

رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري.

Digitisation of the real estate sector as a mechanism for promoting the investment climate in Algerian lawعصام صبرينة^{*1}¹ جامعة مولود معمري تيزي وزو (الجزائر)،

Sabrina.assam@ummtto.dz

تاريخ النشر: 2026/01/29

تاريخ القبول: 2026/01/26

تاريخ الاستلام: 2025/11/25

ملخص:

تعتبر رقمنة القطاع العقاري آلية استراتيجية لتعزيز الأمن العقاري من خلال تحويل العمليات العقارية التقليدية إلى عمليات رقمية تعتمد على تقنيات حديثة مثل الذكاء الاصطناعي. تهدف رقمنة المعاملات العقارية إلى زيادة الشفافية وتسريع إنجاز المعاملات، حماية الملكيات من التزوير وتقلل النزاعات العقارية، كما توفر منصات رقمية متكاملة قاعدة بيانات شاملة للعقارات تمكن الجهات التنظيمية من تحسين إدارة القطاع وضبط الممارسات الاحتكارية، مما يعزز ثقة المواطنين في النظام العقاري ويحفز التنمية الاقتصادية وكل هذا من شأنه تشجيع و ترقية الاستثمار في القطاع العقاري.

كلمات مفتاحية: الرقمنة، العقار، الاستثمار، الدفتر العقاري الإلكتروني.

Abstract:

Digitisation of the real estate sector is a strategic mechanism for enhancing real estate security by transforming traditional processes in to digital ones using advanced technologies such as artificial intelligence and blockchain. Digitisation increases transparency , speeds up transactions, protects real estate property against falsification and reduces disputes. Integrated digital platforms provide comprehensive real estate databases that enable regulators to improve sector management and control monopolistic practices, boosting public confidence in the real estate system and stimulating.

Keywords: digitisation, Real estate, investment, electronic land registry.

1. مقدمة:

يشهد القطاع العقاري تحولات جذرية بفعل التطورات التكنولوجية، حيث أصبحت الرقمنة أداة رئيسية في تحسين كفاءة العمليات وتعزيز الشفافية وتوسيع نطاق الوصول الى المعلومات العقارية. لم تعد المعاملات العقارية تعتمد فقط على الأساليب التقليدية، بل أصبحت التكنولوجيا تلعب دورا محوريا في تسهيل الإجراءات، من التسجيل العقاري الإلكتروني إلى استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي لضمان دقة البيانات وأمن المعلومات.

إن رقمنة القطاع العقاري لا تعد مجرد ضرورة تقنية بل تمثل ركيزة استراتيجية لتحقيق الامن العقاري، من خلال توفير بيئة قانونية وتنظيمية تحمي بيانات المستخدمين وتضمن أمن المعلومات، مما يساعد في جذب المستثمرين الوطنيين والأجانب، خاصة في ظل تطلع الدولة نحو تحسين مناخ الأعمال كما تعمل الرقمنة على حماية الثروة العقارية وتقليل الفساد الإداري. نظرا لأهمية رقمنة القطاع العقاري في تعزيز الأمن العقاري يبرز التساؤل التالي: كيف تساهم رقمنة القطاع العقاري في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، وما هي التحديات القانونية والتنظيمية التي تعيق تحقيق فعالية هذه الرقمنة في ظل المستجدات القانونية الحالية؟

للإجابة على هذا التساؤل تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لمختلف النصوص القانونية التي اقرت الرقمنة في القطاع العقاري ومختلف الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في تفعيل الرقمنة في هذا القطاع لنصل في الأخير ان إقرار الدولة للرقمنة في هذا القطاع ما هو الا دليل ورغبة شديدة للدولة الجزائرية في تشجيع الاستثمار في هذا القطاع وبالتالي الابتعاد عن الاستثمار في القطاع المحروقات . ولقد تقسيم الموضوع الى مبحثين، حيث تم التطرق بداية الى آليات رقمنة القطاع العقاري في القانون الجزائري (المبحث الأول) ثم تم ابراز الاطار التشريعي والآفاق التنفيذية لرقمنة القطاع العقاري وأثاره على مناخ الاستثمار ليتم في الأخير الحديث عن مختلف التحديات التي تواجه رقمنة القطاع العقاري والتي من شأنها أن تؤثر سلبا على مناخ الاستثمار في الجزائر.(المبحث الثاني).

المبحث الأول: آليات رقمنة القطاع العقاري في القانون الجزائري

إن الجزائر كغيرها من دول العالم سعت جاهدة لمواكبة كل التغيرات وما تقتضيه من ضمانات لاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها جملة من القوانين والتنظيمات ذات الصلة بالمجال الالكتروني سعيا للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع الضوابط الفعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة وطيدة بالمجال الرقمي (المطلب الأول)، وهذا مواكبة المستجدات المستمرة واستحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون وإصلاح عمل الإدارة في مجال العقارات، والتي تشهده مختلف مظاهر تجسيد الدولة الجزائرية لرقمنة في القطاع العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تكريس منظومة قانونية لرقمنة القطاع العقاري.

عمل المشرع الجزائري على تكريس الرقمنة في المعاملات العقارية خاصة عند إقرار التوقيع الالكتروني واثبات الرقمي في التصرفات العقارية (الفرع الأول) الى جانب تكريس الإيداع الالكتروني وتحديث السجلات الملكية والحقوق العينية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التوقيع الالكتروني والاثبات الرقمي في التصرفات العقارية.

لجئ المشرع الجزائري الى عملية تطوير قواعد القانون المدني المتعلقة بالإثبات تستوعب الوسائل والدعائم الغير الورقية، فعرض الكتابة الالكترونية في نص المادة 323 من القانون رقم 05-10 المعدل والمتمم للقانون المدني، بنصه على أن الاثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو أوصاف أو ارقام أو أي علامات او رموز ذات معنى مفهوم مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها وكذا طرق ارسالها. ما يلاحظ على هذه المادة ان المشرع الجزائري لم يعترف بالكتابة الالكترونية بصريح العبارة بل نص عليها ضمنا وهو ما يستشف من خلال عبارة مهما كانت الوسيلة التي تستخدمها ويقصد بذلك الدعامة فهو بذلك فتح مجال ليشمل أي نوع من الدعائم بما فيها الدعامة الالكترونية. وعليه الكتابة بالمفهوم الحديث لم يعد يشترط

ان تكون على الدعامات الورقية الموقعة بالمفهوم التقليدي، بل تشمل كذلك الأوراق المرسلة عبر وسائل الاتصال التقنية كالفاكس والانترنت.

ولتحقيق الحجية القانونية للمحرر الالكتروني الموثق في التصرفات العقارية يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط والاركان التي تضمن سلامته وتحدد مصدره وتكفل عدم التلاعب به وهذه الشروط تتكيف مع طبيعة البيئة الرقمية وتعد ضمانات تقنية وقانونية لإنتاج الأثر القانوني المطلوب والتي تتمثل في التوقيع الالكتروني.

استعمل المشرع الجزائري مصطلح التوقيع الالكتروني لأول مرة في أحكام المادة 327 فقرة الثانية من القانون المدني بنص عليها التوقيع الالكتروني يضيفي الحجية والقوة الشبوتية على المستند أو المحرر الالكتروني.⁽¹⁾

نستنتج من كل ما سبق، أن المشرع الجزائري أقر مبدأ المساواة بين الاثبات الالكتروني والاثبات الورقي، وكذلك بين التوقيع الالكتروني الموصوف والمستوفي لشروط المحددة قانونا والتوقيع الخطي المكتوب. وهو ما تضمنه كذلك المادة 08 من القانون رقم 15-04 المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكترونيين⁽²⁾. وعليه لكي يتعامل التوقيع الالكتروني معاملة التوقيع الخطي في التصرفات العقارية التي تتطلب الرسمية يجب أن يستوفي الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 02-09 المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكتروني، وبما يتوافق مع أحكام القانون المدني، هذه الشروط بتوافرها يمنح التوقيع الالكتروني القوة الشبوتية للمحرر الرسمي مما يجعله أداة صالحة لإبرام وتوثيق التصرفات العقارية ذات الأهمية البالغة، وترتكز على ضمان الأمان والموثوقية وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

¹ - امر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

² - قانون رقم 15-04 مؤرخ في 01 فبراير 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكتروني، ج ر عدد 06 الصادر بتاريخ 10 فبراير 2015.

الاستناد الى شهادة تصديق الكتروني مؤهلة: يجب أن يكون التوقيع الالكتروني الصادر عن الأطراف وحي الموثق نفسه، مستندا إلى شهادة تصديق الكتروني صادرة عن هيئة تصديق الكتروني معتمدة ومخولة من قبل السلطات الجزائرية، هذه الشهادة هي التي تربط المفتاح العمومي للموقع بهويته الحقيقية وتضمن موثيقته.

-الارتباط بالموقع وحده: يجب أن تكون آلية انشاء التوقيع الالكتروني تحت السيطرة الحصرية للموقع بحيث لا يمكن لأي شخص آخر استخدامه دون علمه أو اذنه، هذا يضمن أن التوقيع يعبر عن إرادة الموقع الحرة.

-إمكانية التعرف على الموقع: يجب أن تسمح البيانات المتعلقة بالتوقيع الالكتروني بتحديد هوية الموقع بدقة، وأن تكون هذه الهوية موثقة بشكل لا لبس فيه، وهذا يتطلب إجراءات تحقق صارمة لهوية طالب الشهادة الالكترونية.

-ضمان سلامة المحرر بعد التوقيع: يجب أن يكون التوقيع الالكتروني مصمما لاكتشاف أي تغيير أو تعديل لاحق على البيانات الموقعة، هذا الخاصية تعزز من مبدأ عدم القابلية للإنكار.

-تدخل الموثق الرسمي: في سياق التصرفات العقارية التي تتطلب الرسمية، لا يكفي التوقيع الالكتروني المؤهل للأطراف وحده، يجب أن يتم التوقيع على المحرر الالكتروني من قبل الموثق الالكتروني نفسه الذي يتمتع بالصلاحيات القانونية لإضفاء الصفة الرسمية، وان يكون توقيع هو أيضا توقيع الكترونيا مؤهلا صادرا عن جهة تصديق معتمدة، وهذا يعكس الدور الجوهرى للموثق في التحقق من الشروط الموضوعية والشكلية للعقد وضمان صحته.

الفرع لثاني: الايداع الالكتروني وتحديث سجلات الملكية والحقوق العينية.

تسعى مصالح الأملاك الوطنية الى استكمال عملية الرقمنة الكاملة للعقارات في جميع ولايات الجزائر، بهدف حل الإشكالات العقارية وتسهيل التحقيقات الإدارية وعمليات تسوية الوضعيات العالقة، وقد أصدرت وزارة المالية قرارا بإطلاق هذا المشروع، حيث تعمل مصالح المسح العقاري بالتعاون مع السلطات المحلية والمركزية لتسريع عمليات التسجيل والاشهار العقاري، وضمان دقة وشفافية البيانات المساحية.

يتم الإيداع الإلكتروني لتحديث السجلات الملكية العقارية والحقوق العينية عبر منصات رقمية مخصصة تهدف الى تسهيل وتحديث عمليات التسجيل ونشر الحقوق العقارية، كما تعمل هذه المنصات على إلغاء الإجراءات اليدوية وتسمح بتقديم ومتابعة الطلبات إلكترونياً، مما يضمن تحديث دقيق وسريع لدفاتر الملكية وسجلات الحقوق العينية.

ما تجدر الإشارة إليه، أنه يحدث تحديث لسجل العقاري بشكل رسمي عند نقل الملكية أو تعديل الوضع القانوني للعقار عبر الإيداع الإلكتروني.

تندرج هذه الجهود ضمن إطار إعادة هيكلة وتنظيم القطاع العقاري، وفقاً للقوانين والتشريعات السارية، وطبقاً لتصريح وزير المالية، الذي شدد في حديث له داخل مقر مجلس الأمة يوم 8 أفريل 2021 على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تشكل من الحفظ العقاري أملاك الدولة والمسح العقاري من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية، وفي هذا الإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة للأملاك الدولة، بخلق مديرية واحدة ستكون من الإسراع في تسوية ملف العقار. إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية إلكترونياً وتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري⁽³⁾.

هذه الإجراءات الإلكترونية تهدف إلى تنظيم سوق العقار والحد من المعاملات غير المنظمة، خاصة بعد أن أصبح الدفع الإلكتروني الزامياً في بعض المعاملات العقارية التي تتجاوز قيمتها حدوداً معينة، وذلك لهدف دعم شفافية السوق ومتابعة الحقوق بصورة دقيقة.

المطلب الثاني: مظاهر تجسيد الرقمنة في القطاع العقاري الجزائري.

يخوض قطاع المعاملات العقارية بالجزائر سباقاً ضد الزمن لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي والانتقال إلى مرحلة جديدة من العصرية لتكون الرقمنة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، من أجل الوصول إلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيه لاهدار الوقت والجهد والمال ولا معاناة فيها للمواطنين، يسهر على

³ - زروقي زولبخة، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية

والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، 2022، ص 355

تنفيذها طاقم ادارى كفاء ولعل من ابرز مظاهر تجسيد الدولة الجزائرية للرقمنة في القطاع العقاري نجد: رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية (الفرع الأول) اطلاق مشروع رقمنة الأرشفة المحافظات العقارية (الفرع الثاني)،

رقمنة مسح الأراضي (الفرع الثالث).

الفرع الثاني: الربط بين المسح العقاري والسجل العقاري ونظم البيانات الوطنية.

أولاً: رقمنة إدارة المسح العقاري.

كانت بداية المسح في الجزائر سنة 1975 إثر اصدار الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن تجسيده فعلياً كان بطيئاً جداً وهو ما أدى بالمشروع الجزائري الى تأسيس جهاز سنة 1989 يدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي للقيام بمهمة المسح بحيث تكون مهمتها على مستوى كامل التراب الوطني، ونظراً لشاسعة مساحة الجزائر ووجود عدد كبير من الولايات فقد تم تنظيمها على المستوى المركزي على المستوى الجهوى وعلى المستوى الولائي، بحيث يخضع تنظيمها وعملها للقانون الإداري كما أن قراراتها إدارية وعملها موظفون عموميين يخضعون للقانون الوظيف العمومي وتخضع منازعاتها لاختصاص القضاء الإداري.

من أجل مواكبة التكنولوجيات الرقمية الحديثة التي أكد عليها رئيس الجمهورية في برنامجه فإنه شدد على رقمنة مسح الأراضي وقطاع الضرائب من أجل انعاش الاقتصاد وإصلاح النظام المصرفي الذي أصبح مستعجلاً أكثر من أي وقت مضى.

وحسب رأي خبراء فإن رقمنة المسح العقاري تعتبر خطوة جديدة لتحسين المالية العمومية وأيضاً لتنفيذ مداخل الجباية المحلية، فمن الناحية القانونية هذا القرار يمنح لكل قطعة أرضية طابعها القانوني،

والذي يهدف بالضرورة الى حماية أملاك الدولة والمحافظة أيضا على أملاك الخواص لانتهاء ما يسمى بنهب العقار⁽⁴⁾.

لقد وضعت الحكومة الجزائرية في سعيها لتجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري عدة آليات التي بموجبها تتم رقمنة أعمال وخدمات الإدارة ولاسيما المقدمة في العمليات الاستثمارية .

ثانيا: اطلاق مشروع رقمنة الأرشيف المحافظات العقارية.

تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري حسب ما ورد في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 بحيث تقوم بحفظ الوثائق العقارية قصد شهرها والاحتجاج بها امام الغير بما يضمن حناية حقوق الغير من التعدي، لكن مع مسايرة الجزائر للتكنولوجيا الرقمية كان لزاما عليها انشاء نظام معلوماتي عصري هدفه تأمين والحفاظ على الحقوق المشهورة بطريقة فعالة من أجل منح المعلومات والوثائق عن طريق القيام برقمنة الأرشيف الموجود على مستوى جميع المحافظات العقارية المتواجدة عبر كامل التراب الوطني وذلك بتوفير إمكانيات هائلة ومتنوعة بدءا من أجهزة سكانير مهني لرقمنة الوثائق والسجلات وتوفير أجهزة اعلام الي وطابعات قصد التكفل برقمنة الأرشيف المتواجد بالمحافظات العقارية.

وقد أكد المدير العام للاملاك الوطنية في هذا الاطار أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهورة، أين تم ادخال في قواعد

⁴- طويل حدة، رحال إيمان، سلطان مونية، رقمنة الأملاك العقارية، مداخلة مقدمة في الملتقي الوطني حول: الاقتصاد الرقمي وأثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر، المنعقد بجامعة الوادي كلية العلوم الاقتصادية يومي 27 نوفمبر 2024، ص 08.

البيانات المعلومات الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة ملكية، ام الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات 8 وتوابعها وقد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93 بالمئة مع نهاية ديسمبر⁽⁵⁾.

الفرع الثاني: الشباك الموحد للعقار والمنصة الرقمية الوطنية للعقار.

أولاً: الشباك العقاري الموحد: يهدف الشباك العقاري الموحد الى تحيين المعلومات وضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحية والسجل العقاري والذي يسمح =من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج الى المعلومات والبيانات للقيام بعمليات التحيين الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين التوافقي وكذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المنبثق عن اشهار العقود.

حسب تعليمة صدرت من المدير العام للأملاك الوطنية وهذا تنفيذا لتعليمات الوزير الأول ورئيس الجمهورية، التي كانت موجهة لمدرءاء الولاةين تتضمن انشاء شبك موحد على مستوى كل محافظة عقارية والذي يكون فيه وجوبا على الأقل عون من مصالح مسح الأراضي حيث تم انشاء شبك موحد على مستوى كل المحافظات العقارية التي يقرر عددها 234 محافظة عقارية.

وذلك من أجل السهر على تطبيق الإجراءات المنصوص عليها قانونا وتحسين التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي واملاك الدولة، وعدم طلب أوراق ووثائق ثانوية غير منصوص عليها قانونا، فيقدم الشباك الموحد خدمات متعددة للمواطنين أهمها التكفل السريع في اعداد وتسليم الدفاتر العقارية والعمل على تنظيم جديد لمعالجة كل الملفات الرقمية واكد على ضرورة دراسة الملفات في آجال لا يتعدى 30يوما في اطار الجهود الرامية لتسهيل الإجراءات الإدارية لفائدة المواطنين.⁽⁶⁾

ثانياً: منصة العقار: من خلال مواصلة الحكومة تجسيد مشروع رقمنة الإدارات وتطبيقا لتوجهات التي أصدرها رئيس الجمهورية تم استحداث منصة رقمية تسمى العقار وذلك بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدرية الحفظ العقاري وذلك لعصرنة ورقمنة إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي في اطار تبسيط الإجراءات والرفع من قيمة الخدمات العمومية تم اطلاق هذه المنصة في الخدمة خلال

⁵ - نجوي الهوري، مرجع سابق، ص 355.

⁶ - زروقي زولبيخة، محي الدين عواطف، مرجع سابق، ص 353

شهر ماي 2022 للقطاعات المؤسساتية والمتعاملين الاقتصاديين والمواطنين، كما ادرج فيها جميع الوثائق التي تسلم من مديريات المسح مع تدعيمها بقاعدة البيانات التي تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية والتي تتعلق اغلبها بالایداع الالكتروني للعقود والاشهار العقاري والدفع الالكتروني عن بعد باستخدام البطاقة الذهبية وغيرها، وذلك من خلال توفير البنية التحتية والمتطلبات المادية اللازمة وتوظيف الخبرات والكفاءات واختيار البرمجيات اللازمة⁽⁷⁾.

تعمل هذه المنصة على تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وإجراءات التحفيز العقاري حيث ظهر ما يسمى بالتدبير الالكتروني الذي يعني انجاز العمليات بمساعدة طرق الكترونية تطبق على معطيات ذات طابع شخصي وتتمثل الخدمات المقدمة في هذه المنصة:

***الخدمات المقدمة للمواطنين:** توفر هذه المنصة للمواطنين وكذا مستعملي المعلومات العقارية إمكانية الولوج الى المنصة لطلب المعلومات والوثائق مقابل دفع الالكتروني لمستحقات الخدمة، وتتعلق الطلبات بالمعلومات والوثائق التالية:

- طلب مسح الأراضي، طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم cc12، طلب نسخ من عقود مشهورة أو جداول قيد الرهن أو شطبها، طلب مستخرج الدفتر العقاري.

تتم هذه العملية بعد التسجيل الالكتروني مباشرة لطلب بقيام العون المكلف بتحميل الوثائق المرفقة بكل طلب والشروع في معالجتها حسب ما هو معمول به إلى غاية استحداث برمجيات أخرى. إذ خلفت المعاملة إلى قبول الملف يتم اعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريده الالكتروني، وبالتاريخ الذي حدد له من أجل سحب المعلومات أو الوثائق المطلوبة، أم إذ رفضت العملية فيتم ابلاغ صاحب الطلب في نفس اليوم بواسطة بريده الالكتروني مع توضيح سبب الرفض.

***الخدمات الالكترونية المقدمة للمحوري العقود:** تسمح هذه الخدمة لكل سلطة إدارية والضباط العموميين الاطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية وكذا القيام ب السحب الفوري لوثيقة

⁷ - سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الامن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 2024، 1، ص 350.

مستخرج مسح الأراضي ملخص العقد مع إمكانية الدفع الإلكتروني للحقوق، إيداع الوثائق الخاصة للإشهار العقاري إلكترونياً مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري ويتم اعلام المحرر سواء بقبول او رفض الإيداع او برد الاجراء على ان يكون ذلك مبرراً⁽⁸⁾. كما يتم تحصيل مبلغ 1000 دج في حالة رفض الإيداع او رد الاجراء المنصوص عليه في المادة 353فقرة أولى من قانون التسجيل 76-105.

***فضاء الجزائر:** قامت المديرية العامة للأملاك الدولة بإطلاق بوابة الكترونية ضخمة ترافقها تطبيقات ذكية اطلق عليها تسمية فضاء الجزائر وهذه المنصة تعتبر الأولى من نوعها في التراب الوطني وهي عبارة عن محرك بحث مختص في مجال العقارات، تلعب هذه البوابة دوراً في تحويل المعلومات المسحية والعقارية بصفة دقيقة وتمكن من المساعدة على اتخاذ القرارات في مجال التخطيط ومجالات أخرى لاسيما في الميدان العمراني، تم اطلاق خدمات هذه البوابة بدايتاً 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 البيني للمعلومات بين مختلف مؤسسات الدولة⁽⁹⁾.

في الأخير نستنتج أن الدولة الجزائرية قامت باستحداث جميع هذه الفضاءات لتسريع انجاز المعاملات والنهوض بخدمات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والرفع من مستواه وبالتالي رفع من جهة أخرى من مستوى القطاع العقاري.

إضافة الى كل ما تم ذكره من آليات تظهر الجهود الجبارة التي بذلتها الدولة الجزائرية في تكريس الرقمنة في القطاع العقاري لما له من أهمية كبيرة للبعث الثقة والاطمئنان للمستثمرين لهدف تشجيع الاستثمار في هذا القطاع لما له من أهمية كبيرة للاقتصاد الوطني.

⁸ - لاکرنش مغنية، مشنف أحمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 09، العدد 2024، 02، ص 203.

⁹ - زروقي زولبيخة، محي الدين عواطف، مرجع سابق، ص 350

لم تتوقف جهود الدولة الجزائرية عند هذه الإجراءات وإنما مازالت تبذل جهودا جبارة في سبيل إقرار الرقمنة في القطاع العقاري ولعل أهم التدابير الأخيرة التي اتخذتها بموجب قانون المالية لسنة 2025 أحسن دليل على ذلك والتي تتمثل في:

- فرض إلزامية استخدام وسائل الدفع البنكية في المعاملات العقارية لمكافحة السوق الموازية

وتعزيز الشفافية: إذ تنص المادة 207 من نفس القانون على أنه ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون يتم دفع كل المبادلات المذكورة ادناه بوسائل الدفع غير النقدية عن طريق القنوات البنكية والمالية: - المعاملات العقارية لأموال المبنية وغير المبنية.

-إعداد وتسليم الدفتر العقاري الإلكتروني: تنص المادة 165 من قانون المالية لسنة 2025 على أنه يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الأول في السجل العقاري دفتر عقاري، اما على الشكل الساري به العمل أو على دعامة الكترونية.

تنسخ في الدفتر العقاري كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وفي حالة اعداده في شكل الإلكتروني يتضمن إضافة الى ذلك المعطيات البيانات المتعلقة بالعقار ويحدد شكل ومضمون الدفتر العقاري الإلكتروني عن طريق التنظيم.

يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري أوجب اجراء جميع المعاملات العقارية عبر وسائل الدفع البنكية، تهدف الى تقليص التعاملات النقدية في المعاملات الكبرى مما يعزز الشفافية والشمول المالي والجباي ويحد من الاقتصاد غير الرسمي أي مكافحة التهرب الضريبي.

المبحث الثاني: الاطار التشريعي والآفاق التنفيذية لرقمنة القطاع العقاري وأثاره على مناخ الاستثمار.

لقد سهر المشرع الجزائري على وضع ترسانة قانونية تداعمة لرقمنة المعاملات العقارية (المطلب الأول) و إن توجه الدولة الجزائرية نحو الإدارة الإلكترونية لمختلف القطاعات يعتبر ضرورة حتمية في الوقت الراهن يهدف الى تحقيق التنمية في شتي المجالات ولاسيما مجال الاستثمار باعتباره آلية دفع عجلة الاقتصاد الوطني، ولذلك فان السعي الى تبني نظام الرقمنة على مستوى القطاع العقاري له أهمية

بالغة في مجال الاستثمار، بحيث أنه تعمل الرقمنة على تيسير عمليات الاستثمار في القطاع العقاري من خلال التقليل من الإجراءات الورقية وتحسين التواصل والتبادل المعلومات بشكل فعال، كما تمكن من إتمام العمليات عبر الانترنت بشكل مباشر، مما يوفر الوقت والجهد للمستثمرين في القطاع العقاري، حيث تساهم الرقمنة في القطاع العقاري في تحقيق سرعة ومرونة الإجراءات الاستثمارية (المطلب الثاني) لكن رغم ما تشكله الرقمنة من أهمية للقطاع العقاري إلا أنه تواجهه عدة تحديات تقف أمامه (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الاطار التشريعي والتنظيمي الداعم لرقمنة المعاملات العقارية.

تأتي رقمنة القطاع العقاري في إطار توجيه الدولة الجزائرية ككل إلى عصنة مختلف قطاعاتها، لاسيما وزارة المالية والمصالح التابعة لها وهذا لأجل تحديث برنامج تسيير هذه الدائرة الوزارية، وبالتالي إدارة الحفظ العقاري من خلال إدخال الرقمنة كعامل أساسي في تطوير خدمات القطاع العقاري وتسيير الحصول على خدمة نوعية وعصرية⁽¹⁰⁾ إلا أن الملاحظ بشأن رقمنة هذا القطاع يسجل أن إقراره التشريعي لم يكن إلا مؤخرا بموجب حكم خاص جسده المادة 3 مكرر من الامر رقم 75-74⁽¹¹⁾ المدرجة بالمادة 39 من قانون رقم 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 « بنصه تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك.

¹⁰ - نجوى الهواري، عصنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 2023، 01، ص 212.

¹¹ - أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

تتم تدريجيا رقمنة عمليات اعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني. ⁽¹²⁾

يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري أقر على أن فكرة الرقمنة في القطاع العقاري تأتي بشكل تدريجي وهو منطقي لكونها مرتبطة أساسا بعمليات مسح الأراضي من جهة ومن جهة أخرى على الشمولية حيث لا يتم الانتهاء منها الا بشمول عمليات المسح عبر كامل التراب الوطني. إضافة على هذا السند القانوني نجد نصوص قانونية أخرى أقرت رقمنة في القطاع العقاري ولعل أهم هذه النصوص القانونية نجد:

-القوانين المتعلقة بالمعاملات الالكترونية في المجال العقاري: نجد أن القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الالكترونية ينظم المعاملات الالكترونية في الجزائر بما في ذلك تلك المتعلقة بالعقارات، كما يسمح بإبرام العقود والتعاقد على المعاملات العقارية الكترونيا⁽¹³⁾. إضافة الى ذلك القانون رقم 15-04 المؤرخ في 02-2015 المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكترونيين: إذ يشكل الاطار القانوني لاعتماد التوقيعات الالكترونية في توثيق المعاملات العقارية كما يعترف بالتوقيع الالكتروني كأداة قانونية لإبرام العقود الرقمية⁽¹⁴⁾.

كما توجد الى جانب هذه النصوص القانونية قوانين أخرى تركز الرقمنة في القطاع العقاري ولعل أهمها:

-القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة والموجه للانجاز مشاريع استثمارية، يلزم القانون الوكالة الجزائرية لترقية

¹² - القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 جوان 2020، المتضمن قانون المالية التكملي لسنة 2020، ج ر عدد 33، صادرة بتاريخ 04 جوان 2020.

¹³ - قانون رقم 18-05 مؤرخ في 10 مايو 2018 يتعلق بالتجارة الالكترونية ج ر عدد 28 صادرة بتاريخ 16 مايو 2018.

¹⁴ - قانون رقم 15-04 مؤرخ في 1 فبراير 2015 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين ج ر عدد 06 صادرة بتاريخ 10 فبراير 2015.

الاستثمار بتسيير وترقية حافطة العقار الاقتصادي، ومسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، مع وضع كل المعلومات حول وفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر⁽¹⁵⁾.

-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز⁽¹⁶⁾.

-المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لاملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁷⁾.

-مرسوم تنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها والتي تفي بتسيير العقار الصناعي وتوفير المعلومات المتعلقة به عبر المنصات الرقمية⁽¹⁸⁾.

15- قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 73 صادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

16- مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ج ر عدد 85 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

17- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لاملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023،

18- مرسوم تنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها والتي تفي بتسيير العقار الصناعي وتوفير المعلومات المتعلقة به عبر المنصات الرقمية، ج ر عدد 85، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

لم تتوقف الدولة عند هذا الحد فقط وانما مازالت تبذل قصار جهدها للعمل على تكريس الرقمنة في القطاع العقاري والدليل على ذلك ما تضمنه قانون المالية لسنة 2025⁽¹⁹⁾.

المطلب الثاني: تحقيق الامن العقاري أساس لتهيئة مناخ استثمار أمن وفعال.

الامن العقاري هو مفهوم من المفاهيم التي أصبحت رائجة اليوم، وهو لصيق بمفهوم العدالة العقارية، العدالة الاجتماعية والعدالة القضائية، بحيث كل عدالة تؤدي إلى الأخرى وتكملها من أجل الحديث عن ما يسمى بدولة الحق والقانون، وهو يعنى بالفهم البسيط اطمئنان المالك وركونه الى ما يثبت به ملكية عقاره.

يعتبر الامن العقاري من أهم المبادئ التي تقوم عليها المعاملات والتصرفات القانونية المنصبة على العقار، ويقصد به حماية وطمأننة الافراد والمستثمرين من الاثار السلبية للمعاملة العقارية القائمة على تطبيق النص القانوني المستوحى من روح المجتمع والمكرس للدور الاجتماعي للقاعدة القانونية مهما اختلف نوعها أو مصدرها⁽²⁰⁾.

وتجسيد للامن العقاري عمل المشرع الجزائري لتكريس فكرة العقود الإلكترونية وكذلك رقمنة إدارة أملاك العمومية وإدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية لكي تكون ملائمة لطبيعة النظام الاقتصادي الجديد القائم على فكرة السوق الافتراضي الرقمي، وهذا من شأنه إعطاء للاستثمار مكانة اسمى وأكثر امانا وثباتا بتوفير بيئة قانونية واضحة وموثوقة تمكن المستثمرين من حماية حقوقهم في الممتلكات العقارية وضمان استمرارية الاستثمارات بدون مخاطر غير مبررة. ولان نجاح الاستثمار يتوقف بشكل كبير على مدى الثقة التي يمتلكها المستثمرون في القوانين الوطنية والمحلية وأنظمة الأمان الساري العمل بها في كل جهاز يتدخل في دعم مشروع الاستثمار، فعندما يشعر المستثمرون بالثقة والاطمئنان في أن حقهم في استغلال العقار الممنوح لهم محمي ومكفول قانونا، يشجعهم على القدوم نحو الاستثمار بضخ رؤوس

19- القانون رقم 24-08 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج ر

عدد 84، صادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2024.

20- لاكريش مغنية مشنف احمد، مرجع سابق ص 207-208.

أموالهم في انجاز مشاريع استثمارية بكل سهولة دون أي عائق يقف أمامهم، على عكس التسيير التقليدي الذي غالبا ما يكون غامضا ومعرضا للتزوير وضياع الأعمال والمعلومات.⁽²¹⁾

إن المشرع العقاري من أجل المساهمة في تحقيق الامن العقاري في مجال الاستثمار وإضفاء الشفافية اشترط شهر عقد الامتياز الذي أعدته مديرية أملاك الدولة وإيداعه الكترونيا، بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، ولا يتم الشهر إلا بعد التحقيق من ملكية الدولة للعقار محل العقد وعدم وجود منازعة معروفة على مستوى القضاء وهذا تتوصل اليه إدارة الحفظ العقاري بكل سهولة فبمجرد الضغط على تعليمية بحث تظهر قائمة بكل العقود والمعلومات المرقمنة وأسماء الملاك مع إمكانية ظهور صورة العقد، فهذه الخدمة تسهل تسليم كل المعلومات والتصرفات الواردة على العقار من رهن أو امتياز أو أن هناك عقد امتياز سابق لم تنتهي مدته أو نزاع مسجل أمام القضاء، ففي حالة ما إذا كان نزاع معروض أمام القضاء والتي يتم إشهار عريضة افتتاح الدعوى أمام إدارة المسح والحفظ العقاري طبقا لموجبات المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فان المنصة الرقمية ترفض شهر عقد الامتياز تلقائيا وتطلب إيداع محضر تبليغ مديرية أملاك الدولة للمستثمر بوجود نزاع حول العقار حتى يتم شهر العقد إلكترونيا حسب نص المادة 16 مكرر من الامر رقم 74-75 المتعلق بإدارة مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبهذا الشكل يكون قد حققت الرقمنة في القطاع العقاري الامن العقاري باطمئنان وزرع الثقة التامة في نفس المستثمر على العقار مما يدفعه بالضرورة الى الجد في انجاز مشروعه الاستثماري، كما أنه بفضل الرقمنة تفادت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري دعاوى منع التعرض القانوني المرفوعة ضدها بسبب الأخطاء البيروقراطية بإشهار عقد امتياز لنفس العقار⁽²²⁾.

وعليه إن المشرع الجزائري سعى جاهدا الى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وحمايته عن طريق تحقيق الامن العقاري.

²¹- نجوي الهوري، مرجع السابق، ص 210.

²²- لكريش مغنة، مشنف أحمد، مرجع سابق، ص 205.

فإن 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 الملكية، فأهمية رقمنة القطاع العقاري من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال.

المطلب الثالث: التحديات والآفاق المستقبلية لتعميم الرقمنة في القطاع العقاري.

الفرع الأول: الفرص المستقبلية لرقمنة القطاع العقاري.

-رقمنة إجراءات التسجيل والمعاملات العقارية: حيث أن اعتماد سجل عقاري إلكتروني موحد يربط مصالح المحافظات العقارية، المحافظات العقارية الفرعية، والبلديات بمنصة مركزية.

كما تمكن من الاطلاع الفوري على بيانات الملكية والقيود، ما يحد من ازدواجية القيود ويقلص حالات التزوير أو التضارب في المعلومات، توظيف التوقيع الإلكتروني والختم الزمني لضمان سلامة المستندات وحجيتها القانونية.

-تسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية: عن طريق إتاحة بيانات الملكية والرهون والحقوق العينية بواجهات برمجة تطبيقات مؤمنة للمهنيين (موثقين بنوك).

-تقليل من الوقت: المستغرق مقارنة بالإجراءات الورقية التقليدية وهذا من شأنه تسريع عمليات المعاملات العقارية والتقليل من الوقت.

-تقليل التكاليف: وتحسين كفاءة الاستثمار وذلك من خلال تخفيض التكاليف الإدارية وتحسين إدارة الوقت والموارد بحيث أن تسريع المعاملات يتيح للمستثمرين استغلال وقتهم في فرص استثمارية أخرى.

-تعزيز الشفافية والثقة في المعاملات: بحيث أن تسجيل المعاملات الكترونيا باستخدام تقنيات التشفير يضمن تسجيل بيانات بشكل دائم وغير قابل للتلاعب، مما يعزز ثقة المستثمرين في صحة وسلامة الصفقات العقارية. كما يعزز الرقمنة دعم الشفافية المؤسسية عبر نشر إحصاءات دورية حول حجم المعاملات أنواعها وحالات التعليق والرفض، وبالتالي تمكين المواطنين من التحقق ذاتيا من وضعية العقار قبل التصرف الامر الذي يعزز مبدأ العلنية ويحمي حسني النية.

-التنسيق بين مختلف الهيئات العقارية: انشاء شبكة بيانات مرتبطة بين وزارة العدل ووزارة المالية والمصالح الجبائية والبلديات عبر بروتوكولات تبادل امانة تقليص ازدواجية الإجراءات بحيث يستكمل مسار المعاملة دون تنقل المعني بين الإدارات.

تحسين دقة الجباية العقارية عبر تحديث اني لقاعدة وعاء الضريبة على الاملاكوحيد قواعد البيانات، تقوية آليات الرقابة

-تحسين الحماية القانونية والاقتصادية: إن الرقمنة تدعم حماية الملكية العقارية، ما يشجع الاستثمار ويعزز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي من خلال توفير وحدات سكنية محفظة وآمنة

-تبسيط العمليات وتسهيل الوصول للخدمات: إن المنصات الرقمية تسهل على الملاك والمستأجرين متابعة المعاملات وتنظيم الصفقات، مما يحسن تجربة المستخدم ويزيد من رضا العملاء

- دعم تحديث التشريعات والإجراءات: ادخال الرقمنة في القوانين والتنظيمات العقارية يسمح بتحديث الإجراءات بما يتناسب مع التطورات التكنولوجية ويعزز من فاعلية الرقابة وحماية البيانات.

-متابعة الطلبات والإجراءات بشكل فوري: بحيث توفر المنصات الرقمية إمكانية تتبع حالة الطلبات والمعاملات في الوقت الحقيقي مما يمنح للمستثمرين وضوحا تاما حول تسير العمليات الإدارية ويقلل فرص التأخر والخطأ.⁽²³⁾

هذه الفرص كلها تساهم في تحقيق الامن العقاري أكثر فعالية واستقرار وشفافية في ظل التحول الرقمي المتسارع.

الفرع الثاني: تحديات التي تواجه رقمنة القطاع العقاري.

-الفجوة الرقمية: تتمثل الفجوة الرقمية في عدم توفر إمكانية الوصول المتساوي إلى التقنيات الرقمية بين مختلف الفئات السكانية والمناطق الجغرافية. في القطاع العقاري، هذا يعني أن بعض المناطق الريفية أو الأقل تطورا قد تفتقر إلى الانترنت عالي السرعة أو الأجهزة الحديثة، مما يعيق استخدام المنصات الرقمية لإدارة العقارات أو إجراء المعاملات الالكترونية. كما أن بعض الفئات العمرية أو الاجتماعية قد

²³- سماتي شريفة حوزيق عثمان، مرجع سابق، ص 346-347.

تفتقر إلى المهارات الرقمية اللازمة للاستفادة من هذه الخدمات، مما يزيد من عدم المساواة في الوصول إلى الامن العقاري.

-نقص البنية التكنولوجية: تتطلب الرقمنة بنية تحتية قوية تشمل شبكات إنترنت موثوقة وسريعة، مراكز بيانات آمنة، وأنظمة برمجية متطورة. في كثير من الدول أو المناطق، مما يعيق تطبيق الحلول الرقمية بشكل فعال. ضعف البنية التحتية يؤدي إلى بطء في المعاملات، انقطاعات متكررة، وصعوبة في الوصول الى الخدمات الرقمية، مما يقلل من ثقة المستخدمين في النظام.

-التحديات القانونية والتنظيمية: القطاع العقاري مرتبط بشكل وثيق بالقوانين واللوائح التي تحكم الملكية والتصرفات العقارية. مع دخول الرقمنة تظهر الحاجة إلى تحديث هذه القوانين لتشمل التوقعات الالكترونية، السجلات الرقمية، وحماية البيانات. إلا أن هذه التحديثات قد تواجه تعقيدات بسبب بطء التشريعات، مقاومة الجهات التقليدية، أو غياب إطار قانوني واضح للتعامل مع النزاعات الرقمية، كما أن عدم وضوح الأطر القانونية قد يؤدي إلى نزاعات قانونية تعيق تنفيذ المعاملات الرقمية بثقة.

- نقص الكفاءات التقنية: نجاح الرقمنة يعتمد بشكل كبير على وجود كوادر متخصصة في تكنولوجيا المعلومات، وإدارة البيانات، في القطاع العقاري، قد يكون هناك نقص في هذه الكفاءات، سواء داخل الشركات أو الجهات الحكومية، مما يؤدي إلى ضعف في تصميم وتنفيذ وصيانة الأنظمة الرقمية، هذا النقص يؤثر على جودة الخدمات الرقمية ويزيد من مخاطر الأخطاء التقنية.

-تكلفة التحول الرقمي: التحول الرقمي يتطلب استثمارات كبيرة في تطوير البرمجيات، شراء الأجهزة، تدريب الكوادر، وصيانة الأنظمة بالنسبة للعديد من الشركات والمؤسسات العقارية، وخاصة الصغيرة والمتوسطة، قد تكون هذه التكاليف عائقا كبيرا.

بالإضافة الى ذلك، هناك تكاليف مستمرة مرتبطة بالتحديثات الأمنية والتقنية التي يجب تحملها للحفاظ على فعالية الأنظمة الرقمية.

4. خاتمة:

تبين لنا في نهاية هذه الدراسة، أن رقمنة القطاع العقاري تعد خطوة استراتيجية أساسية نحو تعزيز الأمن العقاري وتحقيق التنمية المستدامة في هذا المجال الحيوي، من خلال اعتماد التقنيات الرقمية الحديثة، يمكن تحقيق شفافية أكبر، وتقليل المخاطر المرتبطة بالتزوير والتلاعب، وتسريع إنجاز المعاملات بطريقة أكثر أماناً وكفاءة، كما تساهم الرقمنة في بناء ثقة أكبر بين جميع الأطراف المعنية، سواء كانوا ملاكاً أو مستثمرين أو جهات حكومية، مما يعزز استقرار السوق العقاري ويحفز النمو الاقتصادي لذا فإن الاستثمار في تطوير البنية التحتية الرقمية وتبني الحلول التقنية المتقدمة يمثل خياراً لا غنى عنه لأي دولة تطمح إلى تطوير قطاع عقاري آمن وفعال يلبي تطلعات المجتمع ويواكب متطلبات العصر الرقمي

ومن أهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها في هذا الموضوع:

أولاً: وضع إطار قانوني واضح لتنظيم الرقمنة في القطاع العقاري، بما يضمن الشفافية، الحماية القانونية وسهولة الإجراءات.

ثانياً: ضرورة تحين منصة المستثمرين لربطها مع الإدارات الإلكترونية في مجال العقاري.

ثالثاً: تعزيز التكوين والتدريب الموظفين من خلال إعداد برامج متخصصة لتأهيل الكوادر العاملة في المجال العقاري على أحدث التقنيات الرقمية (الذكاء الاصطناعي).

رابعاً: إنشاء شبكات ذكية لمتابعة أداء المشاريع الاستثمارية العقارية لضمان استدامتها.

خامساً: تحديث إدارة العقارات عبر اعتماد أنظمة رقمية متطورة تضمن تحسين كفاءة الأداء، وتسهيل عمليات التسجيل والتوثيق.

سادساً: إطلاق حملات توعوية وتحفيزية لنشر الثقافة الرقمية العقارية في المجتمع، وتشجيع المواطنين على استخدام مختلف الحلول الرقمية في المجال العقاري.

5. قائمة المراجع:

المقالات:

زروقي زولبيخة، محي الدين عواطف، (2022)، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية

والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، ص ص 518-539.

سماتي شريفة، حويذق عثمان،(2024)، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الامن القانوني في الجزائر،
المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، ص ص344-362.
لاكرونش مغنية، مشنف أحمد، (2024)، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، أي دور في تشجيع
الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 09، العدد 02، ص ص194-212.
نجوى الهواري، (2023)، عصرنه نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي،
المجلد 15، العدد 01، ص ص201-216.
لالوش سميرة،(2022)، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة القانون العقاري
والبيئة، المجلد 01، العدد 01، ص ص242-260.

المدخلات:

طويل حدة، رجال إيمان، سلطان مونية، (يومي 27 نوفمبر 2024)، رقمنة الأملاك العقارية،
مداخلة مقدمة في الملتقي الوطني حول: الاقتصاد الرقمي وأثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في
الجزائر، المنعقد بجامعة الوادي كلية العلوم الاقتصادية ، الجزائر.

المراجع باللغة الفرنسية:

-HAID Zahia, MAKHFI Amine,(2017), Le climat d'investissement
direct etranger en algérie : etat des lieux, journal of land law and the
environment, v05,n 02 ,p p06-14.