

نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر

*Towards the digitization of the real estate registration system in Algeria*ط.د محمد حاجي^{1*}، أ.د عيسى حداد²¹ جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر)، hadjimoh81@gmail.com² جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر)، aissa.haddad@univ-annaba.dz

تاريخ النشر: 2025 / 11 / 04

تاريخ القبول: 2025 / 05 / 05

تاريخ الإستلام: 2025 / 03 / 29

ملخص:

تشكل رقمنة الشهر العقاري في الجزائر خطوة محورية في تحديث الإدارة العقارية وتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكيات ونقلها. تهدف هذه العملية إلى تعزيز الشفافية، تقليل الأخطاء والتجاوزات، وتسريع معالجة الملفات العقارية عبر أنظمة إلكترونية متطورة. تركز الرقمنة على إطار قانوني ينظم الانتقال من النظام الورقي التقليدي إلى التسجيل الإلكتروني، مما يساهم في تقليل النزاعات العقارية وضمان حماية أكبر للملكية. ورغم الفوائد العديدة، تواجه هذه العملية تحديات قانونية وتقنية، من بينها نقص البنية التحتية الرقمية، الحاجة إلى تكوين الموارد البشرية، ومقاومة التغيير الإداري. ومع ذلك، فإن التحول الرقمي في الشهر العقاري يبقى ضروريًا لتحقيق إدارة عقارية حديثة وفعالة، قادرة على دعم الاستثمار وتحسين الخدمات للمواطنين.

الكلمات المفتاحية: تحول رقمي؛ خدمة إلكترونية؛ رقمنة الشهر العقاري؛ شفافية؛ مسح عقاري.

Abstract:

The digitalization of real estate registration in Algeria represents a crucial step in modernizing property administration and simplifying procedures related to property registration and transfers. This transformation aims to enhance transparency, reduce errors and irregularities, and accelerate the processing of property files through advanced electronic systems. The shift is based on a legal framework that facilitates the transition from traditional paper-based records to digital registration, ensuring better property protection and reducing real estate disputes. Despite its advantages, the process faces legal and technical challenges, including inadequate digital infrastructure, the need for staff training, and resistance to administrative change. Nevertheless, digital transformation in real estate registration remains essential for establishing a modern and efficient property administration system that supports investment and improves public services.

Keywords: digital transformation . ; electronic service ; Real Estate Registration
Transparency cadastral survey

مقدمة

يُعدّ العقار من أهم الأصول الاقتصادية والاستراتيجية لأي دولة، إذ يمثل الركيزة الأساسية للتنمية الاقتصادية والاستثمارية، سواء في القطاعات السكنية أو التجارية أو الزراعية أو الصناعية. ولضمان حسن استغلال هذا المورد الحيوي، تسعى الحكومات إلى تنظيم وتوثيق الملكيات العقارية عبر أنظمة قانونية وإدارية دقيقة، من بينها نظام الشهر العقاري الذي يُعد الوسيلة القانونية لحماية حقوق الملكية وضمان استقرار المعاملات العقارية.

وفي الجزائر شهد نظام الشهر العقاري العديد من الإصلاحات لمواكبة التحولات الاقتصادية والتكنولوجية. وضمن هذا الإطار، برزت عملية رقمنة الشهر العقاري كجزء من استراتيجية التحول الرقمي التي تتبناها الحكومة لتعزيز الشفافية، تبسيط الإجراءات، وتقليل البيروقراطية، تهدف هذه العملية إلى إدخال التقنيات الحديثة في إدارة العقار، مما يسهل عملية تسجيل ونقل الملكية، ويساهم في الحد من النزاعات العقارية والاحتيال، كما تستند عملية رقمنة الشهر العقاري إلى إطار قانوني وتنظيمي شامل، يهدف إلى تحديث وعصرنة الإدارة العقارية وتحقيق التحول الرقمي في القطاع.

ويرمي هذا المقال الى تحليل الإطار القانوني والتنظيمي لرقمنة الشهر العقاري في الجزائر، مع استعراض القوانين والمراسيم ذات الصلة، وتقييم مدى نجاعة تطبيق الرقمنة من طرف الهيئات المشرفة على العقار في ما يخص عمليات الشهر العقاري خاصة فيما يتعلق بتأثير الرقمنة على سرعة وشفافية المعاملات العقارية، وبيان الفوائد التي يمكن أن تحققها مقارنة بالنظام التقليدي، ومن جانب آخر الإحاطة بالتحديات التي تواجه تنفيذ هذا المشروع، وبالتالي اقتراح حلول قانونية وإدارية وتقنية لتعزيز نجاح الرقمنة.

وذلك انطلاقا من الإشكالية التالية: كيف يمكن أن تساهم رقمنة السجل العقاري في الجزائر في تعزيز الشفافية وتحقيق حوكمة عقارية فعالة في ظل التحديات القانونية والتقنية والإدارية؟

وقصد الإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي الوصفي، وذلك من خلال دراسة وتحليل القوانين والتنظيمات المنظمة للشهر العقاري في الجزائر، خاصة تلك المتعلقة برقمنة القطاع، ووصف الوضعية الحقيقية لمشروع الرقمنة وكيفية تنفيذه على أرض الواقع، وذلك من خلال التطرق الى المحاور التالية:

أولاً: عصرنة نظام الشهر العقاري

ثانياً: نظام الخدمات الرقمية في الشهر العقاري

أولاً: عصرنة نظام الشهر العقاري

لقد عمدت الجزائر إلى عصرنة قطاعاتها للتماشي مع التقدم الحاصل في الوقت الحالي في ما يخص تقديم الخدمات، خاصة في ما يتعلق بالرقمنة، بما في ذلك قطاع العقار، وبالتحديد الخدمات التي تقدمها الهيئات التي تشرف على عمليات الحفظ العقاري، ولتحقيق مشروع رقمنة مصالحها المشرفة على القطاع فقد قامت بإعادة هيكلة مصالح وزارة المالية، بما فيها تلك المشرفة على العقار سواء على المستوى المركزي، الجهوي وكذلك المحلي، إضافة إلى تأسيس قاعدة بيانات تخص الوثائق المسحية، سندات الملكية، الخرائط وغيرها.

1. إعادة الهيكلة

سنة 2021 صدرت تعليمات ومراسيم تستحدث بنية هيكلية جديدة للمصالح العقارية التابعة لوزارة المالية من أبرزها حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، واستحداث الشباك الوحيد المختص بتسليم الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية في غضون 30 يوما، إضافة إلى إحداث تغييرات في البنية الهيكلية للمحافظات العقارية ومصالح الحفظ العقاري وبشكل عام كل المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.

- التعليم رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021 المتعلقة بإعداد وتسليم الدفاتر العقارية حسب التعليمات الصادرة عن اجتماع الحكومة بتاريخ 20 جانفي 2021.

- المذكرة رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 عن المديرية العامة للأموال الوطنية بعنوان: الدفتر العقاري، تدابير جديدة.

- المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 جوان 2021 الذي يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية (ج.ر عدد 47، 2021).

- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها (ج.ر عدد 80، 2021).

- المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها (ج.ر عدد 80، 2021).

1.1 على المستوى المركزي

الرقمنة في قطاع العقار مشروع متكامل وشامل، تسهر على تنفيذه الهيئة المركزية ممثلة في وزارة المالية وكذلك الهيئات المحلية ممثلة في مصالح أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، فوزارة المالية وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية (ج.ر عدد 47، 2021)، تتشكل من 15 مصلحة، من بينها المديرية العامة للأموال الوطنية والمديرية العامة للرقمنة والمعلوماتية وأنظمة المعلومات الاقتصادية، وقد نصت المادة 06 من ذات المرسوم على المهام المنوطة بها، بحيث من أبرز مهامها الشهر على تعميم رقمنة العمليات والإجراءات على مستوى القطاع.

كما تم تأسيس مركز البيانات لوزارة المالية "داتا سنتر" Finance Ministry Data Center، والذي تم تدشينه من طرف وزير المالية بتاريخ 16 ديسمبر 2023، بحيث يعمل على تعزيز الأمن وحماية البيانات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والشركاء الاقتصاديين، باعتباره يظم تحديث الشبكة الداخلية والخارجية للوزارة ويتيح ربط كل المصالح الخارجية والمركزية عبر التراب الوطني (مجلة تفاصيل، عدد 3، 2024).

2.1 على المستوى الجهوي

تقسم المديرية الجهوية للأموال الوطنية التي تتواجد مقراتها في كل من: الشلف، بسكرة، بشار، البليدة، تامنغست، تلمسان، الجزائر، سطيف، عنابة، قسنطينة، ورقلة، وهران، وطبقا للملحق القرار المؤرخ في 2 ديسمبر 2021 الذي يحدد موقع المقرات الإدارية للمديرية الجهوية للأموال الوطنية واختصاصها الإقليمي (ج.ر عدد 96، 2021) إلى خمسة 05 مديريات فرعية كالتالي: المديرية الفرعية لأنشطة أملاك الدولة، المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، المديرية الفرعية للتفتيش والرقابة، المديرية الفرعية للإجارة العامة والمديرية الفرعية للرقمنة والمعلوماتية، حيث تمارس هذه المديرية الفرعية الأخيرة والمكلفة بالرقمنة والمعلوماتية مهامها على مستوى ثلاثة مكاتب كالتالي: مكتب أنشطة أملاك الدولة، مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري ومكتب صيانة تجهيزات الإعلام الآلي، أما بالنسبة لمهام هذه المديرية الفرعية فإنها مكلفة في حدود اختصاصها

الإقليمي بتأطير عمليات إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، وكذلك المساهمة بالتنسيق مع الإدارة المركزية بإعداد برنامج الرقمنة والحلول المعلوماتية وضمان نشرها واستغلالها (مجلة تفاصيل، عدد 1، 2023).

- قرار مؤرخ في 2 ديسمبر 2021 يحدد موقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأموال الوطنية واختصاصها الإقليمي (ج.ر عدد 96، 2021).
- التعليم رقم 181 المؤرخ في 17 ماي 2022 المتعلقة بإعادة تنظيم مسح الأراضي بالإعتماد على صور الأقمار الصناعية.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أموال الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية (ج.ر عدد 59، 2022).
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أموال الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم (ج.ر عدد 59، 2022).

3.1 على المستوى المحلي

- طبقا لنص المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022 (ج.ر عدد 59، 2022)، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أموال الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم تنقسم المحافظة العقارية إلى 05 أقسام كالآتي:
- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
 - قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات
 - قسم التقييمات العقارية
 - قسم مسح الأراضي
 - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

2. تأسيس قاعدة بيانات

نصت المادة 39 في فقرتها الثانية من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 (ج.ر عدد 13، 2020) على إدراج المادة 3 مكرر ضمن الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم (ج.ر عدد 92، 1975)، وقد نصت المادة 3 مكرر على الآتي:

المادة 3 مكرر: " تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك.

تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني".

إذا فالفقرة الثانية من هذه المادة المدرجة أسست لعملية رقمنة وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري، والتي تشكل قاعدة فيما بعد للخدمات الإلكترونية التي يقدمها القطاع، والتي على أساسها تم إعادة هيكلة إدارات المسح والحفظ العقاريين، حيث كان من الضروري دمج الهيأتين تحت مديرية واحدة هي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وهي مديريات ولآنية تتبع مديريات جهوية لأموال الدولة.

1.2 رقمنة أنشطة المسح العقاري

المرحلة الثانية تتمثل في رقمنة القطاع تدريجياً، حيث لا يعقل رقمنة كل القطاع دفعة واحدة، ولا تزال نسبة كبيرة من العقارات في الجزائر غير موثقة وغير مشهرة بسبب عدم إتمام جميع عمليات المسح العقاري في كامل التراب الجزائري، مما يستدعي التقدم تدريجياً نحو تأسيس السجل العقاري الذي يشكل الأساس المادي للرقمنة.

1.1.2 إعادة تنظيم مسح الأراضي بالاعتماد على صور الأقمار الصناعية

التعليمية رقم 181 المؤرخة في 17 ماي 2022 المتعلقة بإعادة تنظيم مسح الأراضي بالاعتماد على صور الأقمار الصناعية، جاءت لتكرس إعادة تجديد المسح بالمناطق التي أضحت وثائق المسح بها لا تعكس الوضعية الحقيقية في الميدان، حيث أضحت من الضروري تحيينها وتجديدها نتيجة تغير الحالة المادية والقانونية للعقارات عبر الزمن، وبذلك تكون هذه الخطوة أساسية، حتى يتم إنشاء بنك معلوماتي حديث ومتكامل تتطابق فيه الحالة المادية للعقار مع وضعه القانوني.

ولتحقيق هذه العملية بذلت العديد من الجهود تمثلت في عقد ورشات عمل بإشراف مصلحة الجغرافيا والكشف عن بعد للجيش الوطني الشعبي والوكالة الفضائية الجزائرية والمعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، والمدرسة الوطنية العليا للجيوديزيا والتقنيات الفضائية، وقد تمحور عملها حول دراسة وتحديد السبل والوسائل التي يستوجب توفيرها بهدف تحقيق المهمة، وقد تمخض عنها تنسيب فوج عمل متعدد التخصصات يتألف من مجموعة خبراء ينتمون إلى الهيئات المذكورة سابقاً يتمحور دوره حول اقتراح حلول مناسبة ترمي إلى:

- إعادة تنظيم مسح الأراضي بالمناطق السهلية والصحراوية من خلال إعداد وضعية مفصلة للوثائق المسحية المنجزة بالمناطق الواقعة شمال الوطن والمناطق السهلية والصحراوية (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

- استكمال مسح الأراضي العام للبلديات الواقعة شمال الوطن، حيث تتعلق عملية الاستكمال بالمناطق التي لم تخضع بعد لعمليات المسح سواء كانت ريفية أو حضرية (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

- تجديد مسح الأراضي العام للبلديات الواقعة شمال الوطن، والتي تهدف أساساً إلى تحسين الدقة الهندسية للوثائق المسحية المرقمنة وتجسيد التطابق بين الواقع في الميدان ومخطط المسح الذي أصبح لا يعكس التغيرات التي طرأت لأسباب عديدة، بحيث يقوم فوج العمل باقتراح الطرق والوسائل والإجراءات لعملية التجديد سواء من خلال المراجعة عن طريق التحيين أو بواسطة التصحيح عندما يقتضي الأمر عملية مسح جديدة (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

2.1.2 رقمنة خرائط المسح المنجزة منذ 1976 إلى الآن

رقمنة خرائط المسح تشكل خطوة أساسية نحو عصنة نظام الحفظ العقاري ورقمنة عمليات الشهر العقاري، حيث تم ومنذ 1976 إعداد الكثير من الخرائط المسحية التي توثق الملكيات العقارية وتحدد الحالة المادية للعقارات بشكل دقيق، لكن عملية رقمنة وثائق الشهر العقاري والسجل العقاري تتطلب ضرورة رقمنة

خرائط المسح كذلك والتي شكلت سابقا أساسا ماديا لعمليات المسح العام وإعداد المخططات المسحية، ومن ثم تأسيس السجل العقاري في المناطق الممسوحة، وتهدف العملية إلى ضمان حفظ هذه الخرائط وسهولة الوصول إليها من خلال تحويل الخرائط الورقية إلى صيغ رقمية يسهل إدارتها عبر أنظمة المعلومات.

2.2 جرد الأملاك الوطنية

جرد الأملاك الوطنية يعد عملية ضرورية تسبق رقمنة العقارات التي تملكها الدولة (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024)، حيث تشكل أملاك الدولة بنوعها الخاصة والعمومية نسبة كبيرة من المساحة العقارية في الجزائر، وما ينطبق على الملكية العقارية الخاصة من أحكام تتعلق بالإلزامية شهر التصرفات العقارية تحت طائلة البطلان ينطبق كذلك على هذا النوع من الأملاك، لذلك فرقمنة وثائق السجل العقاري بما فيها الوثائق المسحية يخص الملكية الخاصة والأملاك الوطنية وكذلك الأملاك الوقفية على حد سواء. حيث يهدف المشروع إلى رقمنة العقار في الجزائر بشكل عام.

وبالتالي فإن إنجاز الجرد العام للأملاك الوطنية بنوعها العمومية والخاصة يمكن من المعرفة الدقيقة للذمة المالية للدولة ومن ثمة ضمان التسيير الصارم لهذه الأملاك وتأمينها بما يتماشى ودور الدولة في تحقيق المصلحة العامة، والتي تتأتى من خلال ضمان ثراء الخزينة العمومية، وكذلك استخدام هذه الأملاك في مشاريع التنمية والاستثمار والبنية التحتية.

وتجدر الإشارة أن جرد الأملاك الوطنية يضمن جانبين أساسيين هما:

- رقمنة عمليات إعداد جرد العقارات التابعة للأملاك الوطنية.
- إنشاء بنك معلومات حول تطور السوق العقاري.

ثانيا: الخدمات الرقمية

تنفيذا لمشروع الرقمنة تم توفير العديد من الخدمات الرقمية، تتمثل في بوابة جغرافية للبيانات الوطنية العقارية، إضافة إلى إطلاق مجموع تطبيقات تقدم خدمات إلكترونية مختلفة في ذات المجال.

1. البوابة الجغرافية فضاء الجزائر

متابعة لعصرنة القطاع والبرنامج الخاص الذي وضعته المديرية العامة للأملاك الوطنية المتمثل في عصرنة القطاع تم إبرام صفقة بين المديرية العامة للأملاك الوطنية وشركة اتصالات الجزائر تهدف إلى ربط جميع المقرات الخارجية بالإدارة المركزية بشبكة الألياف البصرية وكذا تنصيب مختلف التجهيزات التقنية الذي دخلت حيز التنفيذ منذ 14 جوان 2023 (مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 09849)، حيث أن التزود بالإنترنت يعد أول مرحلة لابد من تخطيطها بنجاح، حتى يسهل إدخال التقنية والرقمنة على الخدمة العمومية التي تقدمها هذه الهيئات في نطاق اختصاصها.

وقد أطلقت وزارة المالية بتاريخ 14 مارس 2024 ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية بوابة إلكترونية تسمى "البوابة الجغرافية فضاء الجزائر" *FADAELDJAZAIR* (موقع وزارة المالية، 2025)، يتمثل دورها في توفير مجموعة متنوعة من الخدمات الرقمية المتعلقة بمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، وقد أنشئت خصيصا بهدف تسهيل الوصول إلى المعلومات الجغرافية والعقارية، بحيث تتيح البوابة للمواطنين والمهنيين الوصول إلى

المعلومات المتعلقة بالعقارات عبر الرابط التالي: <https://fadaeldjazair.mf.gov.dz/fr/>، وإجراء معاملاتهم عبر الإنترنت، وتتبع طلباتهم، وغيرها من الخدمات والميزات التي تساعد في فهم واستكشاف البيانات الجغرافية.

1.1 أهداف البوابة الجغرافية فضاء الجزائر:

- تعتبر البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" أداة هامة لإدارة وتطوير قطاع العقارات في الجزائر، حيث تساعد في تحسين الشفافية وتسهيل الإجراءات وتقليل الفساد، كما أنها تساعد في دعم التخطيط العمراني واتخاذ قرارات واضحة وذات مرجعية مادية بشأن التنمية الحضرية.
- تبسيط الإجراءات المتعلقة بالعقارات والأراضي وأملاك الدولة والحفظ العقاري وتقليل الحاجة إلى التنقل إلى المكاتب، ما يسهل على المواطنين والمهنيين إنجاز معاملاتهم بسرعة وفعالية.
- تحسين الكفاءة من خلال تحسين كفاءة إدارة الأملاك الوطنية وتقليل التكاليف.
- تسهيل الوصول إلى المعلومات الجغرافية من خلال توفير معلومات جغرافية دقيقة وحديثة للجمهور، مما يساعد في فهم أفضل للتوزيع الجغرافي للموارد والمرافق في الجزائر.
- دعم التخطيط العمراني من خلال توفير بيانات جغرافية ومعلومات دقيقة وموثوقة للمهندسين المعماريين والمخططين العمرانيين.
- تعزيز الشفافية من خلال توفير معلومات جغرافية متاحة للجميع، مما يعزز الشفافية ويقلل من احتمالية الفساد.

2.1 الخدمات التي تقدمها البوابة الجغرافية فضاء الجزائر:

تقدم البوابة نوعين من الخدمات، بحيث تتولى مهمة التسليم الإلكتروني للوثائق المسحية، وكذلك إصدار وثائق عقارية عن بعد والمقدمة من طرف المحافظات العقارية، بحيث يمكن للمعني صاحب الطلب من تسديد مستحقات الخدمة عن طريق أجهزة الدفع الإلكتروني TPE (موقع وزارة المالية، 2025).

1.2.1 التسليم الإلكتروني للوثائق المسحية

يرمي مشروع رقمنة الحفظ العقاري إلى تعميم الرقمنة على كافة الخدمات بما فيها الدفتر العقاري الإلكتروني، لكن يتم التقدم تدريجياً نحو ذلك، لأن عملية الرقمنة تتطلب وقتاً ومجهودات لتوفير قاعدة بيانات عقارية شاملة ومفصلة ودقيقة وحديثة، ترتبط أساساً باستكمال عمليات المسح، ولحد الآن هناك العديد من الخدمات الإلكترونية المقدمة إلى حين استكمال المشروع، بحيث يتم تسليم مجموعة من الوثائق إلكترونياً على غرار (البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، 2025):

- مستخرج مصفوفة المسح CC 11
- مستخرج حالة القسم CC 12
- كشف معلومات نظام المسح CC 14
- مستخرج مخطط مسح الأراضي CC 15

2.2.1 إصدار الوثائق عن بعد:

تمكن البوابة المستخدم من استخراج عديد الوثائق العقارية عن بعد، على غرار:

- طلب الدفتر العقاري ومتابعة الطلب.
- استخراج شهادة السلبية
- نسخ العقود
- نسخ البطاقات العقارية

3.2.1 عرض الخرائط التفاعلية

على مستوى البوابة يتم عرض الخرائط الجغرافية التفاعلية المفصلة لكافة التراب الجزائري كخدمات عامة للجميع، مما يساعد المستخدمين في استكشاف المناطق المختلفة وتحديد المواقع بسهولة (البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، 2025).

4.2.1 تقديم المعلومات

تسمح البوابة بالحصول على معلومات حول الأراضي، بحيث توفر معلومات حول الأراضي المتاحة للتطوير، مما يساعد المستثمرين في اتخاذ قرارات استثمارية، كما تسهل البحث عن العقارات المملوكة للدولة والحصول على معلومات عنها.

2. تطبيقات إلكترونية لتقديم خدمات عقارية

لقد تم ابتكار العديد من التطبيقات الإلكترونية التي تقدم خدمات تخص الوثائق العقارية سواء كانت هذه الخدمات متعلقة بالمحافظات العقارية، أو بأملاك الدولة، من أبرزها: MAHJOUZET، MACF، CADFISC، Patrimoine dz، INTEGRAL ET JSPO، EDCF WEB، TECHDOM، CONFISC فقط لتوضيح دور هذه الأدوات في توفيق قاعدة بيانات تخص العقارات المحفوظة وكذلك العقارات التابعة للأملاك الوطنية والهيئات الدبلوماسية.

1.2 تطبيقات تخص المحافظات العقارية

إضافة إلى البوابة الجغرافية للجزائر (فضاء الجزائر)، فقد تم إطلاق العديد من التطبيقات التي أشرفت عليها وزارة أملاك الدولة ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتمثل خاصة فيما يلي:

1.1.2 تطبيق CADFISC

تطبيق CADFISC تم تخصيصه لتبادل البيانات المتعلقة بمسح الأراضي مع مصالح الضرائب، وذلك بهدف تسهيل الإجراءات الضريبية المتعلقة بالعقارات (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

2.1.2 تطبيق MACF

ويستمد تسميته المصطلحات التالية: (Modernisation-Activités- Conservation -Foncière) وهو تطبيق يتعلق بوحدة المحافظة العقارية، بحيث يتيح استخراج الوثائق الإلكترونية من المحافظة العقارية بطريقة سهلة، بحيث يبسط طريقة الوصول إلى المعلومات المهمة عن العقارات (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

3.1.2 منصة EDCF WEB

هي منصة مستخرجات ووثائق المحافظة العقارية، وقد صممت لأجل الاستغلال الأمثل لقواعد البيانات المنشأة على مستوى المحافظات العقارية، بحيث تسمح بالبحث وتقديم معلومات عبر شبكة الإنترنت، مسهلة بذلك وصول مستخدميها للمعلومات العقارية (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024)، تتمثل خدماتها في الآتي:

- استخراج البطاقات الشخصية والأبجدية.
- استخراج الوثائق الناقلة للملكية.
- استخراج الوثائق المسحية.
- استخراج الشهادة السلبية والإيجابية.
- استخراج وصل تسديد الأتاوى.

2.2 تطبيقات تخص الأملاك الوطنية وأملاك الهيئات الدبلوماسية

إضافة إلى البوابة الأم فضاء الجزائر وتطبيقات عديدة تخص العمليات المسحية وخدمات المحافظات العقارية فقد تم تصميم تطبيقات أخرى من طرف مبرمجين على مستوى هيئات أملاك الدولة الحفظ العقاري، لتوسيع دائرة الخدمة العمومية في مجال العقار التابع للأملاك الوطنية، خاصة منها:

1.2.2 تطبيق TECHDOM

يتمثل هذا التطبيق في نظام معلوماتي متكامل يخص المصالح الخارجية للأملاك الدولة، بحيث على من خلاله يتم رقمنة الأقسام على مستوى هذه المصالح تدريجيا، لإنشاء قاعدة بيانات مستقرة ومركزة، وإلى الآن تم رقمنة قسم التحصيلات والمحاسبة بصفة كلية وكذلك قسم تسيير أملاك الدولة للعمليات التي تنشأ عنها إتاوات ومداخيل بواسطة السندات، الهدف منه هو تسهيل ومتابعة العمليات المتعلقة بأملاك الدولة، بما في ذلك العمليات المتعلقة بالتحصيلات المالية (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

2.2.2 Patrimoine dz تطبيق

هو تطبيق يسمح بتسهيل عملية الإطلاع على الممثلات الدبلوماسية الجزائرية المنتشرة عبر العالم وكذلك عمليات الحصر والجرد وتتبع كل ما يخص الملك العقاري أو ما يطرأ عليه من تحيين، وبالتالي فقط فقد حل التطبيق محل التسيير الورقي الكلاسيكي لهذا النوع من الأملاك، بحيث يسمح بإنشاء بطاقات رقمية لكل ملك عقاري تابع لهذه الهيئات الدبلوماسية (نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، 2024).

خاتمة:

رقمنة الشهر العقاري في الجزائر يمثل خطوة جوهرية نحو تحسين إدارة العقارات وتعزيز الشفافية ومثمة تقليل المنازعات العقارية، فالرقمنة من شأنها أن تؤدي إلى تبسيط الإجراءات، تسريع عمليات التسجيل والشهر، وتحسين الخدمات العقارية المقدمة للمواطنين والمستثمرين وكذلك المهنيين. وتتلخص أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة في تلك التحديات التي تواجه مشروع رقمنة قطاع الشهر العقاري، أبرزها:

- نقص البنية التحتية الرقمية.
- حداثة التجربة بالنسبة للموظفين على مستوى الهيئات المشرفة على العقار.
- مواجهة خطر الجرائم السيبرانية وإمكانية اختراق قاعدة البيانات العقارية في أي لحظة من طرف قراصنة المعلومات مما يعرض الملاك والمتعاملين في العقار وكذلك أملاك الدولة إلى الخطر.
- وعدم توفر سندات الملكية لمساحات كبيرة من العقارات والتي تتواجد في مناطق غير ممسوحة.
- مشروع الرقمنة يتطلب جهود مادية وبشرية وتكنولوجية ضخمة.

لذلك ومن خلال ما سبق يمكن تقديم مجموعة اقتراحات كالتالي:

- تعزيز البنية التحتية الرقمية من خلال إنشاء منصات إلكترونية موحدة لتسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية.
- تحسين مستوى الأمان الرقمي عن طريق اعتماد تقنيات حديثة مثل البلوك تشين لضمان عدم التلاعب بالبيانات العقارية.
- تعزيز إجراءات الأمن السيبراني لحماية السجلات العقارية من القرصنة

- تدريب وتأهيل الموظفين، توفير برامج تكوينية للموظفين في الإدارات العقارية حول كيفية التعامل مع النظم الرقمية، وارسالهم في تربية إلى الخارج لاكتساب الخبرة والاستفادة من التجارب الأجنبية التي سبقت الجزائر في ذلك.

- تنظيم حملات توعية للمواطنين حول فوائد الرقمنة وكيفية استخدامها.

- الاعتماد على تطبيق أو منصة شاملة لكل الخدمات، حتى لا يختلط الأمر على المستخدمين، فكثرة التطبيقات من شأنها أن تصعب المهمة.

الإحالات والمراجع:

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، العدد 92، المعدل والمتمم.
2. القانون رقم 07-20 المؤرخ في 04 جوان 2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية المؤرخة في 04 جوان 2020، العدد 13.
3. التعليم رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021 المتعلقة بإعداد وتسليم الدفاتر العقارية حسب التعليمات الصادرة عن اجتماع الحكومة بتاريخ 20 جانفي 2021.
4. المذكرة رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 عن المديرية العامة للأموال الوطنية بعنوان: الدفاتر العقارية، تدابير جديدة.
5. المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 جوان 2021 الذي يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 15 جوان 2021، العدد 47.
6. المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 أكتوبر 2021، العدد 80.
7. المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 أكتوبر 2021، العدد 80.
8. قرار مؤرخ في 2 ديسمبر 2021 يحدد موقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأموال الوطنية واختصاصها الإقليمي. الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 ديسمبر 2021، العدد 96.
9. التعليم رقم 181 المؤرخة في 17 ماي 2022 المتعلقة بإعادة تنظيم مسح الأراضي بالإعتماد على صور الأقمار الصناعية.
10. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08 سبتمبر 2022، العدد 59.
11. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08 سبتمبر 2022، العدد 59.

12. نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، كتاب صادر عن وزارة المالية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، سنة 2024، المطبعة الرسمية، بئر مراد رايس، الجزائر العاصمة.
13. مجلة تفاصيل، مجل دورية تصدر عن المديرية الجهوية للأماك الوطنية بوهرا، تحت عنوان رقمنة قطاعات وزارة المالية (عصرنة ورقمنة إدارة الأماك الوطنية)، العدد الأول، جويلية 2023.
14. مجلة تفاصيل، مجلة دورية تصدر عن المديرية الجهوية للأماك الوطنية بوهرا، العدد الثالث، بتاريخ 05 فيفري 2024.
15. موقع وزارة المالية، <https://www.mf.gov.dz>
16. موقع البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، <https://fadaeldjazair.mf.gov.dz>