزيز الإبداع وزيادة الوصول إلى المعرفة وكذلك تحسين جودة القرارات².

4- **تكوين شبكات الاتصال:** وهي العملية التي يتم من خلالها ربط أجهزة الكمبيوتر وأجهزة الاتصالات الأخرى ببعضهما البعض، من أجل تشكيل شبكات الاتصال مما يعمل على الزيادة من تدفق المعلومات بين المستخدمين والصناعيين وكذا منتجي الآلات وكذلك يسمح بمشاركة الموارد والملفات والمعلومات مع بقية النشاطات الأخرى³.

5- **التفاعلية:** التفاعلية هي عملية ديناميكية تتضمن تبادلاً بين أطراف مختلفة، بمعنى آخر أنّ المستعمل لهذه التقنيات التكنولوجية يمكن أن يكون مرسل ومستقبل في نفس الوقت، أي أنّ المستخدمين لعملية الاتصال يمكنهم تبادل الأدوار وهو ما يسمح بتحسين الإبداع وحل المشكلات وتطوير المجتمع وكذلك خلق نوع من التفاعل بين الأنشطة⁴.

6- **عدم التلازم:** ومعناه أنّه لا يتطلب من المرسل والمتلقي أن يكونوا حاضرين في نفس الوقت، بمعنى آخر يمكن استخدام واستقبال الرسائل في أي وقت يناسب المستخدم، فالأشخاص غير ملزمين باستخدام النظام في الوقت نفسه ومن أمثله البريد الإلكتروني والمواقع عبر الانترنت والرسائل النصية⁵.

7- **اللامركزية:** هي عبارة عن خاصية تسمح باستقلالية تكنولوجيا المعلومات والاتصالات والانترنت، بمعنى أنّها تتمتع بالاستمرارية في عملها بكل الأحوال أي أنّه لا يمكن لأي جهة أن تعطل

¹ محمد ومان، البيئة الرقمية دراسة في بيئة الأبعاد السوسيو-تقنية حالة مديرية الأمن لولاية بسكرة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015-2016، ص 97.

² جمال سالم، الإقتصاد الدولي وعولمة إقتصاد المعارف، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 34.

³ محمد ومان، مرجع سابق، ص 97.

⁴ زهير بضياف، المرجع السابق، ص 72.

⁵ وفاء مرزوق، محمد شحير، أثر كامل البيانات الحكومية على جودة الخدمات المقدمة في القطاع الحكومي، كلية رسالة ماجستير، الإقتصاد والعلوم الإدارية، قسم إدارة الأعمال، جامعة الأزهر، غزة، 2017، ص 28.

الانترنت قابلية التوصيل وتعني القدرة على الربط بين الأجهزة الاتصالية مختلفة الصنع أي بغض النظر عن البلد أو الشركة التي تم فيها الصنع على مستوى العالم¹.

8- قابلية الحركة: وهو مفهومي معني أنه يمكن للمستخدم من الأفراد والمنظمات أن يستفيد من الخدمات أو البيانات والتطبيقات، واستخدامها في أي زمان ومكان عن طريق وسائل الاتصال المتعددة كالأجهزة المحمولة وتقنيات الاتصال اللاسلكي مثلاً².

9- قابلية التحويل: تعني قدرة البيانات والتطبيقات والخدمات الرقمية على التحول والتكيف مع الأشكال والأنظمة المختلفة، كتحويل الرسالة المسموعة إلى رسالة مطبوعة والعكس مثلاً³.

10- اللاجماهيرية: يشير إلى استخدام التكنولوجيا الرقمية من قبل عدد كبير من الأشخاص بمعنى إمكانية توجيه الرسالة الاتصالية لأي شخص كإمكانية التحكم فيها حيث تصل مباشرة من المنتج إلى المستهلك، ومن أمثله مواقع التواصل الاجتماعي وألعاب الفيديو والمدونات والمنتديات الإلكترونية بشكل عام تعتبر اللاجماهيرية أداة لتعزيز الديمقراطية والمشاركة المدنية والابتكار⁴.

11- الشبوع والانتشار: هما ظاهرتان مهمتان ولها تأثير مهم على كل جوانب الحياة والمقصود بهما هو قابلية هذه الشبكة للتوسع لتصل لأكثر فأكثر مساحات غير محدودة من العالم بحيث تكتسب قوتها من هذا الانتشار⁵.

12- العالمية: وهي ظاهرة هامة ولها تأثير كبير على جميع جوانب الحياة وتعني وصول التكنولوجيا الرقمية وتأثيرها على جميع أنحاء العالم وعدم وجود قيود جغرافية أو ثقافية على استخدام التكنولوجيا الرقمية⁶.

المطلب الثاني: آليات الرقمنة

¹ جمال سالمى، مرجع سابق، ص 34.

² محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة، الطبعة 01، عمان، 2009، ص 10.

³ محمد ومان، مرجع سابق، ص 98.

⁴ وفاء مرزوق محمد شحبير، المرجع السابق، ص 29.

⁵ جمال سالمى، المرجع السابق، ص 35.

⁶ أحمد مشهور، تكنولوجيا المعلومات وأثرها على التنمية الاقتصادية، المؤتمر العربي الثالث للمعلومات الصناعية والشبكات، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، القاهرة، 2003، ص 07.

تتوجه الدول في وقتنا الحاضر لتطبيق مشروع الرقمنة في جميع مجالات الحياة، استجابة للتطورات التكنولوجية والمعلوماتية، بما في ذلك الاقتصاد والتعليم والحكومة والإدارات وغيرها، المتمثلة في التحول من النظم التناظرية إلى النظم الرقمية.

وهذا يقتضي وضع إستراتيجية محكمة الأبعاد وشاملة، وحتى يحقق هذا التحول الأهداف المسطرة وحتى نضمن له الاستمرار والنجاح لزم الأمر بتجهيز جملة من الإمكانيات والآليات والمتطلبات، وقبل التطرق لهذه المتطلبات لابد لنا من التويه أنّ الحكومة أو المنظمة التي ستبنى فكرة الرقمنة وجب عليها أولاً أن توفر التغطية المالية أو التمويل لهذا المشروع¹.

فمثل هذه المشاريع تتطلب تكلفة مالية كبيرة وتعتبر مكلفة مالياً وتتطلب الكثير من الجهد وتستغرق مدة زمنية طويلة فتحتاج لهذه الموارد من أجل تمويل هذا المشروع بالإضافة إلى الخبرة والكفاءة العالية.

ويمكن أن يكون هذا التمويل داخلياً، أي تعتمد فيه المؤسسة على إمكانياتها الذاتية، وقد يكون هذا التمويل خارجياً بمعنى أن يكون من مصادر خارجية أخرى كالحكومات والبنوك أو المستثمرين². وتتمثل هذه الآليات أو المتطلبات فيما يلي:

الفرع الأول: هياكل الرقمنة

إنّ أهم عنصر في التحول الرقمي هو العنصر البشري (الكوادر البشرية)، فإنّ التخلي عن النظام التقليدي واللجوء إلى التحول الرقمي لا يعني الاستغناء عن العنصر البشري فهم العنصر الأهم في نظام الإدارة الالكترونية³.

¹ - عصام محمد الحميصي، تكنولوجيا المعلومات الحديثة وأثرها على القرارات الإدارية في منظمات الأعمال-دراسة استطلاعية-، مجلة الجامعة الاسلامية، مجلد 14، العدد 01، فلسطين، 2006، ص 161.

² -زهير حافظي، الأنظمة الآلية ودورها في تنمية الخدمات الأرشيفية، أطروحة دكتوراه، تخصص علم المكتبات، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2008، ص 126.

³ -رابح بن معمر، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، الجزائر، 2022، ص 1550.

ضف إلى ذلك أنّ عملية الرقمنة لا تتم بجهود فردية بل تحتاج إلى تكاتف الكثير من الجهود من مختلف الأفراد والمسيرين داخل مؤسسات المعلومات وكذلك موظفي مختلف الأقسام.

وتجدر الإشارة إلاّ أنّه يجب توفير العناصر البشرية التي لديها القدرات والمهارات الإدارية والفنية، وتستطيع تطبيق فكرة الرقمنة بكل أبعادها وأهدافها ومتطلباتها، وتحديد مسؤولياتهم حتى نضمن إتمام مشاريع الرقمنة على أكمل وجه وبجودة عالية، وذلك عن طريق الاختيار الصحيح والمناسب للكفاءات بالإضافة إلى التدريب المكثف على تقنيات الدخول الرقمي وتقنيات المعلومات واستخدام المعدات وتجهيزات النظام والتعامل مع البرامج والنظم الآلية المستخدمة.¹

فنستطيع القول أنّ الكوادر البشرية هي قلب ومحور الإدارة الإلكترونية، حيث أنّها هي من تتحكم وتوظف باقي العناصر²، فعلى المؤسسة توفير الإطارات البشرية المؤهلة الكافية من حيث العدد، وتجدر الإشارة إلى أنّ عددهم يختلف من مؤسسة لأخرى، وهذا حسب الرصيد المراد رقمته.

كما يجب تشجيعهم على حب العمل وتحسين أدائهم الوظيفي بالمكافئات المالية أو الترقية لدرجات إدارية أعلى وغيرها من المحفزات.

وقد تلجأ بعض المؤسسات إلى منح مشاريع الرقمنة لمؤسسات خاصة بتنفيذ مشاريع الرقمنة فيها العديد من المختصين والجزاء من خلال إبرام عقود معهم.³

إنّ تطبيق برنامج الرقمنة بالإضافة إلى العنصر البشري يحتاج إلى وجود إصلاح إداري وإجراء مراجعة شاملة وإعادة النظر في الجوانب الهيكلية والتنظيمية وإجراءات وأساليب الإدارة، كتصميم الهياكل التنظيمية بشكل يتماشى مع متطلبات الرقمنة وإعادة توزيع الاختصاص والمهام بين الوحدات الإدارية ودمج قيادات إدارية واعية ومتحمسة.

وقد يستلزم الأمر إلى استحداث إدارات جديدة أو إلغاء أو دمج بعض الإدارات حتى يتم العمل بشكل أسرع وأكثر فعالية.¹

¹ عز الدين مبروك، الرقمنة من المنظور التقني، أعمال الملتقى الوطني دور الرقمنة في الجودة في التعليم العالي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، يوم 1 مارس 2020، المنظم من طرف خلية ضمان الجودة لكلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد خاص، الجزائر، 2020، ص 256.

² حمد بن ابراهيم العمران، الكفاءات الأساسية اللازمة لاختصاص المعلومات للعمل في الجيل الثاني من مؤسسات المعلومات، المؤتمر العشرون للإتحاد العربي للمكتبات والمعلومات، الرياض، 2009.

³ زهير حافظي، مرجع سابق، ص 126.

الفرع الثاني: أدوات الرقمنة

تعد الإدارة الإلكترونية عنصراً هاماً وضرورة حتمية في وقتنا الحالي فهي أسلوب حديث لإدارة الأعمال والمؤسسات والإدارات باستخدام التكنولوجيا الحديثة، فلا بد من توفير البنية التحتية اللازمة لهذا التحول وتوفير بنية رقمية قوية تدعم هذه العملية² وتتيح تدفق البيانات والمعلومات بسلاسة وفعالية، وتعمل على زيادة الترابط بين مختلف الأجهزة الإدارية داخل المؤسسة.

والتي تتمثل في مجموعة من الأدوات والبرمجيات، فلا يمكن لنا أن نتصور مشروع رقمنة بدونها فتمثل البنية جوهر العمل الإلكتروني لقيامها بأساس عملية الرقمنة عن طريق:

_ **التخزين:** ومعناه حفظ البيانات والمعلومات الرقمية بشكل آمن وموثوق به لفترات زمنية طويلة.

_ **النقل:** وتعني عملية نقل البيانات والمعلومات من شكلها الأصلي إلى شكل رقمي قابل للتخزين والمعالجة بالإضافة إلى نقلها إلكترونياً لأي مواقع أخرى³.

_ **المعالجة:** وهي عملية تحويل البيانات والمعلومات من شكلها الخام إلى شكل قابل للاستخدام والاستفادة منه وإجراء مختلف العمليات عليها.

وتتمثل هذه المستلزمات المادية التي يمكن من خلالها تطبيق مشروع الرقمنة فيما يلي:

أولاً: أجهزة الحواسيب ولواحقها

تلعب أجهزة الحواسيب ولواحقها دوراً أساسياً في عملية الرقمنة، حيث تتيح لنا تحويل البيانات والمعلومات من شكلها المادي إلى شكل رقمي يمكن تخزينه ومعالجته ونقله بسهولة، ومن الأفضل السعي وراء أحدث ما توصل إليه صانعو العتاد في العالم واختيار حواسيب ذات قدرات كبيرة فيما يتعلق بالذاكرة الحية وسرعة المعالج وغيرها من المواصفات⁴.

ثانياً: المساحات الضوئية

تعتبر المساحات الضوئية من مكونات البنية التحتية الهامة لعملية الرقمنة وهو أحد الملحقات الرئيسية للحاسوب وهو عبارة عن آلة أو جهاز إلكتروني يقوم بتحويل أي شكل من أشكال البيانات والمعلومات والوثائق سواء كانت (مطبوعة أو مصورة أو نصية أو رسومات أو مخطوطات) إلى صورة أو

¹ _ ماجدة عيد الشافعي محمد، مرجع سابق، ص1268.

² _ فداء محمود حامد، الإدارة الإلكترونية، دار البداية ناشرون وموزعون، الطبعة1، عمان، 2012، ص88.

³ _ الزبير بريرو، الرقمنة، مقال صحفي، اشبيلية نيوز 2023/9/3 الى الرابط: <https://eshbelia>

news.com/?p=3231 اطلع عليه يوم 2024/3/3. على الساعة: 17:00.

⁴ _ فحيمة إيمان، مرجع سابق، ص 295.

إشارات رقمية قابلة للمعالجة والتخزين في ذاكرة الحاسوب¹، وهناك عدّة أنواع للمسح الضوئي نذكر أهمها:

1- **الماسحات الضوئية المسطحة:** وهي الأكثر شيوعاً واستخداماً تستخدم لنسخ المستندات والصور والكتب لسهولة استخدامها وتنوع وظائفها.²

2- **الماسحات الضوئية الشفافة:** تستخدم لنسخ الأفلام والشفافيات تعتبر ضرورية لحفظ الوثائق المهمة والصور القديمة.

3- **الماسحات الضوئية الاسطوانية:** يستخدم بكثرة في مؤسسات النشر لأنه يتميز بدقته العالية وقدرته على مسح الصور والأفلام بجودة احترافية.³

4- **الماسحات الضوئية المحمولة:** هي أجهزة إلكترونية صغيرة وخفيفة الوزن تستخدم لتحويل المستندات والصور الملموسة إلى صيغ رقمية.

5- **الماسحات الضوئية أحادية اللون:** إحدى أنواع الماسحات الضوئية تستعمل لالتقاط الصور وتحويلها إلى صور رقمية بالأبيض والأسود فقط دون أي رقم.⁴

6- **الماسحات الضوئية الملونة:** انتشر هذا النوع مؤخراً وذلك لأن أسعاره قد هبطت، وهو يعمل على التقاط الصور وتحويلها إلى صور رقمية ملونة مع إمكانية تمثيل جميع ألوان الصور بدقة.

7- **الماسحات الضوئية ثلاثية الأبعاد:** وهو جهاز يستخدم لالتقاط شكل ونسيج كائن ثلاثي الأبعاد وتحويله إلى نموذج رقمي ثلاثي الأبعاد تعتبر مفيدة في مجالات التصميم والهندسة والطب.⁵

ثالثاً: شبكات الاتصال

في سياق الرقمنة تشير شبكات الاتصال إلى البنية التحتية التي تربط الأجهزة والأنظمة الإلكترونية مع بعضها البعض، وتسمح بتبادل البيانات والمعلومات بشكل رقمي¹ فتعتبر شبكات الاتصال

¹ فوزية صادقي، المرجع السابق، ص 120.

² منال سيد محمد، التحويل الرقمي والإيتاح عن بعد للوثائق الأرشيفية، المتطلبات والمراحل، المجلة المصرية لعلوم المعلومات، مجلد4، العدد62، مصر، 2017، ص358.

³ المسح الضوئي وأنواعه وعمله الفيزيائي على الرابط التالي: <https://mawahebi.org/2015/11/17/> بتاريخ 2024/3/15 على الساعة 10:00.

⁴Sara Gould, Richard Abdon, Enquete sur la numerisation/preservation, *Enligne*, 9/3/2006. Disponible sur : <https://www.unesco.org/vi/visirele> (10/3/2024). Horaire(11).

⁵ سهيلة مهري، مرجع سابق، ص88.

عنصراً أساسياً في عملية الرقمنة حيث تمكن من نقل البيانات وتسهيل التواصل ومشاركة المواد وتسهيل الوصول إلى الخدمات.

وتتنوع شبكات الاتصال في الرقمنة نذكر منها:

_ **شبكة الانترنت:** ويطلق عليها الشبكة العنكبوتية وهي عبارة عن شبكة عالمية واسعة تربط أجهزة الكمبيوتر والأنظمة الإلكترونية مع بعضها البعض وتسمح بتبادل البيانات والمعلومات بشكل رقمي².

_ **الشبكة الداخلية للمنظمة:** تشير إلى البنية التحتية الرقمية الخاصة بالمنظمة أو شبكة الشركة الخاصة والتي تربط جميع الأجهزة وأنظمة تكنولوجيا المعلومات الأخرى داخل المنظمة مع بعضها البعض، فهي تقتصر على العمال الذين ينتمون للمؤسسة بحيث لا يمكن لغيرهم الدخول إلى مواقع الشبكة³.

_ **الشبكة الخارجية أو الأكسترنانت:**

تعتبر هذه الشبكة إمتداد للشبكة الداخلية للمنظمة حيث تتيح الوصول إلى موارد الشبكة الداخلية من قبل أشخاص من خارج المنظمة تربطهم علاقة بنشاطها مثل (المعلماء والموردين والشركاء)⁴.

رابعاً: البرمجيات وقواعد البيانات

تترابط البرمجيات وقواعد البيانات ارتباطاً وثيقاً حيث تستخدم البرمجيات للتفاعل مع قواعد البيانات واسترجاع البيانات منها، فعلى سبيل المثال يمكن استخدام برامج معالجة النصوص للوصول

¹ كافية عيدوني، الإدارة الإلكترونية في العالم العربي وسبل تطبيقها (واقع وآفاق)، مجلة الأصيل للبحوث الاقتصادية والإدارية، العدد الثاني، الجزائر، 2017، ص 230.

² فريجة رمزي بهاء الدين، الإدارة الإلكترونية وأسلوب الإدارة بالأهداف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 56، العدد 01، الجزائر، 2019، ص 154.

³ سمية بومروان، الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين أداء الإدارات الحكومية، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والإقتصاد، الرياض، 2014، ص 10.

⁴ كافية عيدوني، المرجع السابق، ص 231.

لقاعدة بيانات تحتوي على معلومات حول العملاء ثم استخدام هذه المعلومات لإنشاء رسائل بريد إلكتروني مخصصة.

فتعتبر البرمجيات وقواعد البيانات ضروريين لتشغيل العديد من التطبيقات المبرمجة في مختلف المجالات¹ فلا يمكننا استخدام الحاسب الآلي في عملية الرقمنة بدون برامج سواء كانت برامج تشغيل أو برامج تطبيقات فتستطيع القول أنّ البرمجيات هي مجموعة من التعليمات والأوامر التي تنظم عمل الحاسوب².

خامساً: وسائط التخزين

إنّ من بين أساسيات الرقمنة هو اختيار وسائط تخزين ذات جودة واسعة وعالية، فهي عبارة عن الأدوات والأجهزة التي تستخدم لحفظ البيانات بشكل دائم على أجهزة الكمبيوتر³ تتيح لنا وسائط التخزين تخزين البيانات واسترجاعها عند الحاجة.

سادساً: أجهزة التصوير الفوتوغرافية الرقمية

آلة التصوير الرقمية وهي عبارة عن جهاز إلكتروني يستخدم لالتقاط الصور وتخزينها بشكل رقمي بدلاً من استخدام الأفلام مثل آلات التصوير التقليدية، وتتوافر هذه الأجهزة بالأسواق التجارية بفئات وأنواع وأسعار متعددة.

يتطلب مشروع الرقمنة بالإضافة إلى ما تم ذكره توفير الحماية القانونية اللازمة وكذلك ضمان الأمن المعلوماتي وذلك عن طريق:

1- توفير التغطية القانونية اللازمة.

والمقصود في ذلك وضع وتوفير التشريعات والنصوص القانونية والتنظيمية اللازمة لتطبيق الإدارة الإلكترونية¹ التي تسهل عملها وإيضفاء صفة المشروعية على كافة النتائج القانونية المترتبة عنها وحتى تضمن حقوق جميع الجهات المتعاملين بها.

¹ سهيلة مهري، مرجع سابق، ص 103.

² خليفة بن صالح بن خليفة المسعود، المتطلبات البشرية والمادية لتطبيق الإدارة الإلكترونية في المدارس الحكومية، دراسة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الإدارة التربوية والتخطيط، كلية التربية، جامعة أم القرى، السعودية، 2008، ص 41.

³ خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 16، الجزائر، 2023، ص 144.

كما تحدد هذه النصوص طرق وكيفية تداول الوثائق المرقمنة من قبل مختلف المؤسسات والهيئات وكأئها وثائق تقليدية وإضفاء صفة المصادقية عليها، كما تعمل على تحديد الإجراءات والعقوبات الخاصة بالمتورطين في الجرائم الإلكترونية.²

فالإطار القانوني مهم وذلك لأنه يعمل على تنظيم عملية الرقمنة ويسيرها وفق نظام متكامل يضمن حقوق جميع المتعاملين بها.

لذلك سعى المشرع الجزائري لسن مجموعة من القوانين التي تتماشى مع التطورات التكنولوجية عن طريق رسم الإطار القانوني الذي يسرع عملية الرقمنة وحتى نضمن فعالية هذه النصوص لا بد أن تراعي ما يلي:³

أ- أن تكون هذه النصوص والتشريعات واضحة وسهلة الفهم والتطبيق من قبل الإداريين والمستخدمين

ب- أن تكون مرنة يمكن تجديدها وتبديلها وفقاً للمستجدات.

ج- أن تتسع وتحتوي هذه التشريعات كل الأنشطة والأعمال التي تمارسها المنظمات.

د- إعطاء الوقت الكافي لأصحاب القرار لدراستها بكل جوانبها قبل اعتمادها وإعطاء المجال للمختصين للمشاركة في وضعها، وأن تكون هذه التشريعات صادرة عن إدارة عليا للمنظمات لتضمن فعالية التنفيذ.

هـ- إصدار النصوص والتشريعات التي تضمن الأمن الوثائقي كالتوقيع الإلكتروني⁴ والبصمة الإلكترونية وغيرها.

و- إصدار التشريعات التي تضيف صفة المشروعية للأعمال الإلكترونية وتضبط الأعمال المخالفة والعقوبات المقررة لها.¹

¹ موسى عبد الناصر، مساهمة الإدارة الإلكترونية في تطوير العمل الإداري بمؤسسات التعليم العالي (دراسة حالة كلية العلوم والتكنولوجيا - بسكرة الجزائر)، مجلة الباحث، عدد 9، الجزائر، 2011، ص 91.

² حماد مختار، تأثير الإدارة الإلكترونية على إدارة المرفق العام وتطبيقاتها في الدول العربية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 23.

³ كافية عيدوني، مرجع سابق، ص 229.

⁴ علي مكيد، معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجامعات الجزائرية، دراسة حالة، المركز الجامعي تيسمسيلت، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية - دراسات إقتصادية، الجزائر، 2008، ص 230.

2- ضمان الأمن المعلوماتي

إنّ المتطلبات الأمنية للرقمنة تعتبر من أهم معضلات العمل الرقمي، ويقصد بها تأمين وحماية كل الموارد المستخدمة في معالجة المعلومات وحفظ أمن المعلومات والوثائق التي يتم تخزينها ومعالجتها وحماية هذه الوثائق والمعلومات من أي سرقة أو اختراق أو تسريب وغيرها من الإشكاليات المعلوماتية وكذلك حماية الأرشيف من أي عمل تخريبي².

لتجنب الوقوع بالجرائم الإلكترونية بمختلف صورها التي تعتبر سريعة الانتشار وصعب السيطرة عليها لأنها تعتبر عابرة للحدود³ لذلك كان من المهم أخذ التدابير اللازمة في المجال الإداري والفني والقانوني لمواجهة مثل هذه الجرائم المستحدثة، فلذلك يمكننا القول أنّ ضعف الأمن المعلوماتي إلكترونياً يضعف من ثقة المستخدمين.

وبناءً على ما سبق أصبح ضمان الأمن المعلوماتي أمر ضروري يجب توفره لكي تتجنب الإدارة الجرائم الإلكترونية ويتم ذلك عن طريق مجموعة من الإجراءات والخطوات المترابطة مع بعضها البعض ومن أهم هذه الإجراءات:

أ- وضع مجموعة من السياسات الأمنية للحد من الجرائم الإلكترونية والتعدي على خصوصية المعلومات⁴.

ب- وضع وتطوير أدوات التشفير حتى تمكن المستخدمين من المحافظة على سرية شخصيته وتعاملاته وتشفير المعلومات والبيانات التي يتم حفظها وتخزينها ونقلها⁵.

ج- ضرورة تبني استراتيجية موحدة لا بد من المعلومات عن طريق التعاون بين القطاعين العام والخاص في تنفيذها.

¹_ علي مكيد، المرجع السابق، ص 230.

²_ موسى عبد الناصر، مرجع سابق، ص 92.

³_ حسن طاهر داوود، جرائم نظم المعلومات، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، الطبعة الأولى، المملكة العربية السعودية، 2000، ص 37.

⁴_ موسى عبد الناصر، المرجع السابق، ص 92.

⁵ وهيبه حارش، متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية ومعوقاتها في الإدارة الجزائرية، مجلة رؤى للدراسات المعرفية والحضارية، المجلد 07، العدد 02، الجزائر، 2021، ص 176.

- د- إنشاء لجان لتوفير المتطلبات الأمنية للإدارة الإلكترونية لضمان أمن وحماية البيانات والمعلومات.
- هـ- التنسيق والتعاون بين الدول لتوحيد الجهود دولياً من أجل التعاون في حماية أمن المعلومات وبحث القيم والفضائل الإسلامية في النفوس لحمايتها من التأثيرات السلبية للإنترنت¹.
- و- استخدام الوسائل الأمنية كالبطاقة الذكية لإثبات هوية المواطنين أو البصمة الإلكترونية وغيرها من الوسائل.

المبحث الثاني: مفهوم عملية مسح الأراضي والياتها

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها لذا توجهت الدولة إلى تأسيس قواعد تتعلق بالعقارات وتنظيم الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى مفهوم عملية مسح الأراضي (المطلب الأول) واليات عملية مسح الأراضي (المطلب الثاني)

المطلب الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي

¹ وهيبة حارش، المرجع نفسه، ص 177.

يعرف مسح الأراضي على أنه عملية قانونية وفنية هدفها وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقعها وأوصافها الكاملة وتعين الحقوق المترتبة لها أو عليها وكذلك التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق. وقد عرفت الجزائر مراحل تاريخية في مجال مسح الأراضي فبناء على ذلك سنتطرق في هذا المطلب الى نشأة وتطور عملية مسح الاراضي (الفرع الاول) وتعريف عملية مسح الأراضي (الفرع الثاني)

الفرع الأول: نشأة وتطور عملية مسح الاراضي:

ترجع جذور عملية مسح الأراضي العام إلى العصور القديمة، يرجعها البعض إلى 4000 سنة قبل الميلاد وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية كلدانية عثر عليها في صحراء العراق بها مخطط مساحي لمدينة دونتي، وقسمت اللوحة مساحة المدينة كلها¹ كما عثر على لوحات أخرى تعود إلى 3759 سنة قبل الميلاد تتضمن قياساً ووصفاً بالمخططات للمنازل والحقول والممرات². كما تبين الرسوم المنحوتة على الآثار الفرعونية التي تعود إلى 1420 سنة قبل الميلاد بحيث أنّ الفراعنة اعتمدوا مسح الأراضي ومارسوه³.

أما بالعصر الحديث اعتبروا مسح الأراضي النابليوني أحدث نموذج، حيث أمر نابليون بإجراء تعداد عام للأراضي على مستوى إقليم الإمبراطورية الفرنسية وذلك بقياس وتحديد أجزاء العقارات وبدأت عملية المسح سنة 1808 وتم نشر الإطار القانوني المتعلق بها واحتوى على 1444 مادة وقد اقتبست منها الكثير من الدول شريعاتها في مجال مسح الأراضي ولم تنته عملية المسح سنة 1850 ولكنها لم تشمل كل البلديات.

ومن هنا بدأت فكرة الملكية العقارية في العهد العثماني انطلاقاً من نظام الدفاتر الخاقانية التي سجلت فيه جميع الأراضي الزراعية والغابية والأحراش، ثم أعقبه نظام البوقلمة والتفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن ثم تلاه نظام الطابو أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية،

¹ - الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975

² - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 214.

³ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 16.

لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها 970 هـ دفتراً كان ذلك سنة 955هـ¹.

إلا أنه يتضح مما سبق أنّ الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي الذي إنطلق منذ إستقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي².

*** مسح الأراضي في ظل الاحتلال الفرنسي:**

بدأ الفرنسيون في اغتصاب الأراضي وسلبها لتكوين ثروة عقارية للدولة الاستعمارية وتوفير أراضي للمعمرين، لذلك عمدوا لضرب واستقرار نظام الملكية التي كانت جزء كبير منها يشكل من أراضي العرش ولهذا صادرت السلطات الفرنسية كل أملاك الدايات وأراضي البايلك ومع التدفق الكبير للمعمرين اختل توازن الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية الأراضي مما دفع بالسلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي³، ولإضفاء الشرعية على نزع ملكيات الجزائريين نص الدستور الفرنسي لسنة 1848 في الفصل (109) نص على أنّ الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانون يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل⁴.

لقد صدرت العديد من النصوص التشريعية منها الأمر المؤرخ: 1844/10/13 المتضمن تصحيح البيوع مع الأهالي التي تكتسب الرسمية بمصادقة المحكمة الرشعية عليها والأمر المؤرخ في 1846/7/21 المتضمن تسهيلات في الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة التي استعاد منها المعمرون أكثر والقانون المؤرخ في 1851/6/16 وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة وأخضع المعاملات التي تكون إحدى أطرافها من الأوروبيين إلى القانون المدني الفرنسي أما إذا كان أطرافها من الأعالى فأخضعها للشريعة الإسلامية⁵.

لقد أخضع المستعمر الأملاك الوقفية إلى أحكام المعاملات الخاصة بالملكية المطلقة على المسلمين واليهود لتكون بذلك متاحة للمعاملات العقارية حسب أحكام القانون الفرنسي الصادر بتاريخ

¹-ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب. الجزائر، السنة 1986، ص 17.

²-ناصر الدين سعيدوني، المرجع نفسه، ص 41-42.

³-عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 22.

⁴-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 12.

⁵-عمار العلوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 82.

1858/10/30¹. وقد سمح باعداد الأراضي لمنح الأراضي للمعمرين تحت تأثير الإمبراطور نابليون تدخلًا بالقرار المشيخي المؤرخ في 1863/4/22 المعروف بقانون كونسيلتسيناتيس **Sunatus Consult** ثم جاء القانون المؤرخ في 1873/7/26 المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري² ومنه يمكن أن نستخلص بأنّ الوضعية العقارية إبان الاحتلال الفرنسي تأثرت بمرحلتين: **المرحلة 1:** وفيها تم إعداد المخططات العقارية للأراضي لها وللوافدين من المعمرين فاغتصبت الأراضي وصادرت الأملاك الخاصة للثوار والفاقرين من ويلات الإستعمار³.

المرحلة 2: بدأت مع بداية القرن العشرين حيث بدأت الإدارة الفرنسية تطلع إلى المجال العقاري على أسس هندسية وترجع هذا من خلال القانون المؤرخ في 1955/1/04 الذي يعتبر بداية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيقه على سبل التجربة في منطقة بوقادير (الشلف) حالياً، وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ 1953/1/13 فبالرغم من أنّ الدولة الفرنسية تبنت نظام نابليون عام 1807 إلا أنّها كانت تقدم بهذه العمليات على مستوى التراب الجزائري حتى يتسنى لها توفير أكبر قدر من الأراضي وتسوية وضعيتها لصالح المعمرين⁴.

* **مسح الأراضي بعد الاحتلال (الإستقلال):** عرفت الجزائر فراغاً قانونياً كان بسبب رحيل إطارات الإستعمار وقلة الخبرة لدى الإطارات داخل مصالح الإدارة، الأمر الذي دفع السلطات آنذاك إلى إصدار القانون رقم (153/62) المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بقوانين الإدارة الفرنسية ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية⁵.

بعد ذلك أصدرت الجزائر مجموعة من النصوص التشريعية منها الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/8/24 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها⁶ والمرسوم (88/63) المؤرخ 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة التي كانت محل معاينة بالشغور ولم تكن نشطة أو مستغلة بصفة عادية

¹- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 15.

²- ليلي لبيض، الشهر العقاري والتشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 58.

³- عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 24.

⁴- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي باش جراح، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010، ص 26.

⁵- عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

⁶- الأمر رقم (20/62) المؤرخ 1962/8/24 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها الصادر بالجريدة الرسمية للعدد 12 المؤرخ في 1962/9/7،

أو توقفت عن نشاطها أو استغلالها العادي دون أي مبرر شرعي، بعد تاريخ إشهار هذا المرسوم وعليه يتعين إعلان شغورها تمهيداً لضمها لملكية الدولة ثم تلاه المرسوم (168/63) المؤرخ في 1963/5/9. المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها¹ ثم الأمر (258/64) المؤرخ في 1964/8/27 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة والتوجه الاشتراكي² ثم صدر الأمر (102/66) المؤرخ في 1966/5/6 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة.

وفي هذه الظروف نشأ نظام التسيير الذاتي تلقائياً في الجزائر ثم أصبح أحد خصائص التوجه الإشتراكي حيث لم يطبق في البلاد العربية إلا الجزائر ليليه نظام الثورة الزراعية³. على إعداد مسح عام للأراضي الفلاحية على مستوى كل البلديات وضمها لصندوق الثروة الزراعية وبعد أن كانت الجزائر تأخذ بنظام الشهر الشخصي تبنت نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي شرع في تجسيده قانونياً وتنظيماً بعد صدور المرسومين التنفيذيين تطبيق الأمر المذكور رقم (62/76) و(63/76) المؤرخين في 1976/3/25 اللذان يحددان كيفية تطبيق الأمر المذكور أعلاه يتضمن المرسوم الأول كيفية إعداد المسح العام والأخر كيفية تأسيس السجل العقاري.

والجدير بالذكر أنّ إعداد مسح الأراضي العام الذي تبنته الجزائر لتطبيق الشهر العيني ازدادت أهميته بتحول الجزائر إلى اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي وجود عقارات لها بسندات رسمية وبدونها لا يمكن للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء اقتحام فضاءات الاستثمار المتنوعة في الجزائر حيث نجد أن صندوق النقد الدولي وتقريره الخاص بالجزائر في سنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل في حسم هذه المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حدى

¹ المرسوم رقم (168/63) المؤرخ في 1963/5/9 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخ في 1963/5/14، ص 450-451.

² الأمر رقم (258/64) المؤرخ في 1964/8/27 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الإشتراكية، الصادرة بالجريدة الرسمية، العدد 29، المؤرخ في 1964/9/4،

³ عمار علوي، مرجع سابق، ص 77.

وتسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف وتحديد هوية للعقار ولا يتأتى ذلك إلا من خلال إعداد مسح الأراضي العام¹.

الفرع الثاني: تعريف عملية مسح الأراضي:

حتى نتمكن من التعريف الدقيق لعملية مسح الأراضي علينا أولاً أن نوضح معناه من الناحية اللغوية والقانونية وكذلك الأنواع والأهداف التي يهدف إليها.

أولاً: تعريف المسح من الناحية اللغوية

لديه عدة معاني منها تقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء أي غسلتها وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ وبعدها كان يمسح بالماء يديه ورجليه فهو لها غاسل، ويقول الله تعالى (يا أيها الذين آمنوا إذا قمتم إلى الصلاة فاغسلوا وجوهكم وأيديكم إلى المرافق وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين)². فالمراد بالمسح هنا هو المسح بالماء كما أنّ معنى المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه فنقول: مسحت بيدي على رأس اليتيم أي ممرت بيدي على رأسه فلم أترك شعرة مررت بها إلا ولمستها، ويقال مسح المساح الأرض أي درعها وقاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة فيقابل لفظ المسح في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre النابعة من لفظ catastica اليونانية وتعني القائمة والكلمة "اللاتينية" القديمة capitestra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وتتضمن تحديد ملاكها³.

ثانياً: تعريف المسح من الناحية القانونية:

تبين أنه لم يرد في أغلب التعاريف المختلفة تعريفاً مسبقاً لمسح الأراضي لكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد أنّ المادة 02 من الأمر (74-75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ينص على أنّ مسح الأراضي العام يحدد ويعرف بالنطاق

¹ _ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة 9، الجزائر، 2013، ص 11.

² _ الآية السادسة من سورة المائدة.

³ _ عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 03.

الطبيعي للعقارات¹ ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري وتتص المادة 04 منه على أنّ عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخططاً منظماً وتأسيس مسح الأراضي العام. وبالرجوع لنص المادة 04 من المرسوم (76-62) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (84-400) المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم (92-134) المؤرخ في 1992/04/07 التي تنص على أنّ عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي وتخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها واستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية² ومنه يمكن أن يعرف المسح على أنّه عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية أو الحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري³

ومن بين التشريعات التي عرفت بمسح الأراضي نجد المشرع العراقي عرفه في المادة 35 من قانون السجل العقاري ينص على أنّ التحديد التمهيدي أي المسح هو تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة السجل العقاري وكذلك تأثير الحقوق المتعلقة بها بصوة مبدئية وهذا التعريف يكاد يتطابق مع ما تم استخلاصه من التعاريف السابقة⁴.

* الأساس القانوني لمسح الأراضي العام

يستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من اول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبل رحيلها بحوالي ستة أشهر وهو القرار المؤرخ في 1962/11/12 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح حيث أشار إلى ضرورة القيام

¹ _ الامر رقم(74/75) المؤرخ في 1975/11/12، مرجع سابق.

² _ المرسوم رقم(62/76) المؤرخ في 1976/3/25 المعدل والمتمم المتضمن اعداد مسح الاراضي العام الصادر في الجريدة الرسمية العدد30، المؤرخة في 19/4/13

³ _ مسعود رويسات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009_2010، ص44

⁴ _ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 217.

بأعمال مسح الأراضي¹ وبعد ذلك صدر الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في المادة 24 على وجوب تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية لتضمن أحسن المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقاً لشروط وكيفيات تحدد لاحقاً.²

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي (32/73) المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث تنص المادة الثانية والثلاثون منه على أنه تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية لمجرد أحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة من البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث يشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية.³

وبعد ذلك صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة الحادية عشر منه إعداد مسح الأراضي العام وفي المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري وبموجبه تبنت الجزائر صراحة نظام الشهر العيني ثم صدر المرسوم التنفيذي للذان وضحتا كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي الثاني (400/84) المؤرخ في 24/12/1984 المعدل والمتمم المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على التوالي⁴، في هذا السياق صدرت النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هيكل الإدارة المكلفة بعملية المسح ويتجلى ذلك من خلال التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأماكن الوطنية التي تظم من بين مديرياتها المركزية الأربعة مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي ثم بعد ذلك إنشاء الوكالة

¹ _ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 202.

² _ الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971.

³ _ المرسوم رقم (32/73) المؤرخ في 07/02/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.

⁴ _ عثمان حويذق، مقياس مسح الأراضي العام، محاضرات القيت على طلبة سنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حما لخضر بالواد، الجزائر، السنة الجامعية 2020_2021، ص 5.

الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم (234/89) المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/12/1992.

* أنواع مسح الأراضي: يمكن ان نحدد أنواع المسح للأراضي بالنسبة لطبيعة الأرض مثل المسح أو من حيث الزامه.

1: المسح الإلجباري والاختياري

ان المسح الإلجباري تخضع له جميع العقارات قبل تسجيلها في السجل العقاري وتقوم به الدولة بمبادرتها وبإمكانياتها الخاصة مثل: الجزائر وتونس ومصر والسودان وغيرها¹ أما مسح الأراضي الاختياري يطلبه كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكاً واحداً أو عدة ملاك يتفقون على طلب مسح ملكياتهم ويتحملون تكاليف ذلك مثال ذلك المغرب، استراليا، وبعض المستعمرات الفرنسية التي أخذت بنظام دوراسن في بعض البلدان الأخرى يتم الأخذ بالنموذجين معاً بحيث يكون إجبارياً في المناطق التي وصلت إليها عملية المسح وتكون اختيارياً في المناطق الأخرى التي ما زالت لم تصلها عملية المسح وهو ما أخذت به دولة لبنان.²

حيث أدى الببط الكبير في عملية المسح بالمشروع اللبناني إلى إنشاء نظام للتجديد الاختياري يمكن أصحاب الأراضي التي لم تصلها أعمال التحديد الإلجباري من تحديد عقاراتهم والاستفادة بالتالي من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري وقد أنشأ نظام التحديد الاختياري بموجب القرار رقم (76/25) المؤرخ في (24/01/1929) وذلك مع وجود التحديد الإلجباري بموجب القرار 186 المؤرخ في (15/03/1929).³

أما المشرع الجزائري أخذ الزامية المسح لتطبيق نظام الشهر العيني غير أنه ترك المجال لإجراءات الشهر الشخصي الى غاية الإنتهاء من إعداد مسح الأراضي العام ومن هذا المنطلق أصدرت تشريعات متعددة تعالج تسوية اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بعقد الشهرة⁴ والمرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في

¹ محمد مندي حمزة، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013، ص25.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص218

³ عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2005، ص61.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات اثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة الصادر بالجريدة الرسمية العدد (21) المؤرخ في 04/05/1983.

1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة¹ إلا أنه لا نجد إجراءات تسوية في إطار هذين النصين تطبيق النموذج الاختياري للمسح على عكس الإجراءات في إطار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 الذي يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وإجراءات التحقيق العقاري² في ظل هذا القانون وكيفية إعداد مخطط المسح الذي يستوجب على الخبير العقاري الاتصال بمديرية مسح الأراضي لتحديد نطاق ورقم للقسم المساحي الذي يقع فيه العقار وتحديد رقم القطعة محل التحقيق وفقاً للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وهو ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في (2008/05/19) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³ وبالتالي هذه الإجراءات تحقق معها بعض مزايا نظام الشهر العيني لاسيما منها ازدواجية الشهر وتكون بذلك نواة عملية المسح في المستقبل في حالة ما إذا شرع في مسح هذه المنطقة مستقبلاً ومنه يمكن أن يقول بأن الجزائر بهذه الطريقة أخذت بنظام المسح الاختياري في مجال ضيق منه.

2: المسح حسب طبيعة العقارات

بالرجوع إلى النصوص التشريعية المتعلقة بمسح الأراضي التي صدرت منذ الاستقلال إلى اليوم نجد أنّ مسح الأراضي نوعان: **المسح الأول** هو مسح الأراضي العام الذي تأسس بموجب الأمر رقم (74/75) **والمسح الغابي** والذي تأسس بموجب المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية⁴.

1- مسح الأراضي العام: في إطار الأمر (74/75) من خصائص هذه العملية لأنها تتم على مستوى إقليم كل بلدية بحيث تم تصنيف مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات وقوامها بالمنطقة الحضرية يسمى فيها المسح مسحاً حضرياً أما المنطقة الريفية فيطلق عليه **المسح الريفي** وبالنسبة

¹ المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية العدد (36) المؤرخة في 1991/07/31.

² القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المرخة في 2007/02/28 .

³ المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادر بالجريدة الرسمية العدد (26) المؤرخة في 2008/05/25.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30) المؤرخة في 2000/05/25.

للبلديات السهبية والصحراوية فإنّ عملية المسح في المنطقة السهبية والصحراوية يسمى مسحا سهبياً أو صحراوياً حسب موقع البلدية.

أ- **المسح في المناطق الحضرية:** تنص المادة 21 من المرسوم (63/76) على أنه تعتبر

كعقارات حضرية ويكون موضوع أحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية وغير المبنية الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 200 نسمة¹ ويتم التعرف على العقارات في الجداول المستخرجة أو نسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الرقم والشارع.

ب- **المسح في المناطق الريفية:** إنّ المنطقة الريفية حسب مفهوم المادة 21 المشار إليها سابقاً

هي جميع العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة والجهات الأخرى إلى تقل سكانها 2000 نسمة.

ومن هنا نلاحظ أنّ 2000 نسمة معيار لتحديد المنطقة الحضرية والريفية حيث أصبح لا يعبر عن الحقيقة الواقعية بالنظر إلى ارتفاع السكان ممّا كان عليه عند صدور المرسوم التنفيذي (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري وعليه يجب مراجعة هذا العدد حتى تتماشى مع هذا التطور وفي إطار قواعد التهيئة والتعمير.

ج- **المسح في المناطق السهبية والصحراوية:** لقد جاء ذكر الأراضي السهبية بالأراضي

الهضابية في أحكام القانون (25/90) المؤرخ (1990/11/18) المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون (26/95) المؤرخ 1995/9/25 فقد حددت المادة 11 منه الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي أو خفيف تشتمل على نباتات سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستعمل منذ سنوات في رعي الحيوانات وحددت المادة 12 منه ذات الوجهة الرعوية ونصت المادة 16 منه على المساحات الحفائية².

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية عرفت من قبل قانون التوجيه العقاري ضمن المادة 18 (الأراضي

الصحراوية في مفهوم القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم). وقد جاء النص على الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية في المادة 54 مكرر من القانون 14/08 المؤرخ

¹ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 179.

² القانون رقم (25/90)، المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية العدد (49) المؤرخة في 1990/11/18.

2008/7/20 المتضمن تعديل الأملاك الوطنية (30/90) بنصها على أن الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة ودون إلتباس منذ خمسة عشر (15) سنة¹. على الأقل عن تاريخ سند هذا القانون في الجريدة الرسمية وهي ملك الدولة ونصت المادة 54 مكرر 1 على أنه توضع عند اقتضاء الشروط والإشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمتها في السجل العقاري عن طريق التنظيم.

في هذا الإطار جاءت التعليمية رقم 1 مؤرخة 2009/5/25 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية وأبرز ما جاء فيها هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح هذه بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة 1984 أما عن ترقيم العقارات وتنظيمها جاء في الفقرة (2/2) منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسليمه² لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة، وأبقت إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية والمشمولة بهذا النوع أبقت إمكانية السنوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية ومشمولة بهذا النوع من المسح وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يحرك اجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديرتي مسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة في المسح.

2- المسح الغابي في إطار المرسوم التنفيذي (115/2000) بالرجوع إلى المادة 37 من القانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم التي تنص على الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة هي أملاك وطنية عمومية وتلحق الضرر بها الأراضي ذات الوجهة الغابية الناتجة عن أشغال التهيئة عرف المشرع الجزائري بالغابات ضمن المادة 8 من القانون 12/84 المؤرخ في 1989/6/23 المتعلق بالغابات³ (جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية) ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً يصعب التعدي عليه صدر المرسوم التنفيذي (115/2000) سالف الذكر المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح

¹ _ القانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/7/20 المتضمن تعديل قانون الاملاك الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخ في 2008/8/3 .

² _ التعليمية رقم (01) المؤرخة في 2009/5/23 المتعلقة بالمشح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 12.

³ _ القانون رقم (12/84) المؤرخ في 1984/6/23 المتعلق بالغابات الصادر بالجريدة الرسمية العدد (26).

الأراضي الغابية والوطنية¹ ويتم المسح الغابي تقريباً بنفس إجراءات مسح الأراضي العام من خلال صدور قرار إفتتاح عملية المسح عن الوالي ثم إعداد السجلات والمخططات المساحية وانتهاء إيداع وثائق المسح الغابي بالمحافظة العقارية طبقاً لنصوص المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري² تلاحظ أنّ عملية المسح الغابي لا تختلف في جوهرها عن مسح الأراضي العام ونظراً للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنّه غالباً ممّا تتكفل إدارة مسح الأراضي بذلك.

أهداف مسح الأراضي: إنّ عملية مسح الأراضي تعتبر العمود الفقري لإنجاح أي سياسة عقارية الأمر الذي دفع بالأستاذ علوي للقول بأنّ تنفيذ عملية المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة حيث أنّ العملية حسب المادة 02 من الأمر (74/75) سالف الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري³ والمادة 04 من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁴ وعليه بالمسح العام يهدف إلى جملة من الأهداف كالأخذ بنظام الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلاّ إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني لأنّ الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة أو كاشفة ناقلة أو مزيلة والتي لا يمكن تنفيذها إلاّ بعد إتمام عملية المسح العقاري من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ففي ظل اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية على اعتبار أنّ العقار يبقى دوماً حسب تعبير الرأسمالية من الأولين مصدر كل ثروة وإعداد مسح العام لجميع العقارات يخلق استقرار في المعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار من ذلك يبدو أنّ عملية المسح تغطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي فتأخر عندنا عملية دفع صندوق النقد الدولي وتقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لآنها هذه العملية من جهة ثالثة يرمي

¹ _ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 182.

² _ المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، مرجع سابق.

³ _ عمار علوي، مرجع سابق، ص 112.

⁴ _ المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، مرجع سابق،

المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق¹ التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية وقانونية².

وأخيراً المسح يهدف إلى إعلام الغير، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما تحقق الانتماء وتشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية في دخول السوق³.

تعد هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالأحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية يهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتطهير الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دورجائي⁴

المطلب الثاني: آليات عملية مسح الأراضي

يحظى العقار بأهمية بالغة في الدول باعتبار أنه يشكل مصدر للثروة وكذا من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه وعرفت فترة التسعينات ترسانة هامة جداً من القوانين التي تنظم القطاع العقاري واختلفت هذه القوانين باختلاف الصنف الذي تنظمه على هذا الأساس تم تقسيم هذا المطلب إلى هيئات عملية مسح الاراضي (الفرع الاول) هياكل عملية مسح الاراضي (الفرع الثاني)

الفرع الأول: هيئات عملية مسح الأراضي⁵

تدخل عملية مسح الأراضي العام ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية وتضم هذه الأخيرة مديريتين إحداهما خاصة لعمليات أملاك الدولة العقارية والثانية خاصة بإدارة الوسائل حيث تشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية الأولى تختص لعمليات أملاك الدولة والمنازعات والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية والثالثة تهتم بملكيات الدولة والتخليص أما المديرية الفرعية الرابعة بالحفظ العقاري والمسح العقاري.

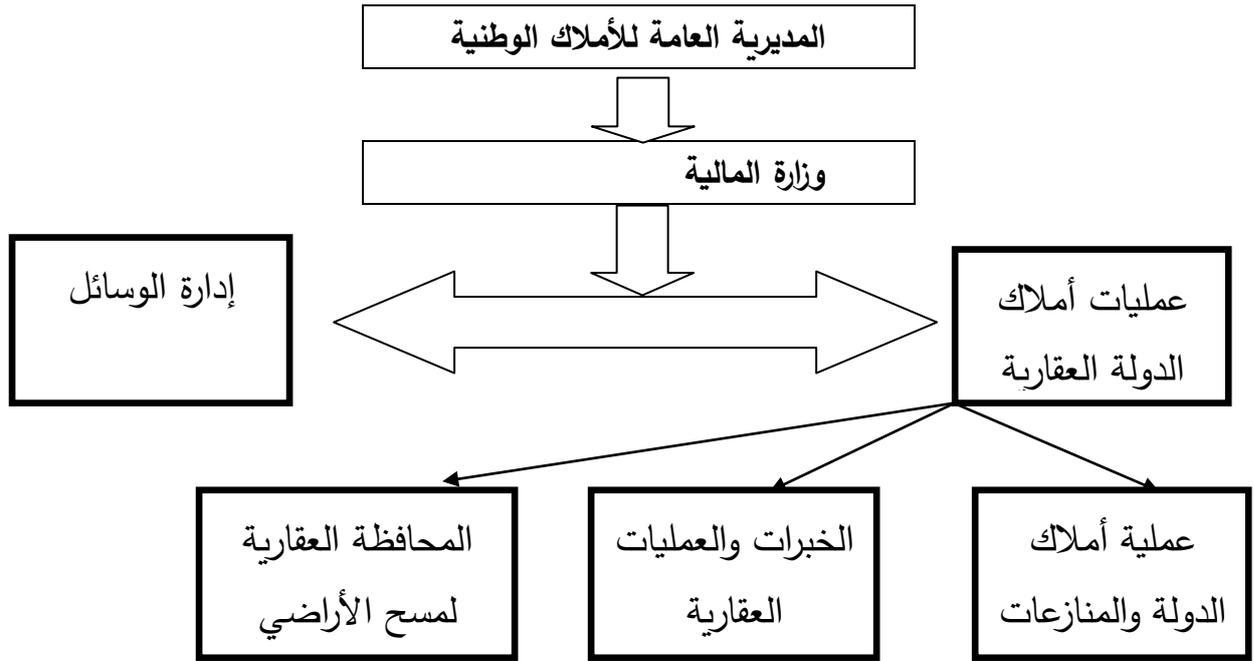
¹ _عمار علوي ، مرجع سابق، ص 28.

² _عمار علوي ، المرجع نفسه، ص 82.

³ _المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، اشكالية التنمية الفلاحية الدورة 14 نوفمبر 1999، ص 20.

⁴ _سماعين شامة، مرجع سابق، ص 116

⁵ _عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 13.



إلا أنّ رغبة الدول والتحكم في عقاراتها استدعى منها توفر هذه الآليات القانونية التي تتمثل في هيئة إدارية مشرفة على عملية المسح العقاري.

أولاً: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/2/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجد قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك في المادة 1 منه والتي تنص على أنها تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى **الوكالة الوطنية لمسح الأراضي** لكنها باختصار (و م أ) وتدعى في صلب النص الوكالة تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم¹

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة وأثناء عملية المسح الأراضي مهام سياسية أخرى استثنائية.

¹ _ المرسوم رقم (63/92) المؤرخ في 12/2/1992 المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخ في 19/2/1992.

أ- المهام الأساسية: حيث تتمثل حسب المادة (5) من المرسوم التنفيذي 234/89 على¹:

- 1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو تصوير مسامي صوتي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- 2- تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بإشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار تنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- 3- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.

4- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

5- تراقب الأشغال التي أنجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة لخواص الحساب.

6- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسات باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات .

ب- المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام:²

- 1- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.
- 2- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام.
- 3- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.
- 4- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها

ثانياً: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى **المحافظ العقاري**.

المحافظة العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون **hypothèquesconservation des**

¹ _ المرسوم التنفيذي رقم(89_34) المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ،الصادر في الجريدة الرسمية العدد52، المؤرخة في 20/12/1989.

² _ المرسوم التنفيذي رقم(89_34) المؤرخ في 19/12/1989، المرجع نفسه.

فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية¹.

باستقرار المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 04 من المرسوم 63/76 يتضح أنّ المحافظ العقاري هو المسؤول في المحافظة العقارية². إذا يتولى تسييرها كما يكلف بالعمليات الخاصة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري للعقود محل الإشهار في السجل العقاري، وذلك فهو يقوم بمهمة جبائية طبقاً للمادة 26 من الأمر رقم 74/75.

يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون التوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية .

وتتكون مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي من ثلاثة مديريات فرعية وهي³:

أ- المديرية الفرعية للشهر العقاري.

ب- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري:

ومهامها ما يلي:

* وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العامة.

* السهر على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري

وتعيينه.

* متابعة تتطور أشغال الوثائق العقارية وحفظها.

ج- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية لمسح الأراضي.

وتتمثل مهامها فيما يلي⁴:

¹ _ عمر تيمجغدين ، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر، 2013_2014

² _ الامر رقم(74/75) المؤرخ في 12/11/1975 ، مرجع سابق.

³ _ حسن طويبية ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة

الجزائر، 2001-2002، ص 16.

⁴ _ عثمان حويثق ، مرجع سابق ، ص14

_ إبلاغ المحاكم المختصة بقاضيات المنازعات التي لها بالإشهار والترقيم العقاري والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاعات ذات الطابع العقاري التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية.

_ السهر على تنظيم وتنسيق ومعالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية. ونظراً لكون عملية إعداد مسح الأراضي العام شهدت تأخراً كبيراً منذ سنة 1976 إلى غاية نهاية الثمانينات بداية التحول الإيديولوجي للجزائر والولوج في عالم اقتصاد السوق الذي حتم على الدولة إضفاء شفافية أكبر على السوق العقارية التي لا تأتي إلا من خلال الإسراع في إتمام إعداد مسح الأراضي العام، وتماشياً مع النهج الجديد المعتمد وتسيير الشؤون العمومية والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وتقليص دور السلطات المركزية في التسيير المباشر للمشاريع¹ والانفتاح على سوق الاستثمارات المحلية والأجنبية لهذه الأسباب وغيرها تم التنازل عن مهمة إعداد مسح الأراضي العام لفائدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 2/12 / 1992.

الفرع الثاني: هياكل عملية مسح الأراضي:

ينقسم التنظيم الهيكلي لمديرية مسح الأراضي إلى:

أولاً: **التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي:** تحتوي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمديريات جهوية طبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/4/17 تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها 8 مديريات جهوية بعد أن كانت 5 فقط وقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 2002/5/12 الصادر عن وزيرة المالية الذي يحدد المقر والاختصاص إقليمياً للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي² وتتواجد المديريات الجهوية بالجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، بشار، بسكرة³، وتنظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي كالتالي: مصلحة البرمجة - مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي - مصلحة الانشغال المتخصصة (وتضم فرق العمليات

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 26.

² حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 65

³ القرار الوزاري المؤرخ في 2002/5/12 الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي الصادر بالجريدة الرسمية العدد (42) المؤرخة في 2002/06/18.

وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل) مصلحة الإدارة العامة التي تضم مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة.

ثانياً: التنظيم الهيكلي على مستوى الولاية

تم تصنيف المديرية الولائية إلى صنفين بعدما أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بعدما كان يطلق عليها الفرع المحلي لمسح الأراضي.

الصنف الأول: الذي يضم مصلحتين **مصلحة الأشغال** التي تضم ثلاث مكاتب وهي: مكتب الأشغال المسحية، تطبيقات الإعلام الآلي، مكتب الحفظ المسحي والفحوصي والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية و**مصلحة الوسائل العامة والأرشفيف** وتضم مكتبين هما: مكتب الوسائل والمحاسبة، ومكتب الأرشفيف والوثائق¹.

الصنف الثاني: تضم المديرية أربع مكاتب وهي: مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الوسائل والمحاسبة.

* **لجنة المسح:** تعد المرحلة التحضيرية بطلب السيد المدير الولائي لمسح الأراضي من السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية وتعيين لجنة مسح وحسب نص المادة 2 من المرسوم (62/76)² فإنّ قرار عملية المسح الصادر عن والي الولاية ينشر في مجموعة القرارات الإدارية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ويعلم عن طريق لوحات إعلانات لمقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة قبل 15 يوم من إنطلاق العملية³ وتتطلب عملية المسح بعد شهر من تاريخ صدور القرار ويتم إنشاء اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بموجب قرار يصدر عن والي الولاية وذلك طبقاً للمادة 07 من نفس المرسوم.

* **تشكيلة لجنة المسح:** حسب نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25.

أولاً: الأعضاء الأساسية

¹ عثمان حويشق، مرجع سابق، ص 14

² المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 1976/3/25، مرجع سابق.

³ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 30

- 1- **قاض رئيس لجنة:** يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية المعنية في دائرة اختصاصها الإقليمي¹.
- 2- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** أو من يمثله أسندت له مهمة نائب الرئيس لأن وجوده مهم بحكم أنه يمثل الدولة على مستوى إقليم بلديته هذا من جهة وقائم على الأملاك الوطنية التابعة للبلدية من جهة أخرى.
- 3- **ممثل مصالح الضرائب المباشرة:** يعين من بين أعوان الضرائب المؤهلين وحضوره مهم من حيث توفير اللجنة بالمعلومات المفيدة المتعلقة بالوثائق المسجلة لدى مفتشية التسجيل والطابع التي لم تخضع بعد لعملية الشهر العقاري².
- 4- **ممثل مصالح أملاك الدولة:** يعين من بين أعوان أملاك الدولة المؤهلين وغالباً ما يسند هذه المهمة لرئيس مفتشية أملاك الدولة التي تقع البلدية محل المسح في اختصاصه الإقليمي ويمثل الدولة كجهة مالكة بالإضافة إلى متابعة عمل ممثلي أملاك الدولة في فرق المسح باعتبارهم محققين عقاريين³.
- 5- **ممثل وزارة الدفاع الوطني:** عادة ما يكون رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله حتى تكون له مساهمة في تحديد الأملاك العقارية العسكرية.
- 6- **ممثل مصلحة التعمير بالولاية:** تم تعيينه من بين أعوان التعمير والبناء المؤهلين ودوره تنوير اللجنة حول المناطق العمرانية الحضرية منها والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 7- **الموثق:** يتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للموثقين ويكون له دور أساسي في لجنة المسح من بداية افتتاح العملية إلى نهايتها في فحص الوثائق المقدمة من الأطراف كالعقود التوثيقية وغيرها من السندات.
- 8- **مهندس خبير عقاري:** تعينه المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ودوره مهم في اللجنة بحكم اختصاصه في إعداد المخططات ويستعين به القاضي كثيراً في المنازعات المتعلقة بالقياسات ونزاعات التحديد⁴.

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 48.

² ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 48.

³ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 55.

⁴ ليلى لبيض، المرجع السابق، ص 62.

9- المحافظ العقاري المختص إقليمياً: يكون حضوره شخصياً أو من يمثله من بين الأعوان المؤهلين ودوره مهم في اللجنة لاعتبار رايه في المنازعات المثارة أمام اللجنة ووقوفه على دقة المسح لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد إستكمال الأشغال ومنها سيطلق عمله في تأسيس السجل العقاري¹.

ثانياً: الأعضاء في الحالات الخاصة²:

1- ممثل مديرية الثقافة: إذا كانت عملية المسح تشمل مواقع محمية ستكمل بممثل الثقافة يعينه المدير الولائي للثقافة.

2- ممثل مديرية المصالح الفلاحية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإنّ اللجنة تستكمل لممثل الفلاحة يعينه مدير المصالح الفلاحية.

3- ممثل مديرية الموارد المائية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإنّ اللجنة تستكمل بممثل الموارد المائية يعينه مدير الموارد المائية بالولاية لأنّ المناطق الريفية ترتبط بالأراضي الفلاحية التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمياه السقي.

ثالثاً: المسؤول المحلي لمسح الأراضي

المسؤول المحلي أو من يمثله يتولى وضع جميع الوثائق المسحية ويسجل الشكاوي والاعتراضات أمام اللجنة، يزود اللجنة عند الضرورة بمجريات العمليات التقنية كما يتولى عمليات كتابة الجلسة وإعداد محضر الاجتماع.

¹ عثمان حويشق، مرجع سابق، ص 17.

² نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 152.

الفصل الثاني

تطبيق و واقع الرقمنة
في مجال مسح الأراضي

الفصل الثاني: تطبيق و واقع الرقمنة في مجال مسح الأراضي

تمثل عملية رقمنة قطاع مسح الأراضي فرصة كبيرة للمواطنين الذين يجدون صعوبة في الحصول على الخدمات في ظل الادارة التقليدية للحصول عليها بكل سهولة وفي اي وقت حيث أن رقمنة هذا القطاع وادخال تكنولوجيا المعلومات والاتصال في تقنيات العمل يسهل عمل الادارة ويعمل على تسريع انجاز المعاملات والوثائق عن طريق استحداث العديد من المواقع الالكترونية التي تقدم خدماتها الكترونيا، وكل ذلك في اطار نهوض ورقي هذا القطاع كونه من أهم القطاعات في الدولة وبالرغم من كل الايجابيات لهذا المشروع الا أنه تهدده العديد من المخاطر لذا سنتناول في:

(المبحث الاول) مظاهر رقمنة قطاع مسح الاراضي أما (المبحث الثاني) واقع الرقمنة في قطاع

مسح الاراضي

المبحث الأول: مظاهر رقمنة قطاع المسح والحفظ العقاري

في إطار توجه الجزائر نحو برنامج الجزائر الإلكترونية، وتنفيذاً لمخطط عمل الحكومة الجزائرية الذي يهدف لترقية وظائف المؤسسات الحكومية وترقية أداء الإدارات بما يتماشى مع التطورات التكنولوجية، وكما قلنا سابقاً إنّ قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري من بين القطاعات التي أولت اهتماماً كبيراً لرقمنتها، ففي هذا الإطار تعدد مظاهر رقمنة هذا القطاع وخاصة الآونة الأخيرة والتي ساعدت وساهمت في حداثة وتطور هذا القطاع من خلال آليات تطبيق الرقمنة في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري (المطلب الأول) والخدمات التي توفرها الرقمنة وأهدافها في مجال المسح (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آليات تطبيق الرقمنة بإدارة المسح والحفظ العقاري

من خلال إدخال الرقمنة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بعد أن كانت جميع المعلومات تتم بشكل حضوري وكان يلزم الأمر حضور طالب الخدمة أو من ينوب عنه بشكل شخصي لإيداع الوثائق أو الحصول على الوثائق والسندات لدى مديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري، وضعت الحكومة الجزائرية مساعيها لرقمنة هذه المديريات من خلال العديد من الآليات لتجسيد الرقمنة على أرض الواقع وإنشاء بنك للمعلومات العقارية على شبكات الإعلام الآلي يحتوي على كل المعلومات والمعاملات التي تخص العقارات الموجودة من خلال وصفها وتوضيح أوضاعها القانونية وذلك حتى تكون هذه المديريات على إطلاع كامل بالأوضاع القانونية لهذه العقارات¹، ومن المؤكد أنّ هذا البنك لا يتم إلى بوجود خبرات وكفاءات وأصحاب اختصاص تتكفل به وقائمة على تسييره وفي هذا الصدد نركز في (الفرع الأول) على الفضاءات الإلكترونية لرقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري (الفرع الثاني) الجهات والأطراف القائمة على تنفيذ الرقمنة في مسح الأراضي.

¹ فتحي طيطوس، النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، 2020، ص 25.

الفرع الأول: الفضاءات الإلكترونية لرقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري

أولاً: الشبكات العقارية الموحدة

حسب تعليمة صدرت من المدير العام للأموال الوطنية وهذا تنفيذاً لتعليمات الوزير الأول ورئيس الجمهورية عبد المجيد تبون، التي كانت موجهة للمدراء الولائيين تتضمن إنشاء شبكات موحدة على مستوى كل محافظة عقارية والذي يكون فيه وجوباً على الأقل عون من مصالح مسح الأراضي حيث تم إنشاء شبكات موحدة على مستوى كل المحافظات العقارية التي يقرر عددها بـ: 234 محافظة عقارية¹.

وذلك من أجل السهر على تطبيق الإجراءات المنصوص عليها قانوناً وتحسين التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأموال الدولة، وعدم طلب أوراق ووثائق ثانوية غير منصوص عليها قانوناً، فيقدم الشبكات الموحدة خدمات متعددة للمواطنين أهمها التكفل السريع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية والعمل على تنظيم جديد لمعالجة كل الملفات رقمياً. وأكد على ضرورة دراسة الملفات في آجال لا تتعدى 30 يوم في إطار الجهود الرامية لتسهيل الإجراءات الإدارية لفائدة المواطنين².

كما يهدف هذا الشبكات (الشبكات العقارية الموحدة) إلى تحسين نوعية المعلومات والتوافق بين البيانات الموجودة في قاعدة البيانات المسحية وقاعدة السجل العقاري، والذي يسمح بدوره لكل عون من أعوان المحافظة العقارية الوصول إلى المعلومات والبيانات للقيام بأي عملية وخاصة عمليات التحيين الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين التوافقي وكذلك الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المنبثق عن إشهار العقود³.

¹ إنشاء شبكات موحدة لتسليم الدفاتر في آجال لا تتجاوز 30 يوماً.

² <https://www.aps.dz/ar/economie/10129430> أطلع عليه بتاريخ 2024/04/30 على الساعة 10:00.

² شبكات موحدة لتسليم الدفاتر العقارية في آجال لا تتعدى 30 يوماً

<http://radioalgerie.dz/news/ar/article/20210208/206830html> أطلع عليه بتاريخ 2024/04/30

على الساعة 11:00

³ مغنية لآكرنش، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، البلد الجزائر، سنة 2024، المجلد 09، العدد 02، ص 202.

ثانياً: منصة العقار (الوثيقة سابقاً)

من خلال مواصلة الحكومة تجسيد مشروع رقمنة الإدارات وتطبيقاً للتوجيهات التي أصدرها رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون تم استحداث منصة رقمية تسمى (العقار) وذلك بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري وذلك لعصرنة ورقمنة إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، في إطار تبسيط الإجراءات والرفع من قيمة الخدمات العمومية¹.

تم إطلاق هذه المنصة في الخدمة خلال شهر ماي 2022 للقطاعات المؤسساتية والمتعاملين الاقتصاديين والمواطنين²، كما أدرج فيها جميع الوثائق التي تسلم من مديريات المسح مع تدعيمها بقاعدة البيانات التي تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية، والتي تتعلق أغلبها بالإيداع الإلكتروني للعقود والإشهار العقاري والدفع الإلكتروني عن بعد باستخدام البطاقة الذهبية وغيرها، وذلك من خلال توفير البنية التحتية والمتطلبات المادية اللازمة وتوظيف الخبرات والكفاءات واختيار البرمجيات اللازمة³.

تعمل هذه المنصة على تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وإجراءات التحفيظ العقاري حيث ظهر ما يسمى بالتدبير الإلكتروني الذي يعني إنجاز العمليات بمساعدة طرق الكترونية تطبق على معطيات ذات طابع شخصي⁴.

ثالثاً: فضاء الجزائر

قامت المديرية العامة لأملاك الدولة بإطلاق بوابة إلكترونية ضخمة ترافقها تطبيقات ذكية أطلق عليها تسمية (فضاء الجزائر)⁵ وهذه المنصة تعتبر الأولى من نوعها في التراب الوطني وهي عبارة عن محرك بحث مختص في مجال العقارات، تلعب هذه البوابة دوراً في

¹ نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر حقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي تيسي، تبسة، الجزائر، 2020، 2023، ص54.

² مغنية لكرنش، مرجع سابق، ص202.

³ إبتسام نوري، مرجع سابق، ص 149.

⁴ إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكراهات الواقع على الرابط: <http://www.sdtconsultingimal> أطلع عليه يوم 2024/04/15 على الساعة 21:30.

⁵ منصة رقمية وتطبيقات مسح الممتلكات واستصدار الوثائق العقارية من المنزل <http://www.youtube.com/watch?v=oqnz18vhute> أطلع عليه بتاريخ 2024/04/22 على الساعة

تحويل المعلومات المسحية والعقارية بصفة دقيقة وتمكن من المساعدة على اتخاذ القرارات في مجال التخطيط ومجالات أخرى لاسيما في الميدان العمراني¹.

تم إطلاق خدمات هذه البوابة بدايةً على مستوى ناحية الجزائر على أن يتم تعميمها شيئاً فشيئاً وتدرجياً إلى كامل التراب الوطني لتعزيز الخدمات للمواطنين والمهنيين على حد سواء كما تعمل هذه البوابة على تسهيل تبادل البيانات والوثائق العقارية بين القطاعات الوزارية المختلفة وبالتالي تعزيز قابلية الاستغلال البيئي للمعلومات بين مختلف مؤسسات الدولة.

خلاصة القول تم استحداث جميع هذه الفضاءات لتسريع انجاز المعاملات والنهوض بخدمات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والرفع من مستواها، فمنصة العقار مكنت من رفع نسبة إصدار الدفاتر العقارية على المستوى الوطني بنسبة 30% خلال سنة 2023 مقارنةً بسنة 2022²، ويجري العمل على تطوير أزيد من 10 تطبيقات أخرى من شأنها رقمنة قطاع الأملاك ومسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل تحسين الخدمة العمومية وتقليص الأجل لطالبيها سواء كانوا مواطنين أم مهنيين لتسهيل التعرف على العقار وصاحبه ومشتملاته بواسطة رقم التعريف الوطني أو الوطني أو الجبائي بمجرد نقرة زر³.

الفرع الثاني: الجهات والأطراف القائمة على تنفيذ مشروع الرقمنة

كان لصدور المرسوم التنفيذي رقم 21 - 251 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁴ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 21 - 252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية الدور الأهم والأكبر لإرساء وانطلاق مشروع رقمنة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ إطلاق البوابة الجغرافية " فضاء الجزائر"، 15/03/2024 <http://elbadilabc-ar.dz> أطلع عليه بتاريخ 02/05/2024 على الساعة 13:00.

² رقمنة إجراءات جديدة لمنح العقود والدفاتر العقارية في ظرفوجيز <http://www.youtube.com/watch?v=pl65imampgm> أطلع عليه بتاريخ 02/05/2024 على الساعة 15:00.

³ أمينة داودي، وزير المالية: إطلاق خدمة بوابة "فضاء الانترنت" جريدة النهار نشر في 14 مارس 2024 الساعة 11:56 على الرابط: <http://www.ennaharonilne.com>. أطلع عليه التاريخ 04/05/2024 التوقيت 10:00.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 21/251 المؤرخ في 2021/06/06 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، جريدة الرسمية العدد 47، الصادر في 15/06/2021.

فلم تكن فكرة توحيد إدارة في المسح والحفظ العقاري في إدارة واحدة مجرد فكرة فقط أو وليدة صدفة، وإنما كان لها مبرراتها التي تهدف إلى معالجة المشاكل والإختلالات المسجلة سابقاً على وضعيات الأراضي والأملاك العقارية بشكل عام وكذلك لتسهيل عمليات التواصل بين الإدارتين¹.

وبذلك يعد هذا الدمج نقلة نوعية في مجال التسيير العقاري بحكم أنّ الإدارتين متكاملتين فدعت الضرورة إلى فكرة الإدماج في إدارة واحدة وكذلك لتوضيح الضرورة الحتمية لرقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في مناهج التحقيق العقاري والتدقيق فيها.

وتطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 21 - 393 صدر قرارين وزاريين مشتركين مؤرخين في 2022/07/11 فالأول يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية والثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم²، فبصدور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

وبناءً على ما تم ذكره أصبح الهيكل التنظيمي الجديد للمصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بعد الدمج يتكون من:

- _ مديرية فرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الجهوي.
- _ مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي.
- _ إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي³.

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

¹ زليخة زروقي ، مرجع سابق، ص 526.

² حكيمة كحيل، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، قدمت لطلاب سنة الثانية ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، الجزائر 2022 _ 2023، ص 28.

³ حكيمة كحيل، المرجع نفسه، ص 35.

_مصلحة مسح الأراضي.

_ مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.

_مصلحة الحفظ العقاري.

_مصلحة الوسائل العامة.

_ مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف¹.

وتكلف هذه الأخيرة على وجه الخصوص فيما يلي:

_ تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

_تنظيم استقبال الجمهور وأعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية.

_ تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

وتنظم هذه المصلحة في ثلاث مكاتب:

أ- مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة:

ويتولى هذا المكتب المهام التالية: اعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لأملاك الدولة واستغلالها وتبادلها، تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة أملاك الدولة بالإضافة إلى صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية والسهر على استغلالها الأمثل.

ب- مكتب التوجيه والاتصال:

ويتولى هذا المكتب المهام التالية: تنظيم استقبال وتوجيه وتطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما، السهر على تحسين الخدمة العمومية.

ج- مكتب الأرشيف:

ويتولى هذا المكتب المهام التالية: تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية، تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية².

¹ _قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11/07/2022 يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح

الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الجريدة الرسمية، العدد 59 سنة 2022.

² _قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11/07/2022، المرجع نفسه.

وتطبيقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 صدر القرار الوزاري المشترك بتاريخ: 2022/07/11 والذي يوضح التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية وقسمها إلى خمسة أقسام:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم الترقيمات العقارية.
- قسم مسح الأراضي.
- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية ويكلف هذا الأخير بإعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة وتنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السليمة في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري¹.

المطلب الثاني: الخدمات التي توفرها الرقمنة وأهدافها في مجال المسح

إنّ رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري أولي باهتمام كبير من قبل السلطات العليا، ويرجع ذلك لأهمية العقار وللعمل على حمايته من جهة، ومن جهة أخرى للارتقاء بخدمات هذا القطاع ومواكبة التطورات العلمية والتقنية من خلال إنشاء قواعد معلوماتية متكاملة وموحدة تسهل عملها.

فمن هذا المنطلق تم تطبيق مشروع الرقمنة في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل تقديم خدمات إلكترونية متطورة تعمل على إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أساليب العمل التقليدية وتبديلها بأساليب إلكترونية متطورة وكل ذلك من أجل تحقيق أهداف مسطرة من قبل السلطات العليا لحماية هذا القطاع.

وفي هذا الإطار يقتضي الأمر تبيان هذه الخدمات التي تقدمها الرقمنة في مجال المسح (الفرع الأول) وأهداف رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الخدمات التي تقدمها الرقمنة

من خلال المواقع الإلكترونية والمنصات التي سبق ذكرها التي خصصت لتقديم الخدمات للمواطنين الجزائريين في إطار تطبيق رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري وتطبيقاً لإدارة صفر ورقة، أصبحت تقدم الكثير من الخدمات إلكترونياً لجميع المعلومات

¹ _ القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 2022/07/11 ، مرجع سابق.

وكذلك لمستخدمي المعلومات العقارية، وأصبح امكانية الولوج إلى هذه المنصات لطلب المعلومات والوثائق فبمجرد الولوج إلى المنصة الواقع بدائرتها العقار المعني وتسجيل معلومات شخصية معينة وبنقرة واحدة يحصل على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار ومع إمكانية الدفع الإلكتروني لمستحقات الخدمة¹ وذلك في إطار تبسيط الإجراءات الإدارية والقضاء على البيروقراطية فمن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى الخدمات المقدمة في هذه المواقع:

1- الخدمات المقدمة للمواطنين:

تتوفر هذه الخدمات للمواطنين وكذلك إدارة العقارات المسجلين على المنصة الإلكترونية حق الوصول إلى المعلومات والوثائق المطلوبة مقابل دفع مستحقات الخدمة إلكترونياً وتتعلق هذه الخدمات بالسندات والوثائق التالية²:

- الإطلاع على وثائق مسح الأراضي.
- طلب استخراج المخطط المساحي.
- بالإضافة إلى طلب وثيقة مستخرج حالة القسم CC12³.
- الحصول على وثائق مسح الأراضي المطلوبة في شكل رقمي مع امكانية تحرير مستخرج العقود مباشرة على المنصة.
- منح كل وثيقة صادرة عن منصة العقار مرجع موحد وطني وفريد يضمن مصادقتها.
- طلب مخطط مسح الأراضي.
- طلب نسخ من عقود مشهورة أو جداول قيد الرهن أو شطبها من خلال قسم مخصص بعنوان " ايداع ملفات الإعلان عن العقار " يضمن امكانية التتبع الكامل لعملية الإيداع⁴.
- طلب مستخرج الدفتر العقاري.

¹ إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة واكمات الواقع على الرابط <http://www.sdtconsultingma/> أطلع

عليه بتاريخ 2024/04/15 على الساعة 21:30.

² مغنية لاكلرنش ، مرجع سابق، ص 203.

³ نسمة شريط، مرجع سابق، ص 55.

⁴ محررين العقود للمديريات أملاك الدولة (الموثق الحكومي) على الرابط

<http://www.youtube.com/watch?v=A2WYhlizxig=dctail8yid=629> أطلع عليه بتاريخ 2024/04/20

على الساعة 13:04.

فقبل نهاية السداسي الأول لسنة 2023 انجز حوالي 500 دفتر عقاري بمعنى أنّ نسبة الإنجاز للدفاتر العقارية وصلت 100%¹.

بعد التسجيل الإلكتروني للطلب تتم هذه العملية مباشرة وذلك بعد قيام العون المكلف بمراقبة الوثائق المرفقة بكل طلب و الإشراف على معالجتها بالطريقة المعمول بها حالياً وذلك حتى يتم استحداث برمجيات جديدة مخصصة لمعالجة المعلومات إلكترونياً²، عبر المنصة وصلاً فيه تاريخ وتوفيت تقديم الطلب لمصالح الوكالة وذلك لاحتساب الوقت القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية وفي حالة عدم تقديمه خارج هذه الأوقات يسري الأجل من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي وذلك حسب الحالة³.

وهنا نكون أمام حالتين فإذا تم قبول الملف ومعالجته فيتم إعلام مقدم الطلب إلكترونياً عن طريق بريده الإلكتروني وفي نفس اليوم أما في حالة رفض الطلب يتم إخباره عن طريق بريده الإلكتروني برفض الطلب مع التسيب⁴.

2- الخدمات المقدمة لمحري العقود:

تتيح الخدمات الإلكترونية إلى كل سلطة إدارية كمديرية أملاك الدولة والضباط العموميين كالمحضرين القضائيين والموثقين الإطلاع على المعلومات الموجودة بقاعدة البيانات الوطنية وكذلك تسهيل القيام بمهامهم⁵.

في إطار ذلك عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري من خلال برامجها لتحديث وسائل عملها على توفير خدمات إلكترونية لصالح المهنيين وخاصة الموثقين حيث عملت على خلق فضاء للتبادل الإلكتروني بين الوكالة وكافة الموثقين، فأوجدت هذه الأخيرة منصة مخصصة لهذا الغرض، وتمكن هذه المنصة الرقمية الموثقين من إيداع كل العقود

¹ منصة جديدة لاستخراج الوثائق والعقود العقارية: <http://www.youtube.com/watch?v=A2Wyhlizig> تاريخ

الإطلاع 2024/04/21 على الساعة 17:37.

² نسمة شريط، مرجع سابق، ص 56.

³ مغنية لكرنش، مرجع سابق، ص 204.

⁴ نسمة شريط، المرجع السابق، ص 56.

⁵ إبتسام نوري، دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري، مجلة الباحث لدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، المغرب، 2023، العدد 55، ص 148.

والطلبات دون الحاجة لتكبد عناء التنقل إلى مقر المحافظة العقارية وتتم معالجة هذه الطلبات عن طريق برامج تدبير الوثائق.

ومن أهم الخدمات المقدمة للموثقين الكترونياً ما يلي:

- السحب الالكتروني لمستخرج مسح الأراضي ملخص العقد¹ PR4Bis وفورياً مع امكانية الدفع الكترونياً لحقوق الخدمة.

- تمكن الموثق من سحب شهادة السلبية للعقار موضوع العقد.

- ايداع الوثائق التي تحتاج للإشهار العقاري الكترونياً وتوفير خدمة الدفع الكترونياً لرسم الشهر العقاري، كما ويمكنهم الولوج إلى قاعدة المعطيات الخاصة بالمحافظة العقارية لأخذ أي معلومة ضرورية لإبرام العقود.

وقد عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري على الارتقاء بخدماتها الالكترونية المقدمة للموثقين من خلال خلق خدمات جديدة داخل هذه المنصات من قبل خدمة طلب نسخ العقود والوثائق المضمنة بالرسوم العقارية².

وبعد الايداع الالكتروني للعقود والوثائق من قبل الموثقين وقيام الموظف المختص بالمراقبة اللازمة يتم اخطار الموثق الكترونياً بالقبول أو الرفض في حالة رفض الايداع أو رفض إجراء شكلي يتم إبلاغ الموثق في ذلك الكترونياً على أن يكون ذلك الرفض مسبباً.

كما يتوجب دفع رسم الخدمة المقدر بـ (1000) ألف دج حتى في حالة الرفض ضمن المواد 353-11 من قانون التسجيل³.

ومنه يمكننا القول أنه أصبح من السهل الحصول على المعطيات والوثائق التي كانت في السابق تستلزم بالضرورة التنقل لمقر الوكالة وساهم ذلك في تقريب الإدارة من المواطنين وكذلك تسهيل تداول العقارات وهذا بدوره يلعب دوراً ايجابياً على الدور الاقتصادي للعقار⁴.

¹ محررين العقود للمديريات أملاك الدولة (الموثق الحكومي).

² إجراءات التحفيز العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكراهات الواقع، مرجع سابق.

³ أمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الصادر في الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 1977/12/18 المعدل والمتمم.

⁴ هذه خطوات رقمنة العقود العقارية على الرابط: <https://www.all-massa.com/dz/.h> التاريخ: 2024/4/20، الساعة: 18:00.

كانت هذه بعض الخدمات التي تدخل ضمن الخدمات الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري التي تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية أمام المواطنين والمهنيين وهو شيء ايجابي يؤدي إلى رفع قيمة العقار وتسهيل تداوله.

كانت هذه بعض الخدمات التي تدخل ضمن الخدمات الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري التي تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية أمام المواطنين والمهنيين وهو شيء ايجابي يؤدي إلى رفع قيمة العقار وتسهيل تداوله.

الفرع الثاني: أهداف رقمنة قطاع مسح الأراضي

تعتبر الأراضي والعقارات من الأصول المهمة في الجزائر، وسعى المشرع الجزائري منذ الإستقلال لحمايتها والمحافظة عليها لأنها تعبر عن مبادئ الدولة ومقوماً فعلاً للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يعتبر القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية في أغلب الدول وله تأثير كبير في اقتصاد الدول لذلك عمدت مختلف الدول على إيجاد نظم عقارية رقمية تخضع للتحيين من أجل استقرار الملاك والحائزين للأموال والحقوق العقارية، وحتى يمنح لكل قطعة أرضية طابعها القانوني، والذي يهدف بالضرورة لحماية أملاك الدولة بالإضافة إلى المحافظة على أملاك الخواص¹.

إذ تعتبر الرقمنة من أفضل الحلول الناجحة التي أثبتت فعاليتها ومن أهم التطورات التي شهدتها العالم في مختلف القطاعات لاسيما قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري فإنّ الانتقال من الإدارة العقارية التقليدية لنظام الإدارة العقارية الإلكترونية ما هو إلا رغبة في تحقيق مجموعة من الأهداف كانت عاجزة عن تحقيقها في بيئة العمل التقليدية²، والتي أطلق عليها الأهداف المرجوة من رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري والتي تتمثل فيما يلي:

1- تحقيق الأمن العقاري: قبل التطرق لمفهوم الأمن العقاري لا بد من توضيح مصطلح ومعنى الأمن القانوني إذ يعتبر هو الغاية الأساسية الذي يهدف لها كل نظام قانوني فهو نتيجة الحاجة إلى توفير قوانين تحل النظام محل الفوضى، إذ لجأت معظم الأنظمة القانونية إلى

¹ رقمنة مسح الأراضي خطوة هامة ومستعجلة لتحسين المالية العمومية على الرابط:

<https://www.youtube.com/watch?v=2ioi3wxvowu>. التاريخ 2024/5/7، التوقيت 9:00

² أملاك الدولة رقمنة القطاعات والإدارات العمومية المهمة على الرابط: <https://clbadilabc-ar.dz/03/02/2024>

بقلم رامي الحاج.إطلع عليه يوم 2024/5/7 على الساعة 14:00.

توفير ما يسمى بالأمن القانوني، فيعتبر القانون الأداة الفعالة لتنظيم العلاقات بين الأفراد وتحقيق الأمن المادي الذي يشمل حماية الأشخاص والأموال من كل اعتداء والذي يساهم بدوره في الرفع من الثقة في العلاقات القانونية واستقرارها¹.

فخلاصة القول أنّ الأمن القانوني هو الشعور بالاطمئنان والاستقرار الذي تنعم به الأفراد والمجتمعات نتيجة لسيادة القانون وفعاليته. فالأمن والاستقرار يتحقق من خلال عدّة أمور مهمة متعلقة بتكوين القاعدة القانونية نذكر أهمها:

_ سيادة القانون: وتعني خضوع الجميع للقانون دون تمييز بما في ذلك أفراد الحكومة.

_ العدالة: ضرورة تحقيق العدالة عن طريق معاملة الجميع على قدم المساواة أمام القانون وضمان حصولهم على جميع حقوقهم دون تمييز.

_ فعالية القانون: وتعني ضرورة قدرة القانون على تحقيق جميع أهدافه وضمان حماية الحقوق والحريات.

_ الاستقرار السياسي: فيعد الاستقرار من الشروط الأساسية لتحقيق الأمن القانوني، حيث يؤدي عدم الاستقرار التي ضعف سيادة القانون وفعاليته².

_ الوعي القانوني: يعد الوعي القانوني من أهم عناصر الأمن القانوني حيث يساهم في تعزيز ثقافة احترام القانون لدى الأفراد.

وبما أنّ موضوع دراستنا ينحصر في مجال مسح الأراضي والمعاملات العقارية فإنّ المشرع الجزائري سعى جاهداً إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وحمايته عن طريق تحقيق الأمن العقاري.

فإنّ الهدف الأساسي الذي يسعى المشرع الجزائري لتحقيقه من خلال تحديث الترسنة القانونية العقارية هو ضمان حق الملكية العقارية وصيانتها، وذلك في إطار تكريس الحماية الدستورية لحق الملكية³.

¹ زليخة زروقي، مرجع سابق، ص 527.

² سهيل بوقرة، الاستقرار السياسي وأثره على التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة الجزائر، العدد 08، الجزء 01، 2017، ص 358.

³ إيتسام نوري، مرجع سابق، ص 151.

فأهمية موضوع رقمنة قطاع مسح الأراضي وحفظ العقارات من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال، فهو موضوع لا يعتبر حديث النشأة بل قديم ترجع جذوره لتبني مشروع نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹ والمرسوم التنفيذي له رقم 76/62 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام وعن المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري² فبذلك قد أوجد المشرع اليات قانونية من أجل توفير الأمن القانوني العقاري بطريقة تقليدية.

2- تسويق مشاريع عقارية جديدة: أصبحت تكنولوجيا المعلومات ضرورية في كل المجالات وذلك من أجل استقطاب أكبر قدر ممكن من الأرباح، فاستخدامها يؤدي إلى تطوير المشاريع وتوسيع نطاق هدفها والانفتاح على الأسواق الأخرى، وبناءً على ذلك يعتبر القطاع العقاري واحداً من هذه المجالات التي تأثرت في الرقمنة وساعدت في مجال التطور العقاري³.

إذ أصبح العديد من المتخصصين في مجال العقارات لا يعتمدون على تقنيات التسويق العقاري التقليدية ويميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الإلكتروني، فأصبح تسويق المشاريع العقارية الجديدة تتم عن طريق الرقمنة وهذا من أهم ملامح هذه الثورة، حيث يتيح للمطورين العقاريين الوصول إلى جمهور أوسع من العملاء وبكفاءة وفعالية أكبر فأصبح التسويق يتم عن طريق التسويق بالمحتوى سواء صوراً أو فيديو أو عبر منصات التواصل الاجتماعي بالإعلانات الرقمية أو البريد الإلكتروني والتسويق بالمحتوى وغيرها من الطرق الإلكترونية⁴.

فكل ذلك يتطلب العلم أولاً والدراسة الواسعة بكيفية توظيف مزايا الانترنت في خدمة التسويق العقارية بالإضافة إلى احتراف التعامل مع محركات البحث للتسويق العقاري لازدهار العمل⁵.

¹ الأمر رقم (74-75) المؤرخ في 12/11/1975، مرجع سابق

² زليخة زروقي، المرجع السابق، ص 529.

³ نسمة شريط، المرجع السابق، ص 29.

⁴ دور التكنولوجيا في إدارة العقارات على الرابط: مدونة 1/ دور التكنولوجيا في إدارة العقارات

<https://www.afifamtqk.com> اطلع عليه يوم 2024/5/10 على الساعة 12:00.

⁵ ماذا تعرف عن أفضل طرق التسويق العقاري الحديثة على الرابط: <https://www.afifamlak.com> اطلع عليه

يوم 2024/5/10 على الساعة 15:00.

ضف إلى ذلك أنّ تسويق المشاريع العقارية الجديدة عن طريق الرقمنة يقدم العديد من المزايا أهمها:

_ الوصول إلى جمهور أوسع: حيث تتيح منصات التسويق الرقمي للمطورين العقاريين الوصول إلى جمهور أوسع بكثير مقارنة مع الطرق التقليدية للتسويق.

_ استهداف العملاء المحتملين بدقة: إذ تتيح هذه المواقع والمنصات إمكانية استهداف العملاء بدقة أكبر من خلال استعمال معايير الموقع الجغرافي والدخل والاهتمامات¹.

_ تخفيض التكاليف: إذ تعمل الرقمنة وتسويق المشاريع عن طريقها إلى خفض التكلفة مقارنةً بالطرق التقليدية للتسويق وتكون العملية أكثر سهولة.

_ قياس النتائج بسهولة: تتيح منصات التسويق الرقمي للمطورين العقاريين قياس نتائج حملاتهم التسويقية بسهولة مما يساعدهم على تحسين أدائهم.

وسعى مؤخراً بإدراج هذه التعاملات العقارية وتحويلها في شكل رقمي لتعزيز الأمن العقاري ومواكبة عصرنة الإدارة العقارية بتقنيات التكنولوجيا الحديثة.

كما تمكن أهمية رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري في الحرص على تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات ما دام الهدف من الرقمنة هو حماية الملكية العقارية كدرجة أولى وتسهيل تداول العقار².

ففي نسق الكلام عن رقمنة هذا القطاع فإنه يكرس مبدأ مهم لتحقيق الأمن العقاري والمتمثل في العلنية في العمليات العقارية في مختلف المعاملات التي تخص العقار، ويلعب دوراً مهماً في التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير وبالتالي تحقيق الأمن العقاري فأتاح مشروع الرقمنة إمكانية اشهار كل العمليات التي ترد على العقارات بطرق إشهار واسعة، وبذلك أصبحت كل هذه العمليات لا ترد في جو من السرية والكتمان من أجل تمكين كل ذي مصلحة من الإطلاع على مجريات هذه العمليات³.

وتحقيقاً للأمن العقاري على الموثقين المنخرطين في خدمة التبادل الإلكتروني مع مصالح المحافظة أن يلتزموا بسرية المعلومات المحصلة عن طريق قواعد البيانات والمواقع الإلكترونية العقارية التابعة للمحافظة.

¹ نسمة شريط، مرجع سابق، ص 530.

² إجراءات التحفيز العقاري بين متطلبات الرقمنة واكراهات الواقع، مرجع سابق.

³ إبتسام النوري، مرجع سابق، ص 153.

وعليه يمكن القول أن إدخال الرقمنة في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري بمختلف أنواعها تساهم بشكل كبير في تحقيق الأمن العقاري وتضمن حماية الملكية العقارية مما يعمل بدوره على رفع القيمة القانونية للعقار، ويعطي الثقة للمتعاملين العقاريين للتعامل مع هذه العقارات التي يسهل تتبع وضعيتها القانونية والمادية، عبر هذه المواقع الإلكترونية وهو ما يدعم بشكل ايجابي الدور الإقتصادي للعقار وسهولة تداوله¹.

3- دعم وتمكين التسيير العيني العقاري:

تعد الرقمنة أداة قوية يمكن أن تساعد في دعم وتمكين التسيير العيني العقاري، من خلال أتمته المهام وتحسين كفاءة العمليات وتعزيز الشفافية، حيث أنّ استعمال الرقمنة في التسيير العقاري معناه رقمنة تسميات الأراضي والشوارع والعقارات من طرف الدولة والتي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام تسلسلية حسب تاريخ افتتاح أو إنشاء ذلك المرفق أو الشارع² فإن استخدام هذا الأسلوب ورقمنة الأراضي والمرافق والعقارات بالطرق الرقمية لها ايجابيات أهمها:

- الأرقام التسلسلية وغير المتناهية لا تطرح إشكال تضييع الوقت بانعقاد اجتماعات لاختيار الرقم للمشروع أو مرفق أو شارع فتكون المنشأة أولاً تحمل رقم 01 والثاني رقم 01 وهكذا، فإذا أنشئ تخصص جديد سيأخذ تسمية الرقم الذي يلي الرقم الأخير دون عناء اختيار الاسم³.

- تجنب المحاباة التي تتجم عن اختيار وتفضيل اسم على آخر.

- استخدام نظام التسمية بالأرقام تقيدنا في معرفة الترتيب الزمني للمنشآت فيساعدنا ذلك في معرفة الأسبقية بالإنجاز والافتتاح كتسمية أرقام الولايات مثلاً.

4- تحقيق البنية التحتية للبورصة:

عرف المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 10/93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة " تعد بورصة القيم المنقولة إطاراً وتنظيم لسير العمليات فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة أو الأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسهم، تتم إتاحة المعلومات العقارية التي

¹ رقمنة أملاك الدولة، خطوة التكتمل مع الإصلاحات الإقتصادية على الرابط: www.ech.chaab.com/ar/ اطلع عليه يوم 2024/05/12 على الساعة 17:00.

² حسين سباعي، الأمن العقاري، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس السويسي، السنة الجامعية 2016-2017 على الرابط: [www. Morc2droit.com](http://www.Morc2droit.com) اطلع عليه يوم 2024/05/12 على الساعة 22:00.

³ زليخة زروقي، مرجع سابق، ص 535.

تخص تداول العقارات بصورة لحظية وبدقة كبيرة في البورصة العقارية تتضمن هذه الأخيرة معلومات تخص العقارات كمساحة للعقار وسعر المتر المربع، مما يعمل على تحقيق المصداقية والوضوح والشفافية عند القيام ببيع العقار ونقل ملكيته، كما تتيح فيها العقارات وعملية للعرض والطلب من خلال منصة عقارية للبورصة¹.

5- حماية الوثائق الأصلية:

تلعب الرقمنة دوراً هاماً في حماية الوثائق الأصلية من عملية مسح الأراضي والحفظ العقاري، عن طريق الغاء الإطلاع عليها في شكلها الورقي وإتاحتها في شكل رقمي قابل للتداول والاستعمال، وللحفاظ عليها من التلف والضياع والسرقة والتزوير عن طريق إنشاء نسخ رقمية من الوثائق الأصلية². بالإضافة إلى التصوير الضوئي لهذه الوثائق بشكل مطابق للأصل، وتشتمل على جميع المعلومات وأن تكون غير قابلة للتغيير والتحريف³.

وتهدف الرقمنة إلى تحقيق مسح عام لكل الدولة بالطرق التكنولوجية الحديثة والرقمية بغية تنظيم العقار وتطهيره وتسوية وضعياته، بالإضافة إلى إنشاء بنك معلوماتي عقاري يحتوي على كل المعلومات التي تخص العقارات من أجل تحسين وضعية عمليات التقييم العقاري وتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها⁴، وفق المنهجيات والآجال المحددة وتقليص آجال تنفيذ خدمات مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري في أقصر مدة ممكنة، من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية ورقمنة جل أنشطة هذه المصالح بالإضافة إلى تحسين صورة إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري مع المواطنين والمتعاملين من أجل النهوض في تنمية البلاد واقتصاده⁵.

¹ زليخة زروقي، مرجع سابق، ص 535.

² دور التكنولوجيا في إدارة العقارات على الرابط: <https://www.afifam/at.com> اطلع عليه يوم 2024/5/15 على الساعة 11:00.

³ إجراءات التحفيز العقاري بين متطلبات الرقمنة واكراهات الواقع، مرجع سابق.

⁴ دور التكنولوجيا في إدارة العقارات على الرابط: <https://www.afifam/at.com> اطلع عليه يوم 2024/5/16 على الساعة 12:00.

⁵ رقمنة الخدمات العقارية وتبسيط إجراءات تسليم الدفاتر، عبد السلام مكية 2022/07/11، الشروق

المبحث الثاني: واقع الرقمنة في مجال عملية مسح الأراضي

لقد حقق التطور التكنولوجي المعلوماتي الحاصل في المجتمعات المتقدمة قفزة نوعية في المجال الإداري من خلال ادخال نظام المعلومات الرقمية بالادارات وهذا ما انعكس ايجابا على نوعية الخدمات العمومية المقدمة من طرف الادارات العمومية وما جعل الجزائر تتخبط كليا في نظام الرقمنة من نمط الادارة التقليدية الى نمط الادارة الالكترونية رغم العديد من المعوقات التي واجهتها الا انها تسعى لتحقيق الرقمنة الشاملة ولا سيما التنمية الاقتصادية وعلى هذا الاساس قسم المبحث الى (المطلب الاول) مراحل تطبيق عملية الرقمنة وافاقها المستقبلية في مجال مسح الأراضي (المطلب الثاني) عوامل نجاح ومعوقات رقمنة قطاع مسح الأراضي

المطلب الأول: مراحل تطبيق عملية الرقمنة و آفاقها المستقبلية في قطاع مسح الأراضي

ان عملية رقمنة قطاع مسح الأراضي ليس بالامر السهل ولا يتم ببساطة ودون تخطيط فلذلك يحتاج الى التخطيط المسبق ووضع المخططات لهذا التحول فتمر عملية رقمنة مسح الأراضي بمراحل متعددة اذ وتعد هذه العملية حديثة ستساهم في تطوير هذا المجال بشكل كبير وتشير العديد من المؤشرات الى ان رقمنة مسح الأراضي ستواصل التطور في المستقبل مما سيؤثر بشكل ايجابي على مختلف المجالات التي تعتمد على نتائج مسح الأراضي ومنه سنتطرق في (الفرع الاول) الى مراحل تطبيق رقمنة قطاع مسح الأراضي و(الفرع الثاني) الافاق المستقبلية لرقمنة قطاع مسح الأراضي

الفرع الثاني: خطوات تطبيق الرقمنة في قطاع مسح الأراضي

لقد جاء النص علي المراحل التي يمر بها مشروع عصرنة أنشطة الحفظ العقاري و هذا بموجب البرنامج الذي اعتمده المديرية العامة للأملاك الوطنية¹

لا يتم إفتتاح عمليات المسح العقاري في كل بلدية إلا بناء علي قرار يصدره الوالي المختص إقليميا حسب المادة 02 من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم علي "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه علي الخصوص تاريخ إفتتاح لعمليات التي تأتي بعد شهر علي الأكثر من تاريخ نشر القرار²، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذا في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي المعني "

¹ –direction générale du domaine note N5452du 04/06/2015

² – المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ 1976/03/25، مرجع سابق.

و نصت المادة 03 من نفس المرسوم " علي انه يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوماً قبل إفتتاح هذه العمليات " ¹

ومنه نختصر هذه المراحل في مايلي :

1-المرحلة التحضيرية: و هي مرحلة أساسية تتمثل في القيام بعقد اجتماعات دورية لشرح وتبيان محتوى و أهداف المشروع وكذا جمع المعطيات الأولية و تخصيص الغلاف المالي للإنتلاق في المشروع مع تقديم جميع التحضيرات لإعطاء خلية عصرنة أنشطة المحافظات العقارية الأولية و الأهمية و إطار تسيير مستخدمي الأملاك الوطنية وكذا من حيث التجهيز و توفير العتاد و الأجهزة اللازمة الأنشطة هذه الخلية و شمل الأمر تكوين أعضاء هذه الخلية حول التحكم في هذه الأجهزة الرقمية ولازال الأمر كذلك **اولا:** بعد توفير العتاد اللازم للمشروع في برنامج العصرنة و كذا يعد تشخيص وضعيات المحافظات العقارية .و تسيير الكادر البشري اللازم للإنتلاق في المشروع ثم الإعلان عن الإنتلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن و حددت لها تاريخ 2015/10/15 للإنتلاقه ².

وتمثلت هذه المرحلة في رصد و حجز جميع مختلف البيانات المتعلقة و الوثائق المشهورة على مستوى المحافظات العقارية و كذا قوائم الملاك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية الممسوكة بالمحافظات العقارية

ثانيا: بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى و المتمثلة و حجز و إدخال كافة البيانات المتعلقة من حيث المبدأ للإستغلالها لمناسبة طلب المعلومات المتدرجة في خانة الحصول على مختلف صيغ السكن و التي عرفت إقبالا كبيرا و إتساعا تبعا لبرامج الدولة في هذه الفترة و طلب عليها ثم التحول إلى عملية تألية السجل العقاري اي رقمنة كل ما يتعلق بالحقوق العينة المشهورة و تعيين العقارات تمهيدا للتكفل بطلبات الإشهار التي سترد مستقبلا و هو ما مكن من إدخال معطيات العقارات ،لما سمح من تسيير عملية البحث بشكل آلي سريع و مضمون و تسليم المعلومات و حتى نسخ الوثائق ضمن آجال جد قصيرة و هو ما يعتبر إنجاز كبير في إطار السعي نحو رقمنة السجل العقاري بالجزائر ³.

مع ذلك فإن التطبيقات الآلية لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري يتم في هذه المرحلة إلى جانب تحديث و تألية عمليات الإيداع و كذا العمليات المحاسبية التي تتم على مستوى المحافظة العقارية متزامنة ،

¹ - المرسوم (62/76) المؤرخ 1976/03/25 سابق الذكر .

² - المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 20 98 بتاريخ 2015/10/05 حول عصرنة أنشطة الحفظ العقاري .

³ - الحاج غالب تسليم معلومات التسجيل العقاري و تأليتها في الفصل 02 الموقع www.ghaleb.eb3a.com تاريخ الإطلاع 10 ماي 2024 ساعة 12:00.

و جدير بالذكر بأن الإدارة المركزية للأملاك الوطنية قد حددت نهاية جوان 2017 كتاريخ لإنهاء من هذه الخطوات الأساسية اي المرحلة الثانية¹ إلا أن العمل الميداني سارة بوتيرة غير ذلك المحددة في برنامج المشروع

ثالثا: و تخص هذه المرحلة رقمنا جميع البطاقات العقارية و السجلات و العقود و الوثائق المحفوظة على مستوى المحافظات العقارية و ذلك عبر منهجية محددة سلفا من طرف إدارة أملاك و ذلك بهدف تأمين كل الوثائق و الأرشيف الذي تحوزه المحافظات العقارية و الذي يعد من المهام الرئيسية لإدارة الأملاك الوطنية² و إلى جانب الإهتمام الإعتناء بالأرشيف الورقي المحفوظ و حمايته و تأمينه و هذه المرحلة كخطوة هامة لتبسيط عمليات التخزين اي الحفظ و التأمين و منه سلاسة الإستعمال و الإستغلال عند الحاجة.

و من خلال الربط بين المعلومات و عمليات المراحل الثلاثة تكون لدينا قاعدة بيانات قائمة على اسس صحيحة يمكن معها القول فعلا بتألية معظم أنشطة الحفظ العقاري و قد تأخر إنطلاق هذه المرحلة حيث لم يمكن ذلك إلا في الثلاثي الأخير لسنة 2019³ وكان من المقرر ان تنتهي هذه المرحلة مراعاة الإنطلاقة المتأخرة لها كأجل لإنهاء منها شهر ديسمبر 2020 إلا أنها لا لاتزال لم تنتهي بعد حيث عرفت بعض الولايات تأخر كبير و بنسب ضئيلة⁴.

المرحلة الميدانية: تتناول فيه التحقيق اولا و عملية و وضع الحدود ثانيا وإعدادمختلف وثائق المسح ثالثا المواد 06/05 من المرسوم 62/76 ثم ايداع وثائق المسح بمقر البلدية، و تقديم الشكوى و دراسة الأحجاجات

أولا التحقيق: عملية التحقيق هي العملية التي تلي المرحلة التحضيرية و يتم من خلالها جرد و تحقيق الحالة العقارية و جوانبها الطبيعية و القانونية التي تتعلق و تهدف بجمع جميع العناصر الضرورية لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى⁵ كذلك في إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة فإن المحققون عليهم الإسناد الي إثبات حق الملكية إما بواسطة السند إما في غيابه بواسطة التحري، و الإثبات بواسطة

¹ - المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 2739 بتاريخ 16 مارس 2017 المتضمنة عصرنة نشاطات المحافظة العقارية لانتهاج من المرحلة الثانية.

² - المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 6433 بتاريخ 01 جويلية 2019 المتضمنة رقمنة أرشيف ووثائق المحافظات العقارية إنطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

³ - المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 10618 مؤرخة 5 نوفمبر 2019 المتضمنة تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري .

⁴ - المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة 1025 مؤرخة في 28 جانفي 2021 المتضمنة تقييم تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

⁵ - نورة اورحمون، مرجع سابق ص.152

السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة و إذا كانت السندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للغارات و هذا الأمر لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث دقيقة¹.

أما السندات الغير رسمية فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 في حالة غياب السند التحقيق يتم عن طريق التحري الذي يرمي الى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة و التأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق لممارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني التي تعني السيطرة الفعلية على العقد أي السيطرة تظهر على الحائز كما كان مالك الشيء² و تقدم وثائق الهوية كالشهادات المكتوبة، الوثائق الجبائية وغيرها ...

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل الماسحون على الحالات التالية :

- عقار له سندات ملكية قانونية

- عقار ليس له سندات ملكية

- عقار تم التحقيق فيه و لم يكن موضوع تصريح و لم يدع اي شخص تملكه بالحيازة

ثانيا: عملية وضع الحدود

يتم وضع الحدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية و المناطق الريفية بحضور كل الأطراف المعنية و يجب ان تكون الحدود على إختلاف أنواعها و حسب الحاجة مقسمة لكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجرو إما بواسطة علامات أخرى و يفضل أن تكون منه العلامات مستمة بالثبات يؤدي الى عملية وضع الحدود نقل الحدود المرفوعة على المخطط البياني لوضع الحدود.

ثالثا: إعداد مختلف وثائق المسح

بعد الإنتهاء من عمليات التحقيق الميداني و عملية إثبات الحدود بعد و ثائق المسح و هي تحتوي علي جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي و سجل مسح الأراضى³ وجاء أيضا في نص المادة 01 من المرسوم 62/76 المؤرخ 1976/03/25 المعدل و المتمم المتضمن ان مسح الأراضي يتضمن ما يلي "المخططات المساحية و يجب ان ترسل فور إعدادها صور رسمية و نسخ هذه الوثائق الى البلديات والإدارات المعنية"⁴.

¹ - توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ضمن لجنة المسح 2000 مرجع سابق ص 03

² - عبد الرزاق السنهوري، وسيط شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، ص 790.

³ - نورة اورحمون مرجع سابق ص 158.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ 1976/03/25، مرجع سابق.

رابعاً: إيداع وثائق المسح بمقر البلدية

بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية و التحقيقات العقارية وإعداد الوثائق تودع مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل للتمكن الجمهور من الإطلاع عليها و كل شخص معنى بعملية رقمنة مسح الأراضي حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي /62 المؤرخ 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

خامساً: تقديم الشكاوي و دراسة الإحتجاجات

إن قبل مرحلة الإيداع و طيلة مدة شهر بعد الإيداع تكون وثائق المسح المؤقتة حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه إحتجاج منيا فيه الدوافع و الأسباب سواء إلى رئيس المجلس الشعبي او والي رئيس الغرفة الذي يكون مداوما لمقر البلدية و تقديم الشكاوي كتابة او شفاهة و يتعين على ممثل الإدارة ستحيل خلاصة الشكوى في سجل خاص لذلك يوقع من طرف الشاكي او المعترض و بوضع سجل خاص للإحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها و إيداع رأيها فيما يخص الشكاوي المقدمة و تحاول التوفيق بين المعنيين و إذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب ان تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار الحيازة، و يحرر محضر هذا الخلاف تنبهالأطراف إلى منحهم أجلا قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة و عند إنتهاء هذا الأجل فإن الحدود و بصفة مؤقتة تصبح ما عدا فانية ما عدا تلك التي أحتوت على خطأ مادي معترف به، أو ما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي تأتي و تكشف عن نفسه و التي لا تكون لشكواه أي أثر الأمنية و من جيرانه الماشرين

مما تبقى عمليات مشروع ارساء مشروع رقمنة أنشطة الحفظ العقاري رهينة الإستعمال الأمثل للإنجازات المحققة رغم عدم الإنتهاء من العمليات المخطط لها بصفة نهائية و هذا لا يكون إلا الإستثمار الحقيقي في رأس المال المتمثل في المورد البشري تأهيلا و تكويننا و اخلفة للعمل الإداري.

الفرع الثاني: الآفاق المستقبلية لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري

أنّ العقار هو حجر الزاوية في كل تنمية فإنّ تنظيمه وإسراع إجراءات التصرفات الواردة عليه وتسهيل تداوله هو ما يشجع عمليات البناء والتجزئة والتعمير التي تعد ضرورة ملحة متزايدة في الاقتناء. باعتباره قطب جاذب ورافعة أساسية لجلب الاستثمار والرهان على التنمية سواء الرأسمال أجنبي أو وطني يعتبر المدخل إليه هو التدبير والتسيير الرقمي¹ لمرفق إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ عصام بوحافة، دور التشريع العقاري في تشجيع الاستثمار وضبط المجال العمراني، على الرابط الإلكتروني: F:ssiwa.blogspot.com. اطلع عليه يوم: 2024/4/4، على الساعة 14:16.

أولاً: رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية¹

تميزت عملية عصرنة الآليات الإدارية على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري يدور كله حول مضمون معين وهو تيسير سبل أداء الخدمات من أجل تبسيط الإجراءات الإدارية² المتعلقة بالعملية الاستثمارية والتخفيف على المستثمرين والموتقين عناء التنقل للحصول على الخدمات فأصبحوا يحصلون عليها دون الحاجة إلى الانتقال إلى مقر الإدارة³ لتقليل من الوقت والجهد والمال الذي يستهلكه المستثمر في ذلك للحصول على المعلومات والخدمات المتعلقة بالعمليات الإستثمارية الذي من شأنه عرقلة نشاطه الاستثماري بدلاً من التفرغ لتجهيز أو إنجاز مشروعه الاستثماري.

كما تسعى الإدارة الإلكترونية للمحافظة العقارية ضمان للجودة والمردودية في الإنجاز وتحسين أداء الخدمات بفعل الاعتماد على نظام المعلوماتية وهذا بتوفير الأجهزة الآلية والأدوات التكنولوجية بما فيها شبكة الانترنت لغرض بناء جهاز إداري متطور عن طريق خوض الثروة الرقمية التي تقوم بتحويل مختلف الأعمال إلى الأنشطة الإلكترونية لبناء استمرارية الخدمات الإدارية السريعة⁴.

كما يحتل نظام المسح والتحفيز العقاري الرقمي مكانة متميزة عن باقي الأنظمة الذي يعد الوسيلة الفعالة لتحسين الخدمات العمومية⁵ وتمكن الأشخاص الراغبين في الاستثمار في الحصول على العقارات بصفة رسمية⁶ من أجل بناء مشروعات عملاقة نظراً لاندماج الأملاك العقارية في الحياة الاقتصادية ومساهمتها في تسريع وتيرة المعاملات الاستثمارية وتسهيل الحصول على العقارات

وتسريع إشهار عقودها التوثيقية غير المشهورة في أجالها القانونية على مستوى إدارة المسح والحفظ العقاري التي تسن الخدمات العمومية وتسبب ضرراً للمستفيدين وأصحاب المصلحة بما في ذلك

¹ نجوى الهواري، مرجع سابق، 217.

² حنبية ذهبية، الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية دراسة حالة مذكرة ماستر تخصص ادارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالم، الجزائر، 2026، ص 15.

³ المير العبد، رقمنة الإدارة المحلية مقارنة جديدة لتبسيط الإجراءات ومكافحة الفساد الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 1، الجزائر، سنة 2022، ص 467.

⁴ نجوى الهواري، مرجع سابق، ص 211.

⁵ محمد بن عمر، أثر الحكومة الإلكترونية على العقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، بدون عدد، الجزائر، 2022، ص 545.

⁶ عبد الفتاح بيومي حجازي، الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح دراسة متأصلة في شأن الإدارة الإلكترونية التنظيم والبناء والأهداف المعوقات والحلول، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2008، ص

عرقلة المستثمرين والفاعلين الاقتصاديين لأنّ أي عرقلة على مستوى مرفق مسح الأراضي يآثر بشكل سلبي على وتيرة الاستثمار. بالدرجة الأولى وهذا ما ينافي توجيهات رئيس الجمهورية بخصوص دعم وتيرة الاستثمار وهذا الأمر ينعكس بالإيجاب على إنجاز مشاريع الاستثمارية لدفع عجلة الاقتصاد الوطني.¹

ثانياً: ترقية التشريع الإلكتروني

في إطار تكريس ودعم الائتمان العقاري اعتمد المشرع على نظام الشهر العيني الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية والمعلوماتية باعتبارها تلعب دور الحماية لتداول السندات القانونية في إطار محكم.²

ولعل الجزائر كغيرها من دول العالم سعت جاهدة لمواكبة كل التغيرات وما تقتضيه من ضمانات لاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها مجموعة من القوانين والتنظيمات ذات العلاقة بالمجال الإلكتروني سعياً للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع الضوابط الفعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة بالمجال الإلكتروني وهذا مواكبة المستجدات المستمرة واستحداث علاقة متكاملة لسن تطبيق القانون واصلاح عمل الإدارة في مجال العقارات واستبدالها بمفاهيم جديدة وأسلوب حديث يساير التغير الحاصل في ظل التحدي للإشكالات الخطيرة من خلال تبسيط الإجراءات ورقمنتها لربح الوقت وسهولة التحقيق.

المطلب الثاني: عوامل نجاح ومعوقات رقمنة قطاع مسح الأراضي

لا بد من دراسة تجارب الدولة السابقة في هذا المجال لتتمكن من معرفة عوامل نجاح هذه المشاريع ولتفادي المعوقات المؤدية للفشل وكذا المخاطر التي تهدد مشروع رقمنة قطاع مسح الأراضي حيث نتطرق إلى:

الفرع الأول: عوامل نجاح³

تساهم الرقمنة في تحقيق النمو الاقتصادي وتخلق فرص عمل جديدة فضلاً عن ذلك ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالابتكار بل وتشجع أيضاً على استخدام الموارد البشرية الطبيعية والاقتصادية بذكاء كما

¹ رضا بن رنان، البيروقراطية تجمد شهر الفني عقد بالمحافظة العقارية لبئر الجير وهران، على الرابط الإلكتروني: echoroukin.com. اطلع عليه يوم (2024/4/8) على الساعة (15)

² نجوى الهواري، مرجع سابق، ص 2012.

³ حماد مختار، مرجع سابق، ص 33

تظهر إمكانيتها على اعتبارها أداة للتنمية والتطوير نتيجة على التأثير في كل المجالات ولاسيما رقمنة قطاع مسح الأراضي. ومن إيجابياتها:

* توفر الجهد والمال بشكل كبير كما أنّ لها ميزتها الكبيرة وتحسين كفاءة العمل والتشغيل وتساعد على تحسين الجودة وتبسيط الإجراءات للحصول على الخدمات المقدمة للمستفيدين وتقديم فرصاً كبيرة للدولة للتوسع في قطاع رقمنة مسح الأراضي بشكل كبير للمواطنين الراغبين في الحصول على الخدمات على طريق حلول مبتكرة وبسيطة بعيداً عن الروتين.

* أصبحت الرقمنة تشكل ضرورة حتمية خاصة بالنسبة للمؤسسات والهيئات التي تتعامل مباشرة مع الجمهور والتي تسعى بدورها إلى تطوير وتحسين خدماتها وتسهيل وصولها للمواطنين وقد يتجاوز مفهوم الرقمنة استخدام التطبيقات التكنولوجية لتصبح منهجاً وأسلوباً عمل بجمع كافة المؤسسات لتقديم خدمات أسهل وأسرع.

* أسفرت التكنولوجيا الرقمية في هذا الإطار على إحداث تغيير كلي لمجمل القطاعات وذلك من خلال إحداث ثورة رقمية تشملها، لا سيما قطاع العقار والذي بدوره استفاد من طفرة التحول الرقمي¹.

* الحفاظ على النسخ الأصلية، أطول مدة ممكنة والتقليل من اضمحلالها نتيجة استعمال الوثائق المرقمنة بدلاً منها.

* تمكن من تحقيق عدداً لامتناهي من النسخ للصور المتحصل عليها وعلى حوامل متنوعة دون فقدان شيء من نوعية الصورة، ضمان انتقال كلي وكامل للمعطيات أثناء عملية التحول مع نوعيتها ومن ثم تحقيق العودة.

* دوام المعلومات يعني أنّ الصور الرقمية لا تتدهور أو تفقد صلاحيتها مع مرور الوقت حيث يكفي تحويلها على عوامل جديدة موازية مع التطور التكنولوجي وعلى فترات زمنية مما يعد ذلك مكسباً للمستعمل.

* سرعة وسهولة الوصول إلى المعلومة بواسطة الكلمات المفتاحية، الأسماء، الأماكن، أي التزويد أكثر بكمية المعلومات الوفيرة وفي زمن معين.

* المرونة في تسهيل الإجراءات²: أدى ظهور تطبيقات وخدمات إلى تحسين جودة التعاملات العقارية وسهولة وصول المعلومات كما خلقت مرونة عالية في الإجراءات العقارية وتسهيل سيرها.

¹التطور الرقمي والتكنولوجي في المجال العقاري على الرابط <https://nufouth.com/post> اطلع عليه يوم 2024/4/8

²زوليخة زروفي، مرجع سابق، ص532

* زيادة كفاءة وسرعة الإجراءات العقارية: أصبحت الإجراءات العقارية تتم بطريقة سريعة وبوقت قياسي كما كان الوضع عليه قبل التحول الرقمي فمن خلال التحول الرقمي أصبح ربط الجهات المعنية ببعضها البعض سهل الأمر الذي أدى إلى تسريع المعاملات العقارية¹.

والجزائر كغيرها من الدول كان لزاماً عليها مواكبة هذه التكنولوجيا الرقمية في مختلف قطاعاتها سواء صحة، تعليم، وأيضاً القطاع العقاري باعتباره محورياً هاماً من محاور التنمية يقوم بدفع عجلة النمو وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به لذلك إعتبرته العديد من الدول قاطرة النمو الاقتصادي.

* بعد أن أصبح رقمنة العقار يلعب دوراً كبيراً في مجال التنمية وجلب الإستثمار² وتحقيق المداخل للدولة وتحقيقاً لذلك لابد من إعداد بطاقة وطنية للعقار ورقمنة كل الأجهزة المتدخلة في تسيير العقار وكذا توفير البنية التحتية والبشرية وكفاءات لديها خبرة عالية وإعداد دورات تكوينية للطواقم البشري.

وبالتالي رقمنة العقار تولد انعكاسات كبيرة على الاستثمار وتساهم في بسط الإجراءات وتسهل على المستثمر الوطني والأجنبي للحصول على الوثائق واختصار الوقت وإزالة كل العراقيل المرتبطة بالاستثمار وعليه أصبحت رقمنة العقار مسألة حتمية كان لزاماً على الجزائر اللجوء إليها بكل ثقة.

الفرع الثاني: معيقات عملية رقمنة مسح الأراضي

يواجه مسح الأراضي كغيره من القطاعات العديد من المعوقات التي تحول دون رقمته بشكل كامل وشامل، وتتنوع هذه المعوقات بين بشرية، مالية، إدارية، تقنية. ونلخصها فيما يلي:

1- المعوقات البشرية:

* **نقص المهارات:** حيث يفتقر مساحو الأراضي إلى المهارات والخبرات اللازمة لاستخدام تقنيات الرقمنة الحديثة الذي يرجع إلى تفشي ظاهرة الأمية لدى العديد من المواطنين وصعوبة التواصل عبر التقنية الحديثة، غياب الدورات التكوينية ورسكلة موظفين الإدارة في ظل التحول للإدارة للرقمنة، تزايد الفوارق الاجتماعية بين فئات المجتمع وانقسامه بين فئات تمتلك أجهزة حاسوبية ومعدات وقدرتها على التعامل وأخرى يفقدها مما أدى إلى ازدياد وحدة الفوارق. بالإضافة إلى الأمية الإلكترونية لدى العديد من شعوب الدول النامية وصعوبة التواصل عبر التقنية الحديثة.

¹ -توفيق غفصي، إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول بالاستعانة نموذج الأمم المتحدة وقياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2019، ص 344.

² -زوليخة زروقي، مرجع سابق، 529.

صعوبة تحريك أو توجيه بعض القيم والأنماط السلوكية.

* **قلة الثقة:** لدى موظفين الموارد البشرية في كافة المعاملات الإلكترونية وضعف مهارات اللغة الإنجليزية لدى بعض موظفي الموارد البشرية.

* **مقاومة التغيير:** يقاوم بعض الموظفين التغيير والتكيف مع أنظمة الرقمنة الجديدة مما يعيق عملية التنفيذ وهو من أبرز المعوقات وأهمها التي تواجهها معظم المنظمات، تزايد الفوارق الاجتماعية بين فئات المجتمع وانقسامه بين فئات تمتلك أجهزة حاسوبية ومعدات قادرة على التغيير والتعامل وأخرى تفتقدها مما أدى إلى زيادة وحدة الفوارق ومقاومة التغيير¹.

المعوقات المالية:

1- ارتفاع تكاليف رقمنة قطاع مسح الأراضي حيث تكون تكاليف شراء الأجهزة والبرامج وتدريب الموظفين مرتفع وباهض الثمن بالإضافة إلى تكاليف التجهيزات البنية التحتية للإدارة الإلكترونية وهذا شكل عبئاً مالياً على بعض الدول فنجم عنه كذلك الحد من تقدم مشاريع التحول الرقمي.

3- ضعف الميزانية والمخصصات المالية اللازمة لعمليات تدريب وتأهيل العناصر البشرية وجلب الخبرات المعلوماتية ذات الكفاءة العالية لأنه قد لا تخصص الحكومات ميزانيات كافية المشاريع رقمنة مسح الأراضي.

3- ضعف الميزانية المخصصة لتنظيم المحاضرات والثروات في مجال تقنية المعلومات وقلة الرواتب والمحفزات المالية لتشجيع العاملين في مجال نظم المعلومات وارتفاع تكلفة برمجة المواقع الإلكترونية وذلك لأن إنشاء وتطوير المواقع الإلكترونية في قطاع مسح الأراضي يحتاج إلى خبراء ومختصين².

المعوقات الإدارية:

* ضعف تبسيط الإجراءات وكافة المعاملات الإدارية والعمل على أساس من الشفافية والمساواة وصعوبة توفير بيئة إلكترونية³.

¹ وهيبة بوغنينبة وآخرون، «متطلبات التحول من الإدارة التقليدية إلى الإلكترونية ومعوقاتها»، مجلة البحث للدراسات المالية والاقتصادية، العدد 7، 2021، ص 114.

² وهيبة بوغنينبة وآخرون، المرجع نفسه، ص 115.

³ توفيق غفصي، مرجع سابق، ص 344.

- * ضعف مستوى البنى التحتية في مؤسسات مسح الأراضي ونقص جاهزيتها لمشروع التحول الرقمي وصعوبة تحريك بعض الانماط السلوكية¹.
- * ضعف شبكات الانترنت والاتصال في الكثير من مؤسسات و رداءة خدماتها مما تؤثر سلباً في تعميق الإداري بشكل فعال. وصعوبة تكوين بيئة إلكترونية آمنة².
- * هشاشة البنى التحتية المتكاملة على مستوى الدولة وضعف التنسيق بين مختلف الإدارات والأجهزة التي لها صلة بالنشاط الرقمي.
- * طغيان ثقافة الإدارة التقليدية وتدني مستوى الثقة والحكومة ومعاملاتها الإلكترونية.
- * ضعف الرؤى الإستراتيجية وعدم وضوحها بشأن تسخير تكنولوجيا المعلومات والاتصال مما يعيق تطبيق مشروع الرقمنة والتحول نحو منظمات مستقبلية إلكترونية بالإضافة إلى عدم وضوح الرؤى والهدف وتعاصص تطبيق البرنامج في مسح الأراضي مما يجعلها حبر على ورق.
- * نقص بيانات الرقمنة: لا تزال الكثير من سجلات مسح الأراضي ورقية مما يتطلب تحويلها إلى صيغة رقمية قبل معالجتها وتحليلها.
- * عدم توافق أنظمة البيانات: قد لا تتوافق أنظمة البيانات المستخدمة من قبل مختلف الجهات الحكومية المعنية بمسح الأراضي مما يعيق تبادل المعلومات والتعاون
- * نقص البنى التحتية الرقمية: تفقر العديد من الدول خاصة النامية الى بنية تحتية رقمية قوية تدعم عملية الرقمنة مثل شبكات الانترنت عالية السرعة واجهزة الكمبيوتر الحديثة وبرامج المسح المتطورة
- * قلة اهتمام الإداريين بمشروع التحول الرقمي في قطاع مسح الأراضي وعدم تقبلهم له وجهلهم بفوائد استخدامه وعدم قناعتهم بفلسفته و جدواته.
- * عدم القيام بالتغيرات الإدارية المطلوبة في مجال مسح الأراضي لتنفيذ مشروع الرقمنة من خلال دمج وإضافة بعض الإدارات وإعادة توزيع الصلاحيات والمهام.
- المعوقات القانونية والتشريعية:**

تعتبر المعوقات القانونية من أهم وأولى المعوقات التي تواجهها الإدارات عند تطبيقها لمشروع الرقمنة لغياب دور الإرادة السياسية الزاعمة لتطبيق مشروع الرقمنة وهذا يؤدي بدوره للافتقار والنقص في التشريعات واللوائح المنظمة للعمل الإداري لهذه المنظومة. فنلاحظ أن النصوص القانونية التي تنظم عمل

¹ _ يزيد تفرات وآخرون، مرجع سابق، ص 90.

² _ توفيق غصني، مرجع سابق، ص 346.

الإدارة الإلكترونية متناثرة وغير متجانسة مما يجعل الإدارة عاجزة على توفير البيئة المحمية للعمل الإلكتروني في تنظيم عملية رقمنة مسح الأراضي.

تعتبر التشريعات والقوانين الموحدة ومجال الرقمنة غير ناجحة ويعتبرها النقص وقلة الوضوح ويرجع ذلك لتشعب وتعدد مجالات استخدام الانترنت وعدم وضع نصوص قانونية صارمة وزراعة تعيين المخالفين والمرتبكين للجرائم الإلكترونية، ووضع العقوبات اللازمة بالإضافة إلى عدم تحديد مدى حجية الإثبات بوضوح فيما يخص التوقيع الإلكتروني والنصوص المحررة الإلكترونية والمراسلات التي ترجع أيضاً لعدو وجود تقنين دولي موحد في ظل وجود الأنترنت الذي أصبح يربط العالم ببعضه.

نقص التنسيق بين الجهات: قد تفتقر الجهات الحكومية المعنية بمسح الأراضي إلى التنسيق فيما بينها مما يعيق تبادل البيانات والتعاون في مشاريع الرقمنة.

خاتمة

الخاتمة:

إنّ التكنولوجيا الرقمية ووسائل الاتصال الحديثة فرضت نفسها وأساليها في كل مناحي الحياة وعلى غرار أغلب الدول انتهجت الجزائر مشروع الرقمنة بكل قطاعاتها بطريقة التدريج والشمولية وبناءً على ذلك استفاد قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري من هذا المشروع للتغلب على كل الصعوبات والعراقيل التي تعترض مهام هذه المصالح، والحد من الفوضى والتلاعب بالعقار وإنهاء كل أشكال التزوير ونهب العقارات هذا من جهة ومن جهة أخرى للتسهيل على المواطنين والمهنيين الحصول على الخدمات دون عناء وتعب وإهدار الوقت في الانتظار وذلك عن طريق تفعيل العديد من المنصات التي تقدم خدماتها إلكترونياً وعلى ذلك في إطار المحافظة على القطاع العقاري لأنه يعتبر عجلة التقدم الاقتصادي والاجتماعي ويعمل على فتح أبواب الاستثمار في الدولة وإنعاش الاقتصاد الوطني.

ولعل أفضل ما قام به المشرع هو إعادة هيكلة مؤسسات الحفظ العقاري وما قام به مؤخراً بجل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمجها مع الوكالة الوطنية للحفظ العقاري ليصبغا مصلحة واحدة تسمى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك في إطار توحيد الجهود والنهوض بمستوى الخدمات.

وفي الأخير نستطيع القول على الرغم من أنّ الجزائر قطعت أشواطاً كبيرة في تطبيق مشروع رقمنة العقار إلاّ أنّه مازال يعرف تأخراً كبيراً وتفاوتاً في نسب التقدم من ولاية لأخرى.

فمن خلال ما سبق توصلنا لمجموعة من **النتائج** نلخصها فيما يلي:

ـ ضعف وقلة التشريعات والقوانين التي تدعم رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ـ إنّ رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري يكتسب أهمية كبيرة لأنه يرفع عجلة النمو الاقتصادي في الدولة.

ـ يعد مفهوم الرقمنة من المفاهيم الحديثة في مجال التسيير الإداري وأثبتت فعاليتها لما لها من مزايا وتحسين وترشيد الخدمات في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ـ إنّ تطبيق مشروع الرقمنة والتحول الإلكتروني في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري ساعد في تقديم الخدمات بما يحقق النزاهة والشفافية والتقليل من البيروقراطية والتعقيد الإداري.

ـ استحداث العديد من المنصات كالشباك العقاري الموحد ومنصة العقار وقضاء الجزائر وغيرها التي تتيح العديد من الخدمات عن بعد.

ـ إنشاء بنك معلوماتي يحتوي على كل المعلومات والوثائق والبيانات الإدارية المتعلقة بعمليات المسح والحفظ العقاري لا يمكن الإطلاع عليها إلاّ من له سلطة الإطلاع عليها.

إنّ من أهم الأسباب التي تعمل على تأخر إنجاز المشروع هو نقص الميزانية بالإضافة لنقص الكوادر البشرية وقلة التجهيزات والمعدات اللازمة.

وعلى أساس النتائج المقدمة تعرض بعض التوصيات التي تشملها فيما يأتي:

_ ضرورة ترقية التشريع الإلكتروني فيما يخص التصرفات الإلكترونية كالتوقيع الإلكتروني وإبرام العقود إلكترونياً مع ضرورة توفير الحماية القانونية اللازمة لاسيما أنّ مخاطر تكنولوجيا الإعلام والاتصال متعددة.

_ ضرورة الإسراع في إنجاز عمليات المسح لكامل التراب الوطني لتحقيق الأهداف المرجوة من رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري.

_ ضرورة إرساء إطار تشريعي لعملية رقمنة قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري بما يتماشى ونظام الإدارة الرقمية.

_ ضرورة تخصيص الدولة جزء من ميزانيتها لتزويد محافظات مسح الأراضي والحفظ العقاري بكافة الإمكانيات اللازمة التي تساعد في إنجاز هذا المشروع.

_ ضرورة تفعيل الربط الإداري ما بين مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وباقي المديريات والإدارات الأخرى التي لها صلة وعلاقة بها من أجل تسهيل المهام.

_ ضرورة نشر الوعي والثقافة الإلكترونية في المجتمع من أجل القدرة على استخدام هذه التقنيات من خلال عقد البرامج ودورات التدريب والتكوين.

_ ضرورة تقليص عدد المنصات لأنها كانت سبب في الغموض والخلط لدى المواطنين وذلك عن طريق إطلاق تطبيق بسيط وسهل الاستخدام يضم كل الخدمات العقارية المتاحة عن بعد.

_ ضرورة تكثيف الجهود لاستعمال الرقمنة في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري وتوظيف الكفاءات والخبرات والاستعانة بالتجارب الدولية الناجحة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المصادر

*القرآن الكريم

I- النصوص القانونية

أ-القوانين:

- 01- القانون رقم (25/90)، المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية العدد (49) المؤرخة في 18/11/1990
- 02- القانون رقم(02/07) المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 28/02/2007
- 03- القانون رقم(14/08) المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تعديل قانون الاملاك الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية العدد44، المؤرخ في 3/08/2008.

ب- الأوامر:

- 01- الأمر رقم(20/62) المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها الصادر بالجريدة الرسمية للعدد 12 المؤرخ في 7/09/1962.
- 02- الأمر رقم(258/64) المؤرخ في 27/08/1964 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية ،الصادرة بالجريدة الرسمية،العدد29 ،المؤرخ في 4/09/1964
- 03- الأمر(73/71) المؤرخ في 8/11/1971 المتضمن قانون الثروة الزراعية ،الصادر في الجريدة الرسميةالعدد97،المؤرخة في 30/11/1971
- 04- الأمر رقم(74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975
- 05- الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل الصادر في الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 18/12/1977 المعدل والمتمم

ج- المراسيم:

- 01- المرسوم التنفيذي رقم(168/63) المؤرخ في 9/05/1963 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخ في 14/05/1963
- 02- المرسوم رقم(32/73) المؤرخ في 7/02/1973 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة،الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15،المؤرخة في 20/02/1973
- 03- المرسوم التنفيذي رقم(62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتضمن اعداد مسح الاراضي العام الصادر في الجريدة الرسمية العدد30،المؤرخة في 13/04/1976
- 04- المرسوم التنفيذي رقم(352/83) المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات اثبات التقادم المكسب واعداد

- عقد الشهرة الصادر بالجريدة الرسمية العدد (21) المؤرخ في 1983/05/04.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم(89_34) المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي الصادر في الجريدة الرسمية العدد52، المؤرخة في 1989/12/20
- 06- المرسوم التنفيذي رقم(254/91) المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية العدد (36) المؤرخة في 1991/07/31
- 07- المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/2/12 المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد13، المؤرخ في 1992/2/19
- 08- المرسوم التنفيذي رقم(147/08) المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادر بالجريدة الرسمية العدد (26) المؤرخة في 2008/05/25.
- 09- المرسوم التنفيذي رقم(115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30) المؤرخة في 2000/05/25
- 10- المرسوم التنفيذي رقم (251/21) المؤرخ في 2021/06/06 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدمها إلى وزارة المالية، جريدة الرسمية العدد 47، الصادر في 2021/06/15
- 11- القرار الوزاري المؤرخ في 2002/5/12 الذي يحدد المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي الصادر بالجريدة الرسمية العدد (42) المؤرخة في 2002/06/18
- 12- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11 يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الجريدة الرسمية، العدد 59 سنة 2022

د- المذكرات المصلحية:

- 01- المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 2739 بتاريخ 16 مارس 2017 المتضمنة عصرنة نشاطات المحافظة العقارية للأنتهاء من المرحلة الثانية.
- 02- المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 6433 بتاريخ 01 جويلية 2019 المتضمنة رقمنة أرشيف ووثائق المحافظات العقارية إنطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.
- 03- المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 10618 بتاريخ 5 نوفمبر 2019 المتضمنة تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.
- 04- المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 1025 بتاريخ 28 جانفي 2021 المتضمنة تقييم تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.
- 05- المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 9820 بتاريخ 05/10/2015 حول عصرنة أنشطة الحفظ العقاري.

06- المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية رقم 01 بتاريخ 2009/5/23 المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية.

II- المعاجم:

01- صبحي حمودة ، معجم المجلد في اللغة العربية المعاصرة، ط3، دار المشرق ، بيروت، 2001

ثانياً_ المراجع:

1. الكتب :

- 01- أحمد فرج أحمد، دراسات في تحليل وتصميم مصادر المعلومات الرقمية، مطبوعات مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2009.
- 02- جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006
- 03- جمال سالم، الإقتصاد الدولي وعولمة إقتصاد المعارف، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010
- حسن ظاهر داوود، جرائم نظم المعلومات، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، الطبعة الأولى، المملكة العربية السعودية، 2000،
- 04- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة 9، الجزائر، 2013
- 05- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010
- 06- محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة، الطبعة 01، عمان، 2009
- 07- نجلاء أحمد ياسين، الرقمنة وتقنياتها في المكتبات العربية، العربي للنشر والتوزيع، طبعة 01، القاهرة ، 2013
- 08- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب. الجزائر، السنة 1986
- 09- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009
- 10- سمية بومروان، الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين أداء الإدارات الحكومية، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والإقتصاد، الرياض، 2014
- 11- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، بدون طبعة، الجزائر، 2004
- 12- عمار العلوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004
- 13- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي باش جراح الطبعة الثانية، الجزائر، 2010
- 14- عبد الرزاق السنهوري، وسيط شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة،
- 15- عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
- 16- عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2005
- 17- عبد الفتاح بيومي حجازي، الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح دراسة متأصلة في شأن الإدارة الإلكترونية التنظيم والبناء والأهداف المعوقات والحلول، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2008
- 18- فداء محمود حامد، الإدارة الإلكترونية ، دارة البداية ناشرون وموزعون، الطبعة 1، عمان، 2012
- 19- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، بدون طبعة، الجزائر، 2014

20- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.

II. الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 01- ومان محمد، البيئة الرقمية دراسة في بيئة الأبعاد السوسيو-تقنية حالة مديرية الأمن لولاية بسكرة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015-2016
- 02- زهير حافظي، الأنظمة الآلية ودورها في تنمية الخدمات الأرشيفية، أطروحة دكتوراه تخصص علم المكتبات، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2008.
- 03- عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر،2014.
- 04- فوزية صادقي، دور الرقمنة في تحسين الخدمة العمومية في الجزائر دراسة تحليلية للجماعات المحلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، بكلية علوم الإعلام والاتصال والسمعي البصري، جامعة قسنطينة 03، 2020-2021.

ب- رسائل الماجستير:

- 01- وفاء مرزوق، محمد شحبير، أثر كامل البيانات الحكومية على جودة الخدمات المقدمة في القطاع الحكومي، رسالة ماجستير، كلية الإقتصاد والعلوم الإدارية، قسم إدارة الأعمال، جامعة الأزهر، غزة، 2017.
- 02- حماد مختار، تأثير الإدارة الالكترونية على إدارة المرفق العام وتطبيقاتها في الدول العربية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع التنظيم السياسي والاداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007
- 03- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر،مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010
- 04- حسن طويبية ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر،2001-2002
- 05- ليلي لبيض، الشهر العقاري والتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهدة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2007-2008
- 06 مسعود رويسات،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير تخصص قانون عقاري، بكلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة لحاج لخضر باتنة،الجزائر، 2009_2010
- 07- نورة اورحمون،اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري مذكرة ماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وزو،الجزائر،2012.
- 08- سالم باشيو، الرقمنة في المكتبات الجامعية الجزائرية، دراسة حالة المكتبة الجامعية المركزية بن يوسف بن خدة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، 2007-2008.
- 09- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل

- الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009
- 10- خليفة بن صالح بن خليفة المسعود، المتطلبات البشرية والمادية لتطبيق الإدارة الإلكترونية في المدارس الحكومية، دراسة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الإدارة التربوية والتخطيط، كلية التربية، جامعة أم القرى، السعودية، 2008

ج- مذكرات الماستر:

- 01- حنيفة ذهبية، الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية، دراسة حالة، مذكرة ماستر تخصص ادارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، الجزائر، 2026
- 02- محمد مندي حمزة، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013
- 03- نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر حقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2020، 2023
- 04- عثمان حويذق، مقياس مسح الاراضي العام، محاضرات القيت على طلبة سنة اولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حما لخضر بالواد، الجزائر، السنة الجامعية 2020_2021
- 05- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013_2014
- 06- خديجة عوشار، واقع الرقمنة في المؤسسات التعليمية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع الاتصال، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2019-2020

III. المقالات:

- 01- إقبال محمد الصالح، الأرشفة الإلكترونية للوثائق في مؤسسات المعلومات بين النظرية والتطبيق-دراسة حالة، دار- الوثائق القومية السودانية، المجلة الدولية لنشر الدراسات العلمية، المجلد الثامن، العدد الثاني، السودان، 2021
- 02- أمين ماحي ، بوقنادل عبد اللطيف، المكتبة الرقمية ودورها في تطوير البحث العلمي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 5، العدد خاص، الجزائر، 2020
- 03- المير العيد، رقمنة الإدارة المحلية مقارنة جديدة لتبسيط الإجراءات ومكافحة الفساد الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 1، الجزائر، سنة 2022
- 04- الناصر بوسعيد ، محمد قريشي، مساهمة الإدارة الإلكترونية في تطوير العمل الإداري بمؤسسات التعليم العالي(دراسة حالة كلية العلوم والتكنولوجيا - بسكرة الجزائر)، مجلة الباحث، عدد 9، الجزائر، 2011
- 05- إيمان فحيمة ، بن بختي عبد الحكيم، رقمنة المؤسسات الجامعية الجزائرية -المتطلبات والتحديات- مجلة القانون الدستوري والمؤسسات السياسية، المجلد 06، العدد 02، الجزائر، 2022
- 06- وهبة بوعنينة وآخرون، «متطلبات التحول من الإدارة التقليدية إلى الإلكترونية ومعوقاتها»، مجلة البحث للدراسات المالية والاقتصادية، العدد 7، 2021
- 07- زهير بوضياف ، دور الرقمنة في ضمان جودة الخدمة العمومية-الرهانات والتحديات تطبيق- خدمتي- في قطاع الموارد المائية، مجلة التميز الفكري للعلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد الخاص للملتقى الافتراضي الدولي: الحكومة الإلكترونية والتنمية المستدامة في الدول النامية الواقع والتحديات، جامعة الشاذلي بن جديد، الطراف، 2021

- 08- زليخة زروقي ، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، مجلد 05، العدد 01، الجزائر، 2022.
- 09- يزيد عباسي وآخرون، الرقمنة كمطلب استراتيجي لتحقيق حوكمة الجامعات الجزائرية، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، بسكرة، الجزائر، 2022
- 10- كافية عيدوني، بن حجوبة حميد، الإدارة الإلكترونية في العالم العربي وسبل تطبيقها (واقع وآفاق)، مجلة الأصد للبحوث الاقتصادية والإدارية، العدد الثاني، الجزائر، 2017.
- 11- مغنية لآكرنش ، مشنق أحمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، البلد الجزائر، سنة 2024، المجلد 09، العدد 02
- 12- محمد فتحي عبد الهادي، رقمنة الدوريات العربية، مشروع رقمنة الدوريات بدار الكتب المصرية نموذجا، مجلة مكتبة فهد الوطنية، مجلد 17، العدد 02، نوفمبر 2011
- 13- ماجدة عبد الشافي محمد، الرقمنة كألية لإعادة هندسة المرافق العامة للحد من الفساد الإداري، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 09، العدد 01، مصر ، 2023
- 14- مريم خالص حسين، الحكومة الإلكترونية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية وزارة المالية، العراق، 2013
- 15- منال سيد محمد، التحويل الرقمي والإيتاح عن بعد للوثائق الأرشيفية، المتطلبات والمراحل، المجلة المصرية لعلوم المعلومات، مجلد 4، العدد 62، مصر، 2017
- 16- محمد بن عمر، أثر الحكومة الإلكترونية على العقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، بدون عدد، الجزائر، 2022
- 17- مسفرة بنت دخيل الله الخثعمة، مشاريع وتجارب التحويل الرقمي في مؤسسات المعلومات دراسة لاستراتيجيات المتبعة، مجلة RiST، العدد 01، المجلد 19، الرياض، 2010
- 18- سهام سليم الجعافرة، الرقمنة وتحسين أداء جودة الخدمة في البلديات، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، الأردن، 2023
- 19- سهيل بوقرة، الاستقرار السياسي وأثره على التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة الجزائر، العدد 08، الجزء 01، 2017
- 20- عز الدين مبروك ، الرقمنة من المنظور التقني، أعمال الملتقى الوطني دور الرقمنة في الجودة في التعليم العالي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، يوم 1 مارس 2020، المنظم من طرف خلية ضمان الجودة لكلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد خاص، الجزائر، 2020
- 21- علي مكيد ، بوزكري جيلالي مغوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجامعات الجزائرية، دراسة حالة، المركز الجامعي تيسمسيلت، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية- دراسات إقتصادية، الجزائر، 2008
- 22- عبد السلام عبد اللاوي، أهمية الرقمنة الإدارية في عصرنة وتفعيل الخدمة العمومية بالجزائر، مجلة صوت القانون، العدد السابع، الجزء الأول، 2017
- 23- عصام محمد الحميصي، تكنولوجيا المعلومات الحديثة وأثرها على القرارات الإدارية في منظمات الأعمال-دراسة استطلاعية-، مجلة الجامعة الاسلامية، مجلد 14، العدد 01، فلسطين، 2006
- 24- فتحي طيطوس ، الجيلالي العكلي، النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، 2020

- 25- فريجة رمزي بهاء الدين، الإدارة الإلكترونية وأسلوب الإدارة بالأهداف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 56، العدد 01، الجزائر، 2019
- 26- توفيق غفصي، إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول بالاستعانة نموذج الأمم المتحدة وقياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2019
- 27_ خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 16، الجزائر، 2023
- 28- رايح بن معمر ، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، الجزائر، 2022

IV. المحاضرات والمؤتمرات:

- 01- أحمد مشهور، تكنولوجيا المعلومات وأثرها على التنمية الاقتصادية، المؤتمر العربي الثالث للمعلومات الصناعية والشبكات، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، القاهرة، 2003
- 02- حمد بن ابراهيم العمران، الكفاءات الأساسية اللازمة لاختصاص المعلومات للعمل في الجيل الثاني من مؤسسات المعلومات، المؤتمر العشرون للاتحاد العربي للمكتبات والمعلومات، الرياض، 2009
- 03- حكيمة كحيل ، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، قدمت لطلاب سنة الثانية ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر 2022 و 2023
- 04- نبيل عنكوش، محاضرات في التسيير الإلكتروني للوثائق، مقدمة لطلبة سنة أولى ماستر كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011

المواقع الإلكترونية:

- 01- رشوان عبد الرحمان محمد سليمان، قاسم أحمد عبد الحفيظ زينب، دور التحول الرقمي في رفع كفاءة أداء البنوك وجذب الإستثمارات: المؤتمر الأول في تكنولوجيا المعلومات والأعمال، مركز البحث العلمي ، غزة، 2020، على الرابط: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstractid=3683715>
- 02- الزبير بريرو، الرقمنة، مقال صحفي، اشبيلية نيوز 2023/9/3 الى الرابط: <https://eshbelia-news.com/?p=3231>
- 03- الماسح الضوئي وأنواعه وعمله الفيزيائي على الرابط التالي: <https://mawahebi.org/2015/11/17/>
- 04- إنشاء شبك موحد لتسليم الدفاتر في آجال لا تتجاوز 30 <https://www.aps.dz/ar/economie/10129430>
- 05- <http://radioalgerie.dz/news/ar/article/20210208/206830html>
- 06- إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة واكراهات الواقع على الرابط: <http://www.sdtconsultingimal>
- 07- منصة رقمية وتطبيقات مسح الممتلكات واستصدار الوثائق العقارية من المنزل <http://www.youtube.com/watch?v=oqnz18vhute>
- 08- رقمنة إجراءات جديدة لمنح العقود والدفاتر العقارية في ظرف.

<http://www.youtube.com/watch?v=pl65imampgm> وجيز

- 09- أمينة داودي، وزير المالية: اطلاق خدمة بوابة "فضاء الانترنت" جريدة النهار نشر في 14 مارس 2024 الساعة 11:56 على الرابط: <http://www.ennaharonilne.com>.
- 10- إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة واكراهات الواقع على الرابط <http://www.sdtconultingma/>
- 11- محررين العقود للمديريات أملاك الدولة (الموثق الحكومي) على الرابط <http://www.youtube.com/watch?v=A2WYhlizxig=dctail8yid=629>
- 12- منصة جديدة لاستخراج الوثائق والعقود العقارية: <http://www.youtube.com/watch?v=A2WYhlizxig>
- 13- هذه خطوات رقمنة العقود العقارية على الرابط: <https://www.all-massa.com/dz/.h>
- 14- رقمنة مسح الأراضي خطوة هامة ومستعجلة لتحسين المالية العمومية على الرابط: <https://www.youtube.com/watch?v=2ioi3wxvowu>
- 15- أملاك الدولة رقمنة القطاعات والإدارات العمومية المهمة على الرابط: [https://clbadilabc-](https://clbadilabc-ar.dz/03/02/2024) بقلم رامي الحاج.
- 16- دور التكنولوجيا في إدارة العقارات على الرابط: مدونة 1/ دور التكنولوجيا في إدارة العقارات [.https://www.afifamtqk.com](https://www.afifamtqk.com)
- 17- ماذا تعرف عن أفضل طرق التسويق العقاري الحديثة على الرابط: <https://www.afifamlak.com>
- 18- رقمنة أملاك الدولة، خطوة التكنم مع الإصلاحات الاقتصادية على الرابط: www.ech.chaab.com/ar/
- 19- حسين سباعي ، الأمن العقاري، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس السويسي، السنة الجامعية 2016-2017 على الرابط: [www. Morc2droit.com](http://www.Morc2droit.com)
- 20- دور التكنولوجيا في إدارة العقارات على الرابط: [/https://www.afifam/at.com](https://www.afifam/at.com)
- 21- رقمنة الخدمات العقارية وتبسيط إجراءات تسليم الدفاتر، عبد السلام مكية 2022/07/11، الشروق الجزائر، <http://www.echoroukonline.com>.
- 22- الحاج غالب تسليم معلومات التسجيل العقاري و تأليتها في الفصل 02 الموقع www.ghaleb.eb3a.com
- 23- عصام بوحافة، دور التشريع العقاري في تشجيع الاستثمار وضبط المجال العمراني، على الرابط الإلكتروني: F:ssiwa.blogspot.com
- 24- رضا بن رنان، البيروقراطية تجمد شهر الفني عقد بالمحافظة العقارية لبئر الجير وهران، على الرابط الإلكتروني: echoroukin line.com.
- 25- التطور الرقمي والتكنولوجي في المجال العقاري على الرابط <https://nufouth.com/post>

المراجع والمصادر باللغة الأجنبية:

- 01- Joan M.Reitz, ODLis-online Dictionary for librargand information science.<http://www.Dpc online. Org/pages/handbook/docs/dpchandbook/htro.pdf>
- 02- direction générale du domaine note N5452du 04/06/2015
- 03- le dictionnaire encyclopediauede lin formation net dela documentation.(en ligne) [https// www.bbf.enssib.fr.consulter/bbf](https://www.bbf.enssib.fr.consulter/bbf).
- 04- Vers une stratégie canadienne sur l'information nmerigie (ehligne). : www.collections cahada.gc.ca.obg.html.

- 05_ Sara gould, Richard abdon, enquete sur la numerisation/preservation, *Enligne*, 9/3/2006.Disponible sur : <https://www.vnesco.orgvisirele>.

الفهرس

الفهرس:

1	المقدمة:
6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقمنة وعملية مسح الأراضي
7	المبحث الأول: مفهوم الرقمنة وآلياتها
7	المطلب الأول: مفهوم الرقمنة
7	الفرع الأول: تعريف الرقمنة
7	أولاً: التعريف اللغوي
8	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
13	الفرع الثاني: خصائص الرقمنة
15	المطلب الثاني: آليات الرقمنة
16	الفرع الأول: هياكل الرقمنة
18	الفرع الثاني: أدوات الرقمنة
18	أولاً: أجهزة الحواسيب ولواحقها
18	ثانياً: المساحات الضوئية
19	ثالثاً: شبكات الاتصال
20	رابعاً: البرمجيات وقواعد البيانات
21	خامساً: وسائط التخزين
21	سادساً: أجهزة التصوير الفوتوغرافية الرقمية
24	المبحث الثاني: مفهوم عملية مسح الأراضي وآلياتها
24	المطلب الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي
25	الفرع الأول: نشأة وتطور عملية مسح الأراضي
29	الفرع الثاني: تعريف عملية مسح الأراضي

29	أولاً: تعريف المسح من الناحية اللغوية.....
29	ثانياً: تعريف المسح من الناحية القانونية:.....
37	المطلب الثاني: آليات عملية مسح الأراضي.....
37	الفرع الأول: هيئات عملية مسح الأراضي.....
38	أولاً: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
39	ثانياً: المحافظة العقارية.....
41	الفرع الثاني: هياكل عملية مسح الأراضي:.....
41	أولاً: التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي:.....
42	ثانياً: التنظيم الهيكلي على مستوى الولاية.....
42	أولاً: الأعضاء الأساسية.....
44	ثانياً: الأعضاء في الحالات الخاصة:.....
44	ثالثاً: المسؤول المحلي لمسح الأراضي.....
45	الفصل الثاني: تطبيق و واقع الرقمنة في مجال مسح الأراضي.....
46	المبحث الأول: مظاهر رقمنة قطاع المسح والحفظ العقاري.....
46	المطلب الأول: آليات تطبيق الرقمنة بإدارة المسح والحفظ العقاري.....
47	الفرع الأول: الفضاءات الإلكترونية لرقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري.....
47	أولاً: الشبكات العقاري الموحد.....
48	ثانياً: منصة العقار (الوثيقة سابقاً).....
48	ثالثاً: فضاء الجزائر.....
49	الفرع الثاني: الجهات والأطراف القائمة على تنفيذ مشروع الرقمنة.....
52	المطلب الثاني: الخدمات التي توفرها الرقمنة وأهدافها في مجال المسح.....
52	الفرع الأول: الخدمات التي تقدمها الرقمنة.....

56	الفرع الثاني: أهداف رقمنة قطاع مسح الأراضي.....
62	المبحث الثاني:واقع الرقمنة في مجال عملية مسح الاراضي
62	المطلب الأول: مراحل تطبيق عملية الرقمنة و آفاقها المستقبلية في قطاع مسح الأراضي
62	الفرع الثاني: خطوات تطبيق الرقمنة في قطاع مسح الاراضي.....
64	أولا التحقيق :
65	ثانيا:عملية وضع الحدود.....
65	ثالثا: إعداد مختلف وثائق المسح
66	رابعا :إيداع وثائق المسح بمقر البلدية
66	خامسا :تقديم الشكاوي و دراسة الإحتجاجات
66	الفرع الثاني: الآفاق المستقبلية لرقمنة أنشطة الحفظ العقاري.....
67	أولاً: رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية
68	ثانياً: ترقية التشريع الإلكتروني
68	المطلب الثاني: عوامل نجاح ومعيقات رقمنة قطاع مسح الأراضي
68	الفرعالأول: عوامل نجاح
70	الفرع الثاني: معيقات عملية رقمنة مسح الأراضي.....
75	الخاتمة:
78	قائمة المصادر والمراجع
87	الفهرس:

ملخص الدراسة:

في إطار تنفيذ مشروع الجرائر الإلكترونية الذي من شأنه الانتقال من أساليب العمل التقليدية التي تعتبر مكلفة مادياً ومضيعة للوقت إلى أساليب العمل الإلكترونية من شأنها توفير الوقت والجهد وإضفاء الشفافية على عمل الإدارة وتحسين نوعية الخدمات المقدمة الذي استفادت منه أغلب القطاعات عامة، وقطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري خاصة، لما لهذا الأخير من أهمية كبرى في الاقتصاد الوطني وتشجيع الاستثمار.

فمن هذا المنطلق أصبحت ضرورة حتمية رقمنة هذا القطاع لحماية العقار من كل أشكال النهب والتزوير بالإضافة إلى تقديم خدماته إلكترونياً وفي نفس الوقت تواجه الإدارة الإلكترونية بعض التحديات التي من شأنها عرقلة وتأخير مشروع الرقمنة، ولكن رغم ذلك فإن إدارة الأراضي والحفظ العقاري تسعى جاهداً لمواجهة هذه التحديات ومواكبة تطورات الاتصال والمعلومات من أجل توظيفها في مجال مسح الأراضي.

الكلمات المفتاحية:

رقمنة الإدارة - مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري - الخدمات الإلكترونية - الأمن العقاري.

Abstract :

Within the framework of implementing the Electronic Algeriaproject, which would move from traditional work methods, which are considered financially costly and a waste of time, to electronic work methods that would save time and effort, add transparency to the work of management, and improve the quality of services provided, from which most sectors in general and the land surveying and real estate preservation sector in particular, benefited. Because of the latter's great importance in the national economy and encouraging investment.

From this standpoint, it has become an inevitable necessity to digitize this sector to protect real estate from all forms of plunder and forgery, in addition to providing its services electronically. At the same time, the electronic administration faces some challenges that will obstruct and delay the digitization project, but despite this, the Land and Real Estate Conservation Department is striving to confront these challenges and keep pace. Developments in communication and information for use in the field of land surveying.

Keywords: Digitization of administration - Directorate of Land Survey and Real Estate Conservation - Electronic Services - Real Estate Security.