

القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة . The real estate sector under the operationalization of the digitization project.



محدد ليلي^{*1}

¹ جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس ، (الجزائر)

l.mehdid@univ-boumerdes.dz

أ.د. يونس حفيظة²

² جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس ، (الجزائر)

h.younsi@univ-bouira.dz

تاريخ النشر: 2025/06/04

تاريخ القبول: 2025/05/25

تاريخ الارسال: 2024/11/16

ملخص:

شكل التطور الرقمي تحولا كبيرا في المجال الإداري وهذا ما انعكس ايجابيا على الإدارة العمومية من خلال رقمنة الإدارة وهذا من أجل إصلاح الإدارة وترشيد العمل الإداري، وبعد القطاع العقاري من أحد أهم القطاعات الإدارية الذي شملته الرقمنة نظرا لأهمية العقد، وقد كرس المشرع مشروع الرقمنة على أرض الواقع مواكبة للتكنولوجيا الرقمية المتبعة دوليا سعيا لتحقيق الأمن العقاري وتسهيل جميع المعاملات الخاصة بالقطاع العقاري.

الكلمات المفتاحية: الرقمنة؛ الأمن العقاري؛ مسح الأراضي؛ الحفظ العقاري.

Abstract:

Digital development has constituted a major transformation in the administrative field, and this has had a positive impact on public administration through the digitization of administration, in order to reform administration and rationalize administrative work. The real estate sector is considered one of the most important administrative sectors that has been covered by digitization in view of the importance of real estate. The legislator has devoted a project Digitization on the ground is keeping pace with digital technology used internationally in an effort to achieve real estate security and facilitate all transactions related to the real estate sector.

key words: Digitization; real estate security; land surveying; real estate preservation.

*المؤلف المرسل.

مقدمة

عرف العالم تطوراً كبيراً في مجال التكنولوجيا الرقمية وهذه الأخيرة تم تكريسها في جميع القطاعات وقد ساهمت الإدارات الجزائرية هذا التطور هذا ما أكدته الحكومة من خلال برنامج مخطط عمل حكومة، و من خلال الاستفادة من التقنيات الحديثة خاصة ما يتعلق باستخدام التكنولوجيا، و برامج المعلومات ووسائل الاتصال الحديثة لذا عملت على رقمنة العديد من القطاعات قصد تحسين من عملها و تجاوز سلبات الطرق التقليدية، خاصة فيما يتعلق الأمر بالقطاع العقاري، باعتبارها الحل الوحيد للحد من كل أنواع الفوضى والتلاعب والقضاء على كل أشكال النهب والتزوير و النزاعات العقارية الشائكة.

و قد أكد برنامج مخطط عمل الحكومة على ضرورة رقمنة جميع القطاعات و بالأخص قطاع المالية و المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال رقمنة قطاع الضرائب و قطاع مسح الأراضي. وتكمن أهمية الموضوع فيما تتضمنه الرقمنة من بيانات ومعلومات مهمة جداً والكثير من الإمكانيات والقدرات للأجهزة الحكومية المعنية بتنظيم القطاع العقاري وتطويره والمساهمة في رفع كفاءتها الاستشرافية والرقابية على جميع تعاملات القطاع.

كما تمنح الرقمنة الكفاءة والفاعلية اللازمة للتدابير والإجراءات التي يتم اتخاذها على مستوى تحسين وتطوير القطاع العقاري وذلك لما تقدمه من بيانات ومعلومات دقيقة.

وتظهر أهمية الموضوع باعتباره من المواضيع الحديثة والتي لاقت اهتمام كبير سواء لدى حكومات الدول باعتبار قطاع العقار قطاع تنموي وسواء لدى المختصين باعتباره موضوع هام ودقيق. وتعتبر الرقمنة العقارية مفهوم جديد لاستخدام التكنولوجيا الرقمية وتداول العقارات عبر المنصات الرقمية حيث أصبحت كل العمليات المتعلقة بالقطاع العقاري، حيث أحدثت الرقمنة العقارية تحولات كبيرة في كيفية تنفيذ العمليات والتفاعلات بين الأطراف في سوق العقارات. وللبحث في جوانب الموضوع طرحنا الإشكالية التالية: مامدى تجسيد مشروع الرقمنة في القطاع العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي لكونه الأنسب لدراسة موضوع القطاع العقاري في ظل تجسيد مشروع الرقمنة من خلال الاعتماد على تحليل النصوص القانونية وتحديد أهم المفاهيم المتعلقة بالموضوع وقد قسمنا الموضوع إلى:

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة في القطاع العقاري

المبحث الثاني: آليات إرساء مشروع رقمنة القطاع العقاري

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة في القطاع العقاري

تحتل تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مكانة هامة في الاقتصاديات المعاصرة، فقد عملت على تغييرت أساليب ممارسة الأنشطة الاقتصادية وأساليب الحياة حتى سميت بالثورة الرقمية، والتي أدت

بدورها إلى إحداث ثورة في نماذج الأعمال والقوانين المتعلقة بمختلف المعاملات العقارية على الصعيدين الدولي والوطني وفي هذا السياق كانت بؤادر وملاحم الرقمنة في الجزائر بارزة من خلال محاولة إطلاق مشروع الجزائر الإلكترونية سنة 2008 (بوفاسة وسعيداني، 2013، الصفحات 7-27).

المطلب الأول: تعريف الرقمنة

تعددت التعاريف المعتمدة لتحديد المقصود بالرقمنة فقد تم تعريفها على أنها «عملية نقل أو تحويل البيانات إلى شكل رقمي للمعالجة بواسطة الحاسب الآلي، وفي نظم المعلومات عادة ما يشار إلى الرقمنة على أنها تحويل النص المطبوع أو الصور (الصور الفوتوغرافية، والإيضاحية والخرائط) إلى إشارات ثنائية باستخدام وسيلة للمسح الضوئي لإمكان عرض النتيجة على الحاسب الآلي، وفي الاتصالات عن بعد يقصد بالرقمنة تحويل الإشارات التناظرية المستمرة إلى إشارات رقمية نابضة، وفي علم المكتبات والمعلومات يقصد بالرقمنة عملية إنشاء نصوص رقمية من الوثائق التناظرية» (شلغوم، 2020، صفحة 147).

كما تعرف الإدارة الرقمية أو الإدارة الإلكترونية على أنها استخدام نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصال وخاصة شبكة الإنترنت في جميع العمليات الإدارية بغية تحسين العملية وزيادة الإنتاجية وزيادة كفاءة وفعالية الأداء (بن اوجيت ونجاح، 2021، صفحة 552).

ومهما كان التركيز على أي جانب للإدارة الإلكترونية أو الرقمية إلا أن مدلولها لا يخرج من التحول نحو رقمنة الأنشطة الإدارية، و تجسيد المعاملات الإلكترونية في إطار العلاقة بين الإدارة و طالبي الخدمة أو بين الإدارات فيما بينها.

و يقوم عمل الإدارة الإلكترونية على الإمكانات المتغيرة للإنترنت و شبكات الأعمال الخاصة بالتخطيط و التوجيه و الرقابة و ربطها بالإنترنت، لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل المادية و البشرية، و بهذا يجب أن تتكيف الإدارة مع التحولات المبنية على أساليب حديثة قائمة على إدخال التكنولوجيا المعلوماتية المرتبطة بتطور الرقمنة بواسطة الحاسوب، و بهدف حماية الثروة العقارية من الاستغلال غير العقلاني تم إدراج كل النشاطات التي تخص المحافظة العقارية في الشكل الإلكتروني و إحداث تسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري و مخططات المسح العقاري لتفادي التلاعب و المخلفات السلبية لغرض إيجاد العديد من الحلول للنزاعات العقارية (الهواري، 2023، صفحة 210)، و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و استخدامها إلى وزارة المالية، الذي ينص على ضرورة رقمنة البيانات العقارية و إعادة النظر في طرق التحقيق و إجراءات تطهير الملكية من خلال النشر الرقمي لوثائق مسح الأراضي العام و كذا السجل العقاري (المرسوم التنفيذي رقم 21-251، 2021)، إذ تعد الرقمنة العقارية مفهوم جديد لاستخدام التكنولوجيا الرقمية لإدارة و تداول العقارات ومواقع الكترونية أو تطبيقات تتيح عرض العقارات للبيع أو الإيجار.

إن نظام الرقمنة من أهم التوجهات التي تبنتها معظم دول العالم في جميع المجالات والقطاعات ، حيث يتيح التحول الرقمي نحو رقمنة أجهزة الخدمة العمومية عدة امتيازات ترتبط أساسا بتطوير مستوى الخدمات المقدمة للأفراد في إطار يكفل ترشيد العمل الإداري في مختلف المرافق العامة ونذكر فيما يلي أهم الأهداف المحققة من هذا التوجه:

- العمل على نمو الناتج المحلي الإجمالي

-إيجاد وظائف جديدة

- الابتكار والابداع

-زيادة ورفع معدل الإنتاجية

-شمول اجتماعي

-تحسين الجودة المعيشة

- تطوير السياسات والمشاركة في وضع القواعد والقوانين

- تحقيق الكفاءة في القيادة ، حيث أدت الثورة التكنولوجية في بيئة الأعمال الالكترونية و التحول من المفاهيم الإدارية إلى إحداث نقلة نوعية في العملية الإدارية و من نتائجها الانتقال إلى نمط القيادة الالكترونية في ظل الإدارة الرقمية و يعتمد التوجه الالكتروني على وجود قيادات الكترونية ، يعتمد على وجود قيادات قادرة على التعامل الفعال بطريقة الكترونية مع المواطن .

- ترشيد الإدارة وتحقيق الجودة حيث يعتبر رقمنة الإدارة باعتبارها آلية عصرية في عمليات التطوير الإداري و التغيير التنظيمي منعرجا حاسما في شكل المهام و الأنشطة الإدارية التقليدية .

- تعمل الرقمنة على توفير الجهد والمال بشكل كبير، وتسعى لتحسين كفاءات العمل والتشغيل كما تساعد في تحسين الجودة وتعمل على تبسيط الإجراءات للحصول على الخدمات المقدمة للمستفيدين، بالإضافة إلى تقديم فرص كثيرة للدولة والقطاع الخاص للتوسع والانتشار بشكل كبير بين المواطنين الراغبين في الحصول على الخدمات، عن طريق إيجاد حلول مبتكرة وبسيطة.

و للإدارة الرقمية هدف استراتيجي يتحدد في استخدام الإمكانيات الهائلة لتكنولوجيا المعلومات في زيادة قدرة الحكومة على توفير المعلومات و الخدمات للمواطنين.

- بالنظر لأهمية ودور الرقمنة فقد أصبحت تشكل ضرورة حتمية، فقد تجاوز مفهوم الرقمنة استخدام التطبيقات التكنولوجية لتصبح منهجا وأسلوب عمل يجمع كافة المؤسسات لتقديم خدمات أسهل وأسرع، خاصة بالنسبة للمؤسسات والهيئات التي تتعامل مباشرة مع الجمهور حيث تسعى إلى تطوير وتحسين خدماتها وتسهيل وصولها للمواطنين، كما تحمل الرقمنة العديد من المزايا نذكر منها:(جنوي، صفحة 258):

-تعمل على حفظ وتخزين المعلومات من التلف والضياع من العوامل الخارجية ، و تيسير الوصول إليها خاصة النادرة منها.

- الوصول الى المعلومات والمعطيات بطريقة سريعة وفي وقت قياسي ، مما يوفر الجهد و التكاليف على وصول المعلومة إلى جميع المتعاملين .
 - استرجاع وبحث وإعادة البحث ما تمت رقمته بسهولة.
 - إمكانية الاستفادة من المعطى الرقمي لأكثر من شخص في نفس الوقت.
 - تأمين وتوفير أماكن التخزين خاصة ما يتعلق بالوثائق الورقية.
 - تحقيق الربط بين مختلف المؤسسات و المنظمات بدلا من تشتت الجهود و ازدواجية بعض الإجراءات الحكومية التقليدية عن طريق توحيد الجهود تحت بوابة الكترونية واحدة.
 - تقريب الإدارة من المواطن و إزالة الفجوة بينه و سرعة الاستجابة لمتطلباته ، عن طريق الاعتماد على تقنيات تكنولوجيا الإعلام و الاتصال.
 - خلق مجتمع معلوماتي يتمتع بالقدرة على التعامل مع المعطيات التقنية مما يسهل التواصل و التعامل بين أفراد المجتمع فيما بينهم و بين الإدارة.
- وفي هذا الإطار أسفرت التكنولوجيا الرقمية على التأثير وإحداث تغيير كبير لمعظم القطاعات في مختلف المجالات لاسيما القطاع العقاري الذي استفاد هو بدوره من التحول الرقمي باعتباره محورا هاما من محاور التنمية يقوم بدفع عجلة التنمية وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة المرتبطة به وخلق المزيد من فرص العمل (زوليخة و محي الدين، 2022، الصفحات 521-522).

المطلب الثاني : تجربة الجزائر في رقمنة القطاع العقاري

عملت الحكومة الجزائرية على الانتقال من التسيير التقليدي إلى مرحلة جديدة من عصرنة الإدارة من خلال رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية فقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسوية العقارية المتعلقة بالعقار في 58 ولاية، حيث تم إنشاء نظام معلوماتي عصري هدفه تأمين و الحفاظ على الحقوق المشهورة بطريقة فعالة من أجل منح المعلومات والوثائق عن طريق القيام برقمنة الأرشفة الموجود على مستوى جميع المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني و ذلك بتوفير إمكانيات هائلة و متنوعة وتعمل مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي في إطار عملية إعادة التنظيم التي باشرتها وزارة المالية الجزائرية على إنهاء عملية تسوية ملف العقار في 58 ولاية طبقا لتصريح وزير المالية، ، و قد أكد المدير العام للأملاك الوطنية في هذا الإطار أن رقمنة أرشفة المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري بعد إنشاء قواعد بيانات تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهورة، أين تم إدخال في قواعد البيانات المعلومات الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة ملكية، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها.

وتطبيقا لتعليمات رئيس الجمهورية تم رقمنة مسح الأراضي ، الذي أكد على ضرورة رقمنة مسح الأراضي و قطاع الضرائب من الانتعاش الاقتصادي و إصلاح النظام المصرفي، و يعتبر مسح الأراضي

خطوة جديدة و مهمة لتحسين المالية العمومية و تفعيل الجباية المحلية (زولبخة و محي الدين، 2022، الصفحات 223-226)، و بموجب مشروع قانون المالية التكميلي لسنة 2020 تم توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري، الذي تضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي و المصالح المكلفة بالحفظ العقاري في هيئة واحدة (قانون 07-20، 2020).

المبحث الثاني : آليات إرساء مشروع رقمنة القطاع العقاري

تعتبر الرقمنة من أهم التوجهات وأولويات الدولة الجزائرية في جميع المجالات والقطاعات من أجل النهوض بها وإضفاء التكنولوجيا عليها، فقد عملت على تجسيد هذا المشروع في القطاع العقاري نظرا لأهمية هذا القطاع سنتطرق إلى الإطار القانوني لرقمنة النشاط العقاري في (المطلب الأول) ونتطرق إلى المراحل المتبعة لإرساء مشروع الرقمة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار القانوني لرقمنة النشاط العقاري

توجهت الدولة الجزائرية إلى عصنة مختلف قطاعاتها، لاسيما وزارة المالية والمصالح التابعة لها، من أجل تحديث برنامج تسيير هذه الدائرة الوزارية وبالتالي إدارة الحفظ العقاري من خلال إدخال 3الرقمنة كعامل أساسي في تطوير خدمات إدارة الحفظ العقاري وتيسير الحصول على خدمة نوعية وعصرية.

وقد تم تجسيد رقمنة القطاع العقاري تشريعا مؤخرا بموجب حكم خاص أقرته المادة 03 مكرر المدرجة ضمن الأحكام العامة للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي جاءت على النحو التالي: "..... تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمه بالكامل عبر التراب الوطني".

فقد عملت الحكومة من أجل إرساء مشروع الرقمنة سعيا لتحقيق الأهداف التالية:

1-تحقيق الأمن العقاري

يعد الأمن العقاري من المفاهيم التي أصبحت ذا أهمية كبيرة، فهو مفهوم لصيق بمفهوم العدالة العقارية، العدالة القضائية والعدالة الاجتماعية، بحيث أن كل عدالة تؤدي إلى الأخرى وتكملها من أجل الحديث عما يسمى بدولة الحق والقانون، وهو ما يعني بالفهم البسيط اطمئنان المالك وركونه إلى ما يثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجية على العقار الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة لهذا العقار وكذلك ثقته في القضاء الذي يبذل ما بوسعه لتحقيق العدالة العقارية.

وتظهر أهمية رقمنة القطاع العقاري في الدور الذي تقوم به من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال وهو موضوع قديم يرجع إلى تبني نظام الشهر العيني الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل التجاري العقاري وبموجب المرسومين التنفيذي رقم 76/62 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المعدل و

المتتم المتضمن تأسيس السجل العقاري (المرسوم رقم 76-63 ، 1976)، حيث سعى المشرع تنظيم الإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري و الشهر العقاري، كما حاول إعطاء كل سبل النجاعة لتحديد العقارات المشمولة بالمسح ونقلها من نظام العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، وبذلك فقد أوجد المشرع آليات قانونية لتوفير الأمن القانوني في مجال العقار بطريقة تقليدية ورقية (زوليخة و محي الدين، 2022، صفحة 229)، لكن بالتوازي فإن القيام بإدراج هذه المعاملات العقارية وتحويلها في شكل رقمي وهو موضوع جديد من شأنه تعزيز الأمن في مجال العقارات و مواكبة عصرنة الإدارة العقارية و التكنولوجيا الحديثة ومثال ذلك اعتماد أسلوب الرقمنة بالصندوق الوطني للسكن CNL في تسجيل المستفيدين من سكنات تمنعهم من الاستفادة من سكنات إضافية، وهنا يبرز دور الرقمنة في حماية العقار المبني من النهب و الاستغلال.

كما شمل رقمنة القطاع العقاري أيضا التصرفات التي يقوم بها الأفراد من بيع وشراء وإيجار (زوليخة و محي الدين، 2022، الصفحات 529-530).

كما ساهمت الخدمة الالكترونية التي تقدمها المحافظة العقارية على استقرار المعاملات العقارية وتسهيل تداول العقار (الوري، 2023، صفحة 151).

تسويق مشاريع عقارية جديدة:

نظرا للانتشار الواسع لتكنولوجيا الإعلام والتقنيات الحديثة أصبحت ضرورية في العديد من المجالات، وبعد القطاع العقاري واحد من المجالات الأكثر تأثرا بالعالم الرقمي، حيث أصبح المختصون في المجال العقاري يميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الالكتروني ومن أجل تسويق هذه المشاريع العقارية يتم إتباع الطرق التالية (زوليخة و محي الدين، 2022، صفحة 532):

- امتلاك نطاق على الانترنت كخطوة أولى.
- إنشاء موقع الكتروني على الانترنت.
- استغلال وتوظيف كافة وسائل التسويق الالكتروني.
- تحقيق التكامل بين طرق التسويق الالكتروني والتقليدي.
- تقديم عروض تقديمية جذابة ومفيدة.
- تزويد العملاء بالمعلومات العقارية عن طريق المدونات.

المطلب الثاني: مراحل تجسيد مشروع رقمنة القطاع العقاري

الرقمنة كمفهوم حديث يتم تجسيده كنظام يعتمد عليه في تنظيم وتحسين الخدمة عبر عدة مراحل وقد تم تحديد هذه المراحل فيما يلي:

1- المرحلة التحضيرية: إن المرحلة التحضيرية مرحلة جد مهمة لأنها تتمثل في القيام بعقد اجتماعات دورية لشرح و تبيان محتوى وأهداف المشروع، حيث يتم في هذه المرحلة جمع المعطيات الأولية وتخصيص الغلاف المالي اللازم للانطلاق في المشروع، كما يتم تقديم جميع التحفيزات لإعطاء خلية

عصرنة أنشطة المحافظات العقارية الأولية والأهمية في إطار تسيير مستخدمي الأملاك الوطنية، ويتم تحديد كل ما يتعلق بالتجهيز وتوفير العتاد والأجهزة اللازمة لأنشطة هذه الخلية، ويشمل الأمر تكوين أعضاء هذه الخلية حول التحكم في أجهزة الرقمنة (مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 9820 ، 2015).

2-المرحلة الأولى:بعد توفير العتاد اللازم للمشروع في برنامج العصرنة، وكذا يعد تشخيص وضعيات المحافظات العقارية وتوفير العنصر البشري اللازم للانطلاق في مشروع تجسيد الرقمنة من إدارات في القطاع، يتم بعدها الإعلان عن انطلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن، وحددت لها تاريخ 2015/10/15 لانطلاقه و تمثلت هذه المرحلة في رصد و حجز جميع و مختلف البيانات المتعلقة و الوثائق المشهورة على مستوى المحافظات العقارية ، وكذا قوائم الملاك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية المسوكة بالمحافظات العقارية .(مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 9820 ، 2015).

3.المرحلة الثانية:بعد الانتهاء من حجز و إدخال كافة البيانات المتعلقة من حيث المبدأ الاستغلالها بمناسبة طلب المعلومات المدرجة في خانة الحصول على مختلف صيغ السكن ، والتي عرفت إقبالا كبيرا واتساعا تبعا لبرامج الدولة في هذه الفترة و الطلب عليها، بعدها يتم التحويل إلى عملية رقمنة كل ما يتعلق بالحقوق العينية المشهورة، ثم يتم تعيين العقارات تمهيدا للتكفل بطلبات الإشهار التي سترد مستقبلا وهو ما يمكن من إدخال كل ما يتعلق بمعطيات العقارات بما يسمح من تسيير عملية البحث بشكل سريع ومضمون، وتسليم المعلومات ونسخ الوثائق ضمن أجل جد قصيرة و هو انجاز كبير في إطار السعي نحو رقمنة السجل العقاري بالجزائر، وموازة مع ذلك فان التطبيقات الآلية لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري تتم في هذي المرحلة إلى جانب تحديث عمليات الإيداع وكذا العمليات المحاسبية التي تتم على مستوى المحافظة العقارية مزامنة ، وقد حددت الإدارة المركزية للأملاك الوطنية نهاية جوان 2017 كتاريخ لانتهاء من هذه الخطوة الأساسية (بن معمر ، 2022 ، صفحة 1554).

4-المرحلة الثالثة : في هذه المرحلة يتم رقمنة جميع البطاقات العقارية والتسجيلات والعقود والوثائق المحفوظة على مستوى المحافظات العقارية ، و ذلك اعتمادا على خطة منهجية محددة سلفا من إدارة الأملاك الوطنية، و ذلك من أجل ضمان تأمين كل الوثائق والأرشيف التي تحوزها المحافظات العقارية والذي يعد من المهام الرئيسية لإدارة الأملاك الوطنية، الى جانب الاهتمام و الاعتناء بالأرشيف الورقي المحفوظ و حمايته وتأمينه في هذه المرحلة كخطوة هامة لتسهيل عمليات التخزين، أي الحفظ والتأمين منه سلاسة الاستعمال والاستغلال و الرجوع اليه كلما دعت الحاجة لذلك (بن معمر ، 2022 ، صفحة 1554).

ثانيا: المرحلة الميدانية

نتناول فيه التحقيق و عملية وضع الحدود و إعداد مختلف وثائق المسح طبقا لنص المواد 05-06 من المرسوم 62-76 ثم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية ، و تقديم الشكوى و دراسة الاحتجاجات .

1-التحقيق :

2- عملية وضع الحدود : حيث يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية و المناطق الريفية بحضور كل الأطراف المعنية و يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها و حسب الحاجة قسمة لكيفية دائمة اما 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 الأخرى ، كذلك في إطار التحقيق الذي يجرى في هذه المرحلة ، فان المحققون عليهم الإسناد إلى إثبات حق الملكية ، إما بواسطة السند أما في غيابه يكون بواسطة التحري ، و الإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة ، وإذا كانت السندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات و هذا الأمر لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث دقيقة .

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

و عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل الماسحون على الحالات التالية :

-عقار له سندات ملكية قانونية .

-عقار ليست له سندات ملكية .

-عقار تم التحقيق فيه و لم يكن موضوع تصريح و لم يدع أي شخص تملكه بالحياة .

بواسطة معالم من حجر ، و إما بواسطة علامات أخرى ، و يفضل أن تكون منه أن تكون علامات مستمة بالثبات يؤدي إلى عملية وضع الحدود ، نقل الحدود المرفوعة على المخطط البياني لوضع الحدود (مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9820 ، 2015).

3- إعداد مختلف وثائق المسح : بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني و عملية إثبات الحدود بعد وثائق المسح و هي تحتوي على جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي و سجل لمسح الأراضي ، و جاء أيضا في نص المادة 01 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن أن مسح الأراضي يتضمن ما يلي :

-المخططات المساحية ، ويجب أن ترسل فور إعدادها ، صور رسمية ونسخ هذه الوثائق إلى البلديات و الإدارات المعنية .

4- إيداع وثائق المسح بمقر البلدية : بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية و التحقيقات العارية ، وإعداد الوثائق تودع مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل للتمكن الجمهور من الاطلاع عليها ، و كل شخص معني بعملية رقمنة مسح الأراضي حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام .

5- تقديم الشكاوي و الاحتجاجات : قبل مرحلة الاداع و لمدة شهر بعد الإيداع تكون وثائق المسح المؤقتة ، حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاجا مبينا فيه الدوافع و الأسباب سواء إلى رئيس المجلس الشعبي أو إلى رئيس الغرفة الذي يكون مداويا لمقر البلدية ، وتقديم الشكاوي كتابة أو شفاهة و يتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكوى في سجل خاص بذلك (مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9820 ، 2015) ، يوقع من طرف الشاكي أو من طرف المعارض ، و توضع السجل الخاص بالاحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها ، و إيداع رأيها في ما يخص الشكاوي المقدمة ، و تحاول التوفيق بين المعنيين و إذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحياة ، و يحضر محضر هذا الخلاف ، و تمنحهم أجلا قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة و عند انتهاء هذا الأجل فإن الحدود وبصفة مؤقتة ما عدا التي احتوت على خطأ مادي معترف به أو ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي تأتى و تكشف عن نفسه و التي لا تكون لشكواه أي أثر الأمنية لجيرانه المشاركين (مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9820 ، 2015) .

الخاتمة:

إن التحول التكنولوجي الذي عرفه العالم في الآونة الأخيرة كان له الأثر البالغ على نمط الإدارة فظهر مصطلح الإدارة الالكترونية أو الرقمنة جاء نتيجة لتطور الفكر الإداري المعاصر بفعل التكنولوجيا الحديثة التي امتدت إلى مختلف مجالات تدخل الإدارة ، حيث أصبحت الرقمنة كنظام يتم اعتماده من أجل تقديم خدمة أحسن وقد كان لرقمنة الإدارة الأثر الكبير والمهم على قطاع النشاط العقاري، وذلك لما ساهمت به في تحقيق الأمن العقاري وحماية الملكية العقارية هذا ما رفع من القيمة القانونية للعقار وإعطاء الثقة للمتعاملين في المجال العقاري لسهولة الاطلاع وتتبع الوضعية المادية والقانونية للمعاملات العقارية، و قد توصلنا إلى مجموعة من النتائج هي كالتالي :

-يعتبر مفهوم الرقمنة من المفاهيم الحديثة ، و قد أثبتت فعاليتها في تحسين جودة الخدمة الإدارية في المجال العقاري .

- تحقق الثقة المشروعة من خلال تطبيق مشروع الرقمنة حيث تتيح الرقابة ، و إمكانية جميع المواطنين من الاطلاع على وضعية ممتلكاتهم .

-إن رقمنة القطاع العقاري ذو أهمية كبيرة باعتباره يرفع عجلة النمو الاقتصادي في الدولة و تشجيع الاستثمار في المجال .

-تحقيق السرعة في أداء الخدمات و تجسيد مبدأ الأمن القانوني في المعاملات العقارية.

- إن تطبيق مشروع الرقمنة و التحول الرقمي في القطاع العقاري ساعد على تقديم الخدمات بما يحقق النزاهة و الشفافية و التقليل من البيروقراطية .

ومن خلال دراسة الموضوع يمكن تقديم مجموعة من التوصيات نسردها كالآتي:

- على المشرع إصدار نصوص قانونية تدعم عملية تجسيد مشروع رقمنة العقار ووفقا لما يتماشى مع نظام الإدارة الرقمية .
- اعداد مخطط حكومي من أجل تفعيل الرقمنة في جميع ولايات الوطن.
- العمل على توفير الوسائل المادية من أجل تسريع ودعم عملية رقمنة القطاع العقاري و تكثيف الجهود من أجل إنجاح المشروع.
- توظيف كفاءات عالية في إدارة القطاع العقاري والعمل على تطويرها بشكل مستمر و الاستعانة بالتجارب الدولية الناجحة في هذا المجال .
- تخصيص غلاف مالي لرقمنة القطاع، ومتابعة تنفيذ العملية من خلال تسخير كل الإمكانيات اللازمة التي يمكن أن تساعد في انجاز هذا المشروع .
- القيام بدورات تكوينية لموظفي القطاع من أجل تحسين ومواكبة كل التطورات الحاصلة في المجال وربطها بتكنولوجيا الحديثة.
- نشر الثقافة الالكترونية في المجتمع من أجل استخدام هذه التقنيات من خلال عقد دورات التدريب من أجل المساهمة في تسهيل الخدمة الرقمية في المجال العقاري .
- الاستعانة بالخبرات الأجنبية في مجال رقمنة القطاع العقاري من أجل تجنب السلبيات و العوائق التي وقعت فيها ، و المضي بالمشروع و تحقيق نتائج جيدة في تطبيق المشروع.
- التوعية بأهمية الرقمية في تحقيق الأمن القانوني في المجال العقاري من أجل تعزيز الرقابة ، و معرفة أهمية التحيين الدوري و المستمر للمعلومات المتعلقة بجمع الممتلكات العقارية.
- ضرورة التكفل في أقرب الآجال بحل الإشكالات المتعلقة بالعقارات الغير مطالب بها من أجل حمايتها من كل أشكال النهب و السرقة .

قائمة المراجع

1. ابتسام الوري. (2023). دور ررالمحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري. مجلة الباحث للدراسات و الأبحاث القانونية و القضائية ، العدد 55، المغرب .
2. أشرف جنوي. (بلا تاريخ). الرقمنة و دورها في تحصين الملكية العقارية . مداخلة في مؤتمر دولي تحت عنوان الرقمنة و القانون تطلعات المستقبل في الدول العربية ، جامعة مراكش.
3. المرسوم التنفيذي رقم 21-251. (2021). المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملكها و حقوقها وواجباتها و مستخدمها الى وزارة المالية، الجريدة الرسمية ع 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021.
4. المرسوم رقم 63-76 . (1976). المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم جريدة رسمية ، العدد 30، الصادرة سنة 1976.

5. راجع بن معمر . (2022). عصرنة ادارة الحفظ العقاري. مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، المجلد السابع ، العدد الأول.
6. زروقي ، زوليخة، و عواطف محي الدين. (2022). دور الرقمنة في حماية التالوة العقارية. مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01.
7. سليمان بوفاسة، و رشيد سعيداني. (2013). استراتيجيات التحول من الحكومة التقليدية الى الحكومة الالكترونية. ،مجلة الاقتصاد والتنمية، العدد 01.
8. سمير شلغوم . (2020). الرقمنة كآلية لضمان جودة العملية التعليمية. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد خاص .
9. فاطمة الزهرة المفيدة بن اوجيت ، و عصام نجاح. (2021). استراتيجيات التحول من الإدارة التقليدية الى الإدارة الالكترونية في ظل الأزمات (أزمة كورونا) . مجلة التنمية البشرية و التعليم للأبحاث التخصصية ، المجلد 07، العدد 03.
10. قانون 07-20. (2020). المؤرخ في 04-06-2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية ، عدد 33 لسنة 2020.
11. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9820 . (2015). بتاريخ 2015/10/19 حول عصرنة أنشطة الحفظ العقاري .
12. نجوى الهواري. (2023). عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية. ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 15، العدد 01 .