

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

The role of digitization in protecting real estate

زروقي زوليخة^{*}، مخبر النشاط العقاري، جامعة جيلالي ليابس-سيدي بلعباس، الجزائر،
zoulikha.zerrouki@univ-sba.dz

محي الدين عواطف، مخبر النشاط العقاري، جامعة جيلالي ليابس-سيدي بلعباس، الجزائر،
aouatif.mahieddine@univ-sba.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022/01/10 تاريخ قبول المقال: 2022/04/06 تاريخ نشر المقال: 2022/06/06

الملخص:

تشكل الرقمنة واقعا ملموسا تعيشه أغلب دول العالم في جميع القطاعات، لاسيما القطاع العقاري باعتباره قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، ونظرا للأهمية البالغة للعقار نجده حظي باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري منذ الاستقلال بغية إرساء سياسة عقارية هادفة. من هذا المنطلق أصبحت حماية العقار مسألة جوهرية ألزمت المشرع تكريسها عن طريق القانون لإضفاء المصادقية، كما أن الواقع استدعى ضرورة مواكبة هذه النصوص القانونية التي تقوم بحماية العقار للتكنولوجيات الرقمية المنتهجة دوليا، لذلك وعلى ضوء مكتسبات التجارب الدولية فإن رقمنة الثروة العقارية أصبحت ضرورة حتمية من أجل عصنة المجال العقاري وتوفير الأمن العقاري، وهو ما أكد عليه رئيس الجمهورية في برنامجه المتضمن اعتماد الرقمنة في كافة المجالات. **الكلمات المفتاحية:** العقار، الرقمنة، الأمن العقاري، حماية العقار.

Abstract:

Digitization is a tangible reality for most countries of the world in all sectors, particularly the real estate sector, which is a fundamental foundation in social and economic life. Given the great importance of the estate, it has received considerable attention from Algerian legislators since independence in order to establish a targeted real estate policy.

In this context, the protection of property has become a fundamental issue that the legislature is obliged to devote through the law in order to give credibility. In fact, it is necessary to keep up with these legal instruments, which protect the property from internationally used digital technologies.

Key words: Real estate, digitization, security of property, protection of property.

المقدمة:

شهد العالم تطورا كبيرا في مجال التكنولوجيا الرقمية، التي أسفرت عن إحداث تغيير بشكل كلي للمشهد التجاري في مجمل القطاعات، وذلك جراء إحداث ثورة في نماذج الأعمال والقوانين، بحيث أصبحت الرقمنة موضوع الساعة، بل خيارا إستراتيجيا جعل الجزائر ملزمة وليست مخيرة للسير في طريقها من خلال استحداثها لوزارة الرقمنة والإحصائيات، والتي من مهامها إعداد واقتراح عناصر السياسة الوطنية للتحويل الرقمي وتحسين الخدمات، وكذا وضع وإعداد آليات لتحسين الخدمة العمومية وعمل المؤسسات، وتشخيص مدى تقدم الرقمنة بمختلف القطاعات.

وهو ما أكدّه السيد رئيس الجمهورية في برنامج مخطط عمل حكومته، والذي يولي فيه أهمية كبرى للرقمنة عن طريق تكريسها في كافة القطاعات، لما توفره من مزايا في ربح الوقت والجهد والتحكم في تبادل المعطيات والبيانات وتسهيل التعاملات وتحسين الخدمات، إذ قطعت الجزائر أشواطاً هامة في هذا المجال حيث كانت مظاهرها بارزة في مصالح الحالة المدنية والعدالة والإدارة.....، وفي السياق ذاته نجد أن قطاع العقار استفاد هو الآخر من طفرة التحول الرقمي.

هذا الأخير الذي يمثل محور كل سياسة تنموية في البلاد، بل وأساس الاستقرار والتعامل بين الناس، كما يشكل ثروة اقتصادية هامة للدولة تمكنها من تمويل خزينتها، وذلك لارتباطه الوثيق بالاستثمار والإنسان، حيث تمكنه من القيام بعمليات البناء والاستغلال.

ونظرا لأهميته فإن المنازعات حوله تكثر وتتعدد، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبطه ليست موحدة بل واردة في نصوص قانونية متفرقة، فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد قبل وبعد الاستقلال، بالتخلي عن النظام الاشتراكي والدخول إلى اقتصاد السوق.

من هذا المنطلق كان لزاما على المشرع الجزائري سن نصوص قانونية تنظم الثروة العقارية وتحميها من المخاطر التي تواجهها، ومن جانب آخر عصنة القطاع العقاري لمسايرة التكنولوجيات الرقمية، باعتبارها ضرورة حتمية أثبتتها مكتسبات التجارب الدولية.

وعليه تأتي هذه الدراسة للوقوف على أهم الإشكاليات التي قد يثيرها هذا الموضوع على المستوى الوطني من أجل عصنة القطاع العقاري، ومن ثمة حماية الثروة العقارية بمختلف أنواعها، وتحقيقا لهذه الأهداف يثور الإشكال الآتي: فيما تتمثل مظاهر الرقمنة في القطاع العقاري الجزائري؟ وإلى أي مدى تمكنت الجزائر من تحقيق الأهداف المرجوة من خلال تجسيد الرقمنة بقطاعها العقاري؟.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

وانطلاقاً من هذه الإشكالية فإنه تم اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي لأنهما الأنسب والأقرب، وذلك من خلال التطرق لمختلف أوجه الرقمنة في المجال العقاري بالجزائر، مع إبراز أهم الأهداف المحققة من تجسيدها فعلياً بالإدارة العقارية .

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على خطة محصورة بين مقدمة ومبحثين، المبحث الأول نتناول فيه مفهوم الرقمنة ودورها في المجال العقاري بالجزائر، أما الثاني فنتناول فيه الأهداف المحققة من خلال تجسيد الرقمنة في المجال العقاري بالجزائر، وخاتمة.

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة ودورها في المجال العقاري بالجزائر

تحتل تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مكانة هامة في الاقتصاديات المعاصرة، فقد غيرت أساليب ممارسة الأنشطة الاقتصادية وأساليب حياة الأفراد 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 بوابر وملامح الرقمنة في الجزائر بارزة من خلال محاولة إطلاق مشروع الجزائر الإلكترونية سنة 2008¹، ومن أجل التطرق إلى هذه الملامح لابد من تسليط الضوء على مفهوم الرقمنة (المطلب الأول)، ومن ثم إبراز تجربة الجزائر في رقمنة قطاعها العقاري الإستراتيجي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة

أصبحت التكنولوجيات والتقنيات الرقمية الآن جزءاً لا يتجزأ من الحياة اليومية، وأداة أساسية للتقدم التكنولوجي، وبغية التطرق لمفهوم الرقمنة سوف نحاول تعريف الرقمنة وإظهار فوائدها عموماً.

أولاً: تعريف الرقمنة

يقصد بها تطبيق تقنيات التحول الرقمي والانتقال بالخدمات التي تقدمها القطاعات الحكومية إلى نموذج عمل مبتكر يعتمد على التقنيات الرقمية²، كما هي 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 إلى إشارات ثنائية باستخدام وسيلة للمسح الضوئي لإمكان عرض النتيجة على شاشة

¹ بوفاسة سليمان، سعيداني رشيد، إستراتيجيات التحول من الحكومة التقليدية إلى الحكومة الإلكترونية (مشروع الحكومة الإلكترونية الجزائرية)، مجلة الإقتصاد والتنمية، العدد 1، جانفي 2013، ص. ص. 7-27 .

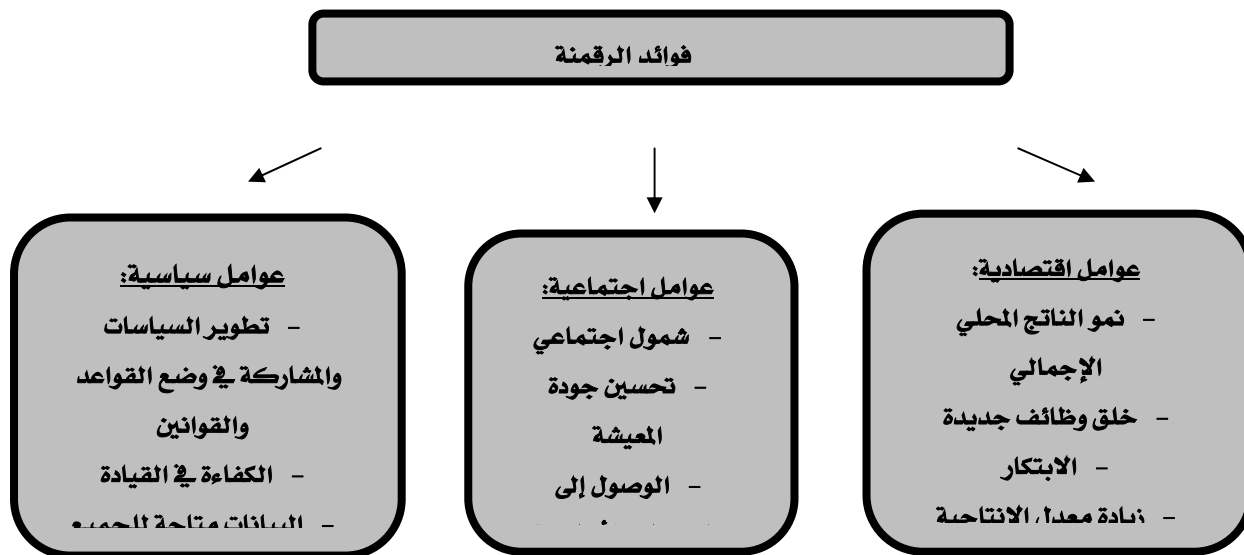
² مفاهيم اقتصادية، ما هي الرقمنة وأهميتها في الخدمات المقدمة للمواطنين؟، الرابط الإلكتروني: <https://www.youm7.com>، اطلع عليه يوم: 2021/09/11 على الساعة 10:55 سا.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

الحاسب الآلي، وفي الاتصالات عن بعد يقصد بالرقمنة تحويل الإشارات التناظرية إلى إشارات رقمية نابضة، وفي علم المكتبات والمعلومات يقصد بالرقمنة عملية إنشاء نصوص رقمية من الوثائق التناظرية³. وبالتالي نخلص إلى وجود فرق بين الرقمنة والتحول الرقمي، فالرقمنة هي تحويل المعلومات والوثائق إلى صورة تستطيع أجهزة الكمبيوتر التعامل معها، أما التحول الرقمي هو دمج التكنولوجيا الرقمية في جميع مجالات الأعمال، مما تنتج عنه تغييرات أساسية في الطريقة التي تعمل بها الأعمال التجارية.

ثانياً: فوائد الرقمنة

تساهم الرقمنة في تحقيق النمو الاقتصادي وتخلق فرص عمل جديدة، فضلاً عن ذلك ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالابتكار بل وتشجع أيضاً على استخدام الموارد البشرية والطبيعية والاقتصادية بذكاء أكثر، كما تظهر إمكانياتها في اعتبارها أداة للتنمية والتطوير نتيجة قدرتها على التأثير في كل مجال من مجالات الحياة، مثل التخفيف من حدة الفقر والارتفاع بجودة التعليم والخدمات الصحية وتقديم أفضل للخدمات الحكومية والخدمات الاقتصادية. وبالتالي فللرقمنة ثلاثة أبعاد أساسية وهي: اقتصادية، اجتماعية، وسياسية كما هو موضح في الشكل الآتي⁴:



المصدر: المجلة العراقية لبحوث السوق وحماية المستهلك، المجلد 11، العدد 1، لسنة 2019، ص.104.

³ محمد فتحي عبد الهادي، رقمنة الدوريات العربية، مشروع رقمية الدوريات بدار الكتب المصرية، نموذجاً، مجلة مكتبة فهد الوطنية، مجلد 17، عدد 2، نوفمبر 2011، ص.ص 2-3 .

⁴ نغم حسين نعمة، رغد محمد نجم، هبة الله مصطفى السيد علي، تسخير الرقمنة لتحقيق أهداف التنمية المستدامة 2030، المجلة العراقية لبحوث السوق وحماية المستهلك، المجلد 11، العدد 1، لسنة 2019، ص. 104 .

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

ومن جهة أخرى للرقمنة فوائد مختلفة للطرفين، مقدم الخدمة (سواء الدولة أو القطاع الخاص) وأيضا الحاصل على الخدمة، حيث توفر كثيرا من الجهد والمال بشكل كبير، كما أن لها مميزات كبيرة في تحسين كفاءة العمل والتشغيل وتساعد على تحسين الجودة وتبسيط الإجراءات للحصول على الخدمات المقدمة للمستفيدين، وتقدم فرصا كثيرة للدولة والقطاع الخاص للتوسع والانتشار بشكل كبير بين المواطنين الراغبين في الحصول على الخدمات، عن طريق حلول مبتكرة وبسيطة بعيدا عن الروتين.

لذلك 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 منهجا وأسلوبا عمل يجمع كافة المؤسسات لتقديم خدمات أسهل وأسرع .

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

والجزائر كغيرها من الدول كان لزاما عليها مواكبة هذه التكنولوجيات الرقمية في مختلف قطاعاتها من صحة، تعليم، قضاء....، وأيضا بالقطاع العقاري باعتباره محورا هاما من محاور التنمية، يقوم بدفع عجلة النمو وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به، لذلك اعتبرته العديد من الدول قاطرة النمو الاقتصادي.

ومن جانب آخر هناك مختصون جزائريون يقترحون ضرورة استحداث آلية رقابية في المجال العقاري⁵، باعتبار الجزائر تشهد استغلالا غير عقلاني للعقار يعود سببه إلى هشاشة القوانين، والذي يستوجب رقمنة كل الأجهزة المتدخلة في التسيير العقاري وذلك تماشيا مع المشروع الذي أعدته الجزائر في سنة 2008 المتعلق بالجزائر الإلكترونية المذكور سابقا، والذي من خلاله تحاول رقمنة كل القطاعات بما فيها القطاع المتعلق بتسيير العقار، منها مديرية أملاك الدولة، مديرية المسح العقاري والمحافظة العقارية⁶.

⁵ مختصون يقترحون آلية رقابية ويؤكدون أن الجزائر تشهد استغلالا غير عقلاني للعقار، الرابط الإلكتروني: <https://www.annasronline.com>، اطلع عليه يوم : 2021/09/11 على الساعة : 15:15 سا.

⁶ يعتبر مشروع الجزائر الإلكترونية من المشاريع الكبرى التي أطلقتها وزارة البريد وتكنولوجيا الإعلام والاتصال ابتداء من 2008، والذي شاركت فيه العديد من الأطراف من مؤسسات وإدارات عمومية ومتعاملين اقتصاديين عموميين وخواص، جامعات ومراكز بحث، جمعيات مهنية تنشط في مجال العلوم وتكنولوجيا الإعلام والاتصال، والذين بلغ عددهم حوالي 300 شخصا، حيث تم طرح الأفكار ومناقشتها لمدة 06 أشهر وكانت الحصة 13 محورا يحدد الأهداف المزمع إنجازها إلى غاية 2013، ومن هذه المحاور ما يعزز رقمنة القطاع العقاري.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

ولأن رقمنة العقار تلعب دورا كبيرا في مجال التنمية وجلب الاستثمارات وتحقيق المداخل للدولة، وتحقيقا لذلك لابد من إعداد بطاقة وطنية للعقار، ورقمنة كل الأجهزة المتدخلة في تسيير العقار، وكذا توفير البنية التحتية والبشرية وكفاءات لديها خبرة وإعداد دورات تكوينية للطواقم البشري.

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

المطلب الثاني: تجربة الجزائر في رقمنة قطاعها العقاري الإستراتيجي (التحول الرقمي العقاري الجزائري)

يخوض قطاع المعاملات العقارية بالجزائر سباقا 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 لإهدار الوقت والجهد والمال ولا معاناة فيها للمواطنين، يسهر على تنفيذها طاقم إداري كفء.

ولذلك سنحاول تسليط الضوء على مسيرة الرقمنة بالقطاع العقاري الإستراتيجي والذي يعني من خلال ما سبق ذكره، اتخاذ كافة التدابير والإجراءات وفق رؤية منهجية وتخطيط إستراتيجي محكم، لتحويله وعصرنته من الشكل الورقي الأصلي إلى شكل رقمي لتنتج لنا نسخة رقمية بديلة عن النسخة الأصلية، وهذا باستعمال مجموعة من التجهيزات والبرامج المعدة خصيصا لرقمنة هذا القطاع، الذي يقود قاطرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وينهي الحقبة الزمنية الطويلة للتسيير التقليدي الورقي المنهك للجهد الوطني، وذلك بالتطرق للنقاط الآتية:

أولا: رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية

تنتهي عملية واسعة بدأتها مصالح الأملاك الوطنية برقمنة كاملة للعقارات في 58 ولاية جزائرية من أجل إنهاء مشكلات العقار، وقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسوية المتعلقة بالعقار في 58 ولاية جزائرية بواسطة تسريع رقمنة الملفات على مستويين مركزي ومحلي من جهة، ومن جهة ثانية تسريع عمليات التسجيل والإشهار والمسح العقاري، 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، الذي شدد في حديث له داخل مقر مجلس الأمة يوم 08 أفريل 2021 على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من الحفظ

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

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 سيتمكن من الإسراع في تسوية ملف العقار⁷، إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية وتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري⁸.

ثانيا: إطلاق مشروع رقمنة أرشيف المحافظات العقارية

تعتبر المحافظة العقارية الدعامية الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري حسب ما ورد في نص المادة 02 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976⁹، بحيث تقوم بحفظ الوثائق العقارية قصد شهرها والاحتجاج بها أمام الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي¹⁰، لكن مع مسايرة الجزائر للتكنولوجيات الرقمية كان لزاما عليها إنشاء 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 التراب الوطني وذلك بتوفير إمكانيات هائلة ومتنوعة، بدءا من أجهزة سكانير scanner مهني لرقمنة الوثائق والسجلات، وتوفير أجهزة إعلام آلي وطابعات قصد التكفل برقمنة الأرشيف المتواجد بالمحافظات العقارية.

وقد أكد المدير العام للأملاك الوطنية في هذا الإطار أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهورة، أين تم إدخال في قواعد البيانات المعلومات الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة ملكية، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها وقد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93 بالمائة مع نهاية شهر ديسمبر¹¹.

⁷ رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية جزائرية على الرابط الإلكتروني: <https://dzayerinfo.com>، اطلع عليه يوم: 2021/08/15، 14:15 سا.

⁸ رقمنة الإدارة يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية على الرابط الإلكتروني: <https://www.aps.dz>، اطلع عليه يوم: 2021/09/27 على الساعة: 09:20 سا.

⁹ تنص المادة 2 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، على أنه: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري".

¹⁰ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص. 76.

¹¹ المدير العام للأملاك الوطنية: نحو رقمنة أرشيف جميع المحافظات العقارية على الرابط سالف الذكر.

ثالثا: رقمنة مسح الأراضي

كانت بداية المسح في الجزائر منذ سنة 1975 إثر إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹²، إلا أن تجسيده فعلياً كان بطيئاً جداً وهو ما أدى بالمشروع الجزائري إلى تأسيس جهاز جديد سنة 1989 يدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹³ للقيام بمهمة المسح، بحيث تكون مهمتها على مستوى كامل التراب الوطني، ونظراً لشساعة مساحة الجزائر ووجود عدد كبير من الولايات فقد تم تنظيمها على المستوى المركزي، على المستوى الجهوي وعلى المستوى الولائي¹⁴، بحيث يخضع تنظيمها وعملها للقانون الإداري، كما أن قراراتها قرارات إدارية وعمالها موظفون عموميون يخضعون لقانون الوظيفة العمومي¹⁵، وتخضع منازعاتها القضائية لاختصاص القضاء الإداري¹⁶.

ومن أجل مواكبة التكنولوجيات الرقمية الحديثة التي أكد عليها السيد رئيس الجمهورية في برنامجه، فإنه شدد على رقمنة مسح الأراضي وقطاع الضرائب من أجل الإنعاش الاقتصادي 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 لتفعيل مداخل الجباية المحلية، فمن الناحية القانونية هذا القرار يمنح لكل قطعة أرضية طابعها القانوني، والذي يهدف بالضرورة إلى حماية أملاك الدولة والمحافظات أيضاً على أملاك الخواص لإنهاء ما يسمى بنهب العقار.

رابعا: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري

لقد ثمن أعضاء لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني اقتراح مشروع قانون المالية التكميلي لسنة 2020، المتضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ العقاري في هيئة

¹² الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

¹³ المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.

¹⁴ المادة 02 و 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 26/05/2002.

¹⁵ لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2012/2013، ص. 14، 15، 16.

¹⁶ عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص. 312.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

واحدة¹⁷، معتبرين أن هذا الإجراء سيحدث ثورة ونقلة نوعية في مجال التسيير العقاري الذي يعرف حاليا عدة اختلالات بالنظر لوجود إدارتين منفصلتين، والتي ثبت عن أدائها بروز عدة سلبيات تراكمت على مر العقود من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري حسب ما ورد في جلسة استماع للمدير العام للأموال الوطنية ضمن سلسلة المناقشات المنظمة حول مشروع القانون، فضلا عن الاختلالات التي تشوب مناهج العمل المعتمدة على الوثائق الورقية والتي نجم عنها استفحال ظواهر الاستيلاء على الأراضي بدون وجه حق والاعتداء على الأملاك وزيادة عدد المنازعات .

وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية¹⁸.

فمن هذا المنطلق شدد أعضاء لجنة المالية على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وعلى إعادة النظر في مناهج التحقيق العقاري والتدقيق فيها، مع اقتراح إمكانية الطعن فيها من طرف المواطنين المعنيين بنتائج التحقيق. وفي هذا السياق أكد المدير العام للأموال الوطنية بحكم تجربته في العمل أن التعديل الوارد في مشروع قانون المالية التكميلي يقوم على:

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

وكخلاصة، فإن الجزائر على الرغم من قطعها لأشواط هامة في مجال مشروع رقمنة العقار، إلا أنه يعرف تأخرا بالغا انجرت عنه مشاكل كبيرة، من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنتفذ منذ فترة طويلة بسبب التسيير التقليدي لسجلات العقود ومخططات المسح، ومن جهة أخرى هناك من يمتلكون مساحات هامة من الأراضي الزراعية لكنهم عاجزون عن استغلالها بسبب النزاعات التي لم تجد طريقها إلى الحل النهائي جراء الغموض الذي يكتنف المعاملات العقارية منذ سنوات طويلة، لكن بتوفير الجهود من أجل تفعيل الرقمنة في هذا القطاع ستدخل الجزائر مرحلة جديدة من العصرية والرقى والتطور تعم فيه الشفافية وتشهد من خلاله

¹⁷ لجنة المالية تثنى توحيد إدارة التسيير العقاري على الرابط الإلكتروني: <https://www.el-massa.com>، اطلع عليه يوم: 2020/05/21، على الساعة: 11:00 سا.

¹⁸ المرسوم التنفيذي رقم 251/21، المؤرخ في 2021/06/06، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 2021/06/15.

نقلة نوعية لمعالجة كافة الاختلالات المتواجدة في مجال التسيير العقاري، لأن رقمنة البيانات العقارية تمنح الدعامة القانونية لمعالجة هذه الملفات المتراكمة في أروقة المحاكم، فضلا عن تحقيقها لأهداف أخرى سنقوم بسردها بالمبحث الثاني.

المبحث الثاني: أهداف رقمنة الثروة العقارية الجزائرية

يعتبر العقار مصدرا من المصادر غير المتجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو من الأمور الحساسة التي لها وزن اقتصادي واجتماعي، حيث عمدت مختلف دول العالم على إيجاد نظم عقارية رقمية متباينة تخضع للتحيين من أجل استقرار الملاك والحائزين للأموال والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي إلى إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية ودرء للمنازعات، وبمفهوم آخر توفير الأمن والاستقرار القانوني العقاري¹⁹، فضلا عن تسويق مشاريع عقارية جديدة ودعم وتمكين التسيير العيني العقاري وتحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية وهو ما سنتطرق إليه في المطالب الآتية.

المطلب الأول: تحقيق الأمن العقاري

بداية يتفرع الأمن القانوني إلى فروع بحسب فروع القانون نفسه، ومن ضمن هذه الفروع يوجد القانون العقاري وبالتالي يوجد الأمن العقاري، من هذا المنطلق سوف نحاول تسليط الضوء على مفهوم الأمن القانوني ومن ثم الأمن العقاري.

أولا: مفهوم الأمن القانوني

الأمن القانوني هو من الغايات الأساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع و فاتحة كل حضارة، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى ولم الشمل بدل التشتت، فقد عملت معظم النظم القانونية على ما يسمى بالاستقرار القانوني، ويعتبر القانون الأداة الأساسية لتنظيم العلاقات بين الأفراد فلا بد لهذا التنظيم أن يكون محققا للاستقرار والانضباط في المراكز القانونية.

¹⁹ الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، الرابط الإلكتروني: <https://rdoc.univ-sba.dz>، اطلع عليه يوم: 2021/09/15، على الساعة 15:30 سا.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

وتعمل القاعدة القانونية على تحقيق الأمن المادي والمتمثل في حماية الأشخاص والأموال من الاعتداء وتحقيق الأمن القانوني والمتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية والقدرة على توقع الأمور مسبقاً ورسم وتخطيط العلاقات المستقبلية.

وبذلك يعد الأمن القانوني ضماناً لحماية حقوق الأفراد ومصالحهم، فهو من الضروريات التي يستلزمها النشاط الاقتصادي والاجتماعي، لذا تلتزم السلطات بتحقيق قدر من الثبات النسبي والاستقرار للعلاقات القانونية بهدف تحقيق الأمن والطمأنينة لأطرافها، بحيث لا يوجد مفهوم متفق عليه لفكرة الأمن القانوني من طرف الفقه لكنه يعني أن تكون القواعد القانونية مؤكدة ومحددة في تنظيمها للمراكز القانونية وأن تضمن تأمين النتائج بحيث يستطيع كل فرد أن يتوقع هذه النتائج ويعتمد عليها، فمن سيبرم عقداً سيعرف مقدماً الالتزامات التي عليه وحدودها ونطاقها وكذلك ما للمتعاقد الآخر، فحسب هذا المفهوم لا يترك للقاضي مجال لتنظيم العلاقات بين الأفراد بحيث يتم وضع قواعد قانونية تنظم هذه العلاقات، وهكذا تعددت معاني هذه الفكرة ولكن يتفق الجميع بأن الأمن والاستقرار يتحقق من خلال عدة أمور جوهرية متعلقة بتكوين القاعدة القانونية نذكر أهمها²⁰:

- 1- اعتبار التشريع المصدر الأول للقانون، بحيث يؤدي ذلك إلى تعبير الدولة عن إرادتها بطريقة واضحة ومحددة، بحيث أن التشريع يتضمن قاعدة قانونية مكتوبة يضاف عليها صفة اليقين، ولا بد أن تتم صياغة هذه القاعدة بطريقة واضحة وليست معقدة وغامضة تثير الاضطراب في المعاملات.
- 2- تطبيق قاعدة لا يعذر أحد بجهل القانون وقاعدة عدم رجعية القوانين، لأن تطبيق هذه الأخيرة بأثر رجعي (القانون الجديد على الماضي) من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بالاستقرار القانوني وانعدام ثقة الناس.
- 3- وجوب التأني في التعديلات وحتى في وضع التشريعات، ووجوب الالتزام بتطبيق القانون من جانب السلطات، فذلك يولد احترام القانون والثقة والأمن داخل الجماعة.
- 4- مجابهة عقبة الثغرات القانونية باعتبارها حالة من حالات عدم الاستقرار القانوني.
- 5- احترام الحقوق المكتسبة ومبدأ المساواة والاستقرار في المعاملات التعاقدية ومبدأ الثقة المشروعة والطابع التوقيعي للقانون، حيث عملت معظم النظم القانونية على إيجاد آليات من أجل تجسيد فكرة الاستقرار والأمن والسكينة وذلك في مختلف المعاملات والتصرفات القانونية.

²⁰ الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية على الرابط الإلكتروني السالف الذكر.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

وبما أن موضوع دراستنا ينحصر في مجال العقار والمعاملات العقارية، فالأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية هو من أهمّ انشغالات مختلف تشريعات الدول ومن بينها المشرع الجزائري، والذي سعى جاهداً إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وثباته ولكن ليس باستقرار مادي وإنما باستقرار قانوني، وهو ما سنحاول التطرق إليه "تحقيق الأمن العقاري" عن طريق انتهاج التكنولوجيات الرقمية الحديثة.

ثانياً: الأمن العقاري

الأمن العقاري هو مفهوم من المفاهيم التي أصبحت رائجة اليوم، وهو لصيق بمفهوم العدالة العقارية، العدالة القضائية والعدالة الاجتماعية²¹، بحيث كل عدالة تؤدي إلى الأخرى وتكملها من أجل الحديث عن ما يسمى بدولة الحق والقانون، وهو يعني بالفهم البسيط اطمئنان المالك وركونه إلى ما يثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجة على العقار الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة لهذا العقار وكذلك ثقته في القضاء الذي يبذل ما بوسعه لتحقيق العدالة العقارية.

وتكمن أهمية موضوع رقمنة القطاع العقاري الجزائري في الدور الذي تقوم به من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال، بحيث لا يعتبر موضوعاً حديث النشأة بل موضوع قديم ترجع جذوره انطلاقاً من تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، وبموجب المرسومين التنفيذي رقم 76/62 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام²² وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري²³، حيث حاول المشرع تنظيم الإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري والشهر 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.

لكن بالتوازي فإن القيام بإدراج هذه المعاملات العقارية وتحويلها في شكل رقمي هو موضوع حديث من شأنه تعزيز الأمن في مجال العقارات ومواكبة عصرنة الإدارة العقارية والتكنولوجيات الحديثة، وأبسط

²¹ الأمن العقاري، الرابط الإلكتروني: <https://www.droitfonc.com>، اطلع عليه يوم: 2021/09/15، على الساعة: 15:30 سا.

²² المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

²³ المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

مثال على 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 والاستغلال.

كما يمس رقمنة القطاع العقاري أيضا التصرفات التي يقوم بها الأفراد من بيع وشراء وإيجار، وباعتبار الشكلية ركن لانعقاد هذه التصرفات العقارية تقتضي إفراغه في شكل رسمي أمام موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة مع مراعاة الأوضاع القانونية، فرضها المشرع لدعم الاستقرار والتنبيه بخطورة هذه التصرفات وتدعيم الثقة في العلاقات القانونية مما يحقق الأمان الحقيقي، وكذا بغية ضمان التوازن العقدي من الشروط التعسفية خاصة أن معظم هذه التصرفات تتم أمام موثق باعتباره شاهد ثقة من الغير ويمثل الشرعية، فقد كرس المشرع قاعدة الرسمية لما لها من مزايا ومن أشكالها العقد التوثيقي بدلا من العقد العرفي²⁴، لكن بإفراغ هذه العقود العقارية في صيغة رقمية تسهل عملية الرجوع إليها بالنسبة للإدارة العقارية والمواطن.

كما أن التعديل الوارد في قانون المالية التكميلي بخصوص توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري في هيئة موحدة لتفادي سلبات عدم مطابقة مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري، هو تكريس قانوني لعملية التسيير الرقمي لوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري، الأمر الذي من شأنه إحداث "ثورة ونقلة نوعية" في مجال التسيير العقاري.

المطلب الثاني: تسويق مشاريع عقارية جديدة

أصبحت التكنولوجيات الجديدة ضرورية في العديد من المجالات من أجل استقطاب أكبر قدر ممكن من الأرباح، فالاعتماد عليها يؤدي إلى تعزيز وتطوير المشاريع وكذا توسيع نطاق هدفها والانفتاح على الأسواق الأخرى، ومن جهة أخرى يعتبر القطاع العقاري واحدا من المجالات الأكثر تأثرا بالعالم الرقمي، إذ منذ ظهور شبكات التواصل الاجتماعي أصبح العديد من المتخصصين في مجال العقارات يعيدون النظر في

²⁴ العقد العرفي يتم تحريره بدون إتباع شكلية خاصة أو إجراءات أو ضوابط قانونية، فهو أقل ضمانا من العقد الرسمي بخصوص حماية المتعاملين والتصرفات، وقد كان محل اعتراف في فترة معينة من قبل القضاء رغم الحظر القانوني له رغم أن القاعدة القانونية تنص على إبرام المعاملات العقارية في الشكل الرسمي وفي حالة إتباع شكل آخر يترتب عليها القانون البطلان المطلق وإعادة الطرفين إلى الحالة الأولى التي كانا عليها قبل التعاقد.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

تقنيات التسويق العقاري التقليدية، حيث أغلبهم يميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الإلكتروني²⁵، من أجل الوصول إلى أكبر عدد من المشترين المحتملين وتقنيات عالية لا تكلف الكثير، وذلك بانتهاج طرق التسويق بالمحتوى أو بالفيديو أو بالبريد الإلكتروني، أو عبر منصات التواصل الاجتماعي باختلاف أنواعها: فيسبوك، سنابشات، انستغرام، ماسنجر، يوتيوب وتويتر، وذلك وفقا لشروط نذكرها كآآتي:

أولاً: الدراية والعلم الواسع بكيفية تكريس مزايا الأنترنت التسويقية في خدمة الأهداف التسويقية لأصحاب مواقع العقارات.

ثانياً: احتراف التعامل مع محركات البحث العالمية لمنح المسوق ميزة تنافسية عن غيره وازدهار عمله.

ومن أجل تسويق هذه المشاريع العقارية لابد من إتباع طرق نحاول التطرق إليها في النقاط التالية²⁶:

1- امتلاك نطاق على الأنترنت: كخطوة أولى للبدء بنشاط التسويق الإلكتروني يجب امتلاك إسم خاص على شبكة الأنترنت، ويعرف بالدومين الخاص بالموقع على شبكة الأنترنت، كما يجب أن يحمل النطاق الخاص بنشاط التسويق العقاري إسم الشركة الحقيقية نفسه، فذلك يمنح المسوق مزايا تسويقية جيدة للنشاط والشركة.

2- إنشاء موقع إلكتروني على الأنترنت: بعد امتلاك النطاق يتم إنشاء موقع الويب الخاص بالشركة العقارية المراد التسويق لها، ليصبح المكان الذي يزوره جميع العملاء الحاليين والمحتملين عند بيع أو شراء أي عقار، ومن الممكن أن يستخدم هذا الموقع الإلكتروني بالتسويق بالمحتوى من خلال مشاركة المعلومات بشكل عام ذات الصلة في نفس المجال وليس فقط الخاصة بالعقارات المروج لها.

3- توظيف واستغلال كافة وسائل التسويق الإلكتروني: من الضروري وقبل البدء في دفع وتحسين خدمة التسويق الإلكتروني تحديد مكانة وموقع الشخص المسوق في بيئة المنافسة بين وكلاء وشركات

²⁵ التسويق العقاري عبارة عن ثلاث خطوات أو مراحل أو عمليات محورية وأساسية، وتتمثل الخطوة الأولى في إيجاد الفرصة العقارية أي امتلاك العقار وذلك من خلال شرائه أو بنائه أو تأسيسه، حيث أن هذا العقار هو الذي سيتم التسويق والترويج له من أجل الربح عن طريقه، وتتمثل الخطوة الثانية في الترويج العقاري ويقصد به عرض لميزات وخصائص العقار التي تجعله مرغوبا من قبل الأفراد، أما الخطوة الثالثة والأخيرة فهي عملية إتمام الصفقة والمقصود بها إتمام البيع وخروج جميع الأطراف رابحين حتى يحكم على عملية التسويق بالنجاح، أما التسويق العقاري الرقمي أو الإلكتروني أصبح من أهم طرق الربح السريع عبر الأنترنت، وذلك لما تتمتع به الشبكة العالمية من مزايا تخدم بشكل إيجابي كافة أهداف التسويق العقاري الإلكتروني، وتحقيق أرباح خلال وقت قصير وبإمكانيات ضئيلة؛ مقتبس من الرابط الإلكتروني: <https://read.opensooq.com>، اطلع عليه يوم: 2021/10/ 06، على الساعة 10:45 سا.

²⁶ طرق تسويق العقار إلكترونيا: أفضل طريقة لتسويق العقارات، أنظر الرابط الإلكتروني سالف الذكر.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

التسويق العقاري على تصدر شبكات الأنترنت، بعد ذلك يتم تكريس جميع الوسائل الممكنة في تحقيق الأهداف التسويقية المرغوب بها.

4- التكامل بين طرق التسويق الإلكتروني والتقليدي: يعد تحقيق الدمج بين طرق ووسائل وإستراتيجيات التسويق الإلكتروني والتسويق التقليدي ضروريا لنجاح العملية التسويقية، لأن ذلك يعمل على رفع معدل الوصول للخدمات العقارية والعلامة التجارية من الجمهور.

5- توفير عروض تقديمية جذابة ومفيدة: من أحد الطرق التي قد يغفل عنها أصحاب العقارات في كثير من الأحيان هي تقديم عروض بطريقة جذابة ومفيدة للمستخدمين وزوار المواقع والمزايا التي يوفرها، سواء في بيع وشراء عقار والحصول عليه أو التسويق له.

6- إمداد العملاء بالمعلومات العقارية عن طريق المدونات: هو من العوامل أو الطرق التي أثبتت فاعليتها وقدرتها الهائلة في نجاح التسويق الإلكتروني العقاري في الآونة الأخيرة، وهي عبارة عن امتلاك أو إنشاء مدونة خاصة على موقع الويب الخاص بالشركة العقارية إلى جانب إمداد العملاء بأفكار ومعلومات ذات الصلة بالنشاط العقاري، فمن خلال هذه المدونة يتم تقديم مقالات بشكل دوري تحتوي على معلومات عقارية قيمة أو أسئلة شائعة من الممكن أن تخطر في أذهان العملاء حول النشاط وخدماته، ليستفيد منها المهتمين بالنشاط أو كل من يدخل لزيارة الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة.

وبالتالي فإن التسويق للمشاريع العقارية يجعل المشتري والمستأجرين في المستقبل يبحثون عن السكن من خلال بحث بسيط عبر الأنترنت بدل البحث في الأزقة والشوارع عن السماسرة والتجول من أجل البحث عن منزل، حيث عن طريق الأنترنت أصبح الخيار موسعا وعن بعد ودون عناء، من ناحية أخرى لا يعتبر الزبناء المستفيدين الوحيدين فقط بل حتى مهنيي القطاع، كما نجد التطور الرقمي ساهم بشكل كبير في زيادة عمليات البيع والشراء للمستثمرين والمقاولين العقاريين بحيث وجدوا في العروض الرقمية أداة تسويقية فريدة تشمل التسويق والإعلان والمبيعات والاتصالات، حيث يمكن لهؤلاء المهنيين أيضا متابعة عملائهم وحتى إشهار مشاريعهم من خلال مواقع التواصل الاجتماعي.

المطلب الثالث: دعم وتمكين التسيير العيني العقاري

انتهاج الرقمنة في التسيير العقاري من شأنه رقمنة تسميات الشوارع والمرافق المتبع من طرف الدول المتطورة والتي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام، فعوض تسمية مثلا شارع فلان، تخصيص المنظر الجميل ... يُسمّى شارع 1، تخصيص 1، مدرسة 1 ...، بالتسلسل حسب تاريخ افتتاح المرفق أو الشارع، بحيث يأخذ المنشأ الأول رقم 1 والثاني 2 ...، فإذا كانت بلدية ما فيها 3 مدارس ابتدائية مثلا

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

تُسمَّى المدرسة المُفتتحة أولاً مدرسة 1، المُفتتحة بعدها مدرسة 2، مدرسة 3 ...، بدلا من تسميتها مدرسة فلان أو كذا ... وهكذا لكل المرافق والشوارع. وهكذا فإن رقمنة تسميات الشوارع والمرافق التي اتبعتها الدول المتطورة تنجر عنها عدة إيجابيات من أهمها²⁷:

- الأرقام مُتسلسلة وغير مُتناهية وبالتالي لا تطرح إشكال تضيق الوقت بانعقاد اجتماعات لاختيار الرقم المباشر لمشروع أو تخصيص أو مرفق ما، فيكون الشارع أو التخصيص أو المرفق العام المُنشأ أولاً يحمل رقم 1 والثاني يحمل رقم 2 ...، فإذا أُنشئ مثلاً تخصيص جديد سيأخذ تسمية الرقم الذي يلي رقم التخصيص الأخير مباشرة دون عناء التفكير في اختيار الاسم وكذا مع جميع الشوارع والمرافق.

- تجنب المحاباة والجهوية التي قد تتجم عن اختيار وتفضيل إسم على آخر وعدم تضيق الوقت في البحث على الإسم المناسب واستغلال هذا الوقت لدراسة أمور أخرى مهمة.

- التسمية بالأرقام تفيدنا في معرفة الترتيب الزمني للمنشآت (الشارع، التخصيص، المرفق ...)، فمثلاً تسمية الولايات: ولاية 1، ولاية 2، والبلدية 1 بلدية 2، تخصيص 1 تخصيص 2، يُسهّل حفظها ويعرفنا بالأسبقية في الإنجاز والافتتاح بالنسبة لبعضها البعض، فمنطقياً يكون الشارع رقم 1 منجزاً قبل الشارع رقم 2، والمستشفى 1 قبل المستشفى 2، فنعرف الشارع القديم من الجديد والتخصيص القديم من الجديد، لاسيما بإضافة تاريخ قرار الافتتاح في التسمية، مثلاً مدرسة 1-02-03-2008، مدرسة 2-05-07-2020، فيكون له بُعد تاريخي وسياحي أيضاً، فيتعلم الأبناء منذ صغرهم تاريخ منشآت بلادهم وكذا الكثير من السائحين الذين يهتمون بزيارة التراث القديم ولن يكلفوا أنفسهم عناء السؤال عن تاريخه بتوفر تاريخ افتتاحها أمامهم.

- التسمية بالأرقام لا تشغل حيزاً كبيراً على الوثائق مع سهولة وسرعة حفظ مختلف الأماكن، بخلاف التسمية بالأشخاص أو غيرها، كما تُسهّل على المتخصصين في البرمجة الإلكترونية إنشاء برامج للإحصائيات وغيرها بسهولة ودقة، والتي تُساعد المسؤولين في مؤسساتهم والمواطنين حتى في شؤونهم اليومية لاسيما برامج GPS التي توصل إلى أي مكان بسهولة، ومعرفة المراجع المسحية لكل عقار دون اللجوء إلى مصالح المسح.

²⁷ حسين السباعي، عبد المغيث خويلي، خليل حفيضي، الأمن العقاري، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس السويسي، السنة الجامعية 2016/2017، الرابط الإلكتروني: <https://www.marc2droit.com>، اطلع عليه يوم 2021/11/12 على الساعة: 09:30 سا.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

وتشبه طريقة الرقمنة بتجسيد النظام العيني الطريقة اليابانية، فالعنوان البريدي لكل عقار مختصر في رقمين، رقم المربع ورقم العقار في ذلك المربع، وهي أسهل طريقة تقوم على تقسيم المدينة إلى مربعات افتراضية وكل مربع يحتوي عقارات مرقمة من 1 إلى آخر عقار في ذلك المربع.

كما ظهرت مؤخرا طريقة مشابهة في بعض الدول تسمى وحدات جوارية U.V. Unité de (Voisinage)، هذه الطريقة ظهرت في الولايات المتحدة سنة 1930 وهي عبارة عن مجمع سكني يتجمع حول مدرسة ابتدائية ويشكل وحدة أساسية للتنمية في ضواحي أمريكا الشمالية.

ويمكن تلخيص التسمية الرقمية والعنوان لمرفق أو ملك لخواص بطريقة بسيطة بهذا الترتيب: ذكر المرفق أو الشخص المراد مراسلته، رقم الولاية، رقم الدائرة، رقم البلدية، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية.

المطلب الرابع: تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية

من أجل التكلم عن تحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية بالجزائر لابد من التطرق إلى مفهومها أولا، فالبنية التحتية²⁸ يمكن تعريفها بصفة عامة على أنها مجموعة من العناصر الهيكلية المترابطة التي توفر إطار عمل يدعم الهيكل الكلي للتطوير، وهي تمثل مصطلحا هاما للحكم على تنمية أي دولة أو أي منطقة، أما البورصة العقارية فقد عرفها طه بدوي محمد بأنها²⁹: "سوق منظمة مستمرة تقام في مكان معين في مواعيد محددة بصفة دورية، غالبا ما تعقد بصفة يومية بقصد تداول صكوك مالية معينة، تتوفر فيها شروط محددة بمقتضى القوانين واللوائح السارية وتبرم فيها الصفقات بواسطة تدخل شركات البورصة".

كما يعرفها الأستاذ أحمد عبد الفضيل محمد كالاتي³⁰: "البورصات أسواق رسمية يتم فيها التعامل على الأوراق المالية عن طريق تدخل وسطاء رسميين، يتولون تنفيذ أوامر البيع والشراء لحساب العملاء من خلال أوضاع منظمة تحت إشراف الجهات الحكومية".

وعرفها المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التشريعي 10/93³¹ المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة كالاتي: "تعد بورصة القيم المنقولة إطارا لتنظيم وسير

²⁸ بنية تحتية، الرابط الإلكتروني: <https://ar.wikipedia.org>، اطلع عليه يوم 2021/09/26، على الساعة: 08:45 سا.

²⁹ سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والآجلة من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص.43.

³⁰ أحمد عبد الفضيل محمد، بورصات الأوراق المالية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، مصر، العدد الثالث، أبريل 1933 ص.11، ص.48.

³¹ المرسوم التشريعي رقم 10/93، المؤرخ في 1993/05/23، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

العمليات فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة أو الأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسهم".

من خلال مجمل التعريفات سألغة الذكر، يتضح أن البورصة العقارية يتم فيها إتاحة المعلومات العقارية التي تخص تداول العقارات بصورة لحظية وبدقة كبيرة تتضمن معلومات حول سعر المتر المربع وكذلك مساحة العقار، مما يؤدي إلى تأسيس معايير موضوعية تقوم بتحقيق الشفافية والوضوح عند القيام بنقل الملكية العقارية، كما تتيح التعرف على أسعار العقار وعملية الطلب والعرض من خلال المنصة العقارية للبورصة.

وبالنسبة للبنية التحتية للبورصة العقارية بالجزائر تعتبر صعبة التحقيق للوصول إلى ما وصلت إليه الدول المتطورة، وذلك بالنظر إلى الظروف الوبائية الراهنة، حيث تعرف سوق العقارات في الجزائر صعوبة للخروج من نفق الركود الذي دخلته مرغمةً بسبب حالة الشلل التي سيطرت على مختلف الأنشطة الاقتصادية في الدولة بفعل انتشار فيروس كورونا المستجد، إذ تم إلغاء كل الفعاليات الترويجية للمشروعات الإسكانية، بالإضافة لتوقف الوكالات العقارية عن العمل لعدة أشهر، زاده تخوف الجزائريين من تواصل أزمة ركود الاقتصاد، ما جعلهم يعزفون عن المغامرة بشراء العقارات خلال الأشهر الأخيرة، وألقت جائحة كورونا بظلالها السلبية على سوق العقارات في الجزائر، حيث قل الإقبال على شرائها وتأجيرها، وسجلت شركات الترقية العقارية انتكاسة قوية في عرض وتسويق شققها الراقية، منذ بداية شهر مارس 2020 بوتيرة مقلقة للغاية³².

وفي السياق ذاته، أكد رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية بالجزائر، نور الدين مناصري في تصريحات خاصة أن "الآثار التي يمكن الحديث عنها في الظرف الراهن هي انخفاض سعر العقار، وتراجعه بشكل ملحوظ واختفاء تلك الأسعار المرتفعة جدا والمبالغ فيها، فسعر شقق 3 غرف بات يراوح اليوم بين 15 مليون دينار (119 ألف دولار)، و30 مليون دينار (238 ألف دولار)، بالعاصمة في المتوسط بين المناطق مرتفعة الثمن والمتوسطة، وهي أسعار معقولة، في حين أن الإيجار بات يعادل شهريا لشقق 3 غرف ما متوسطه 30 ألف دينار (238 دولار).

وحول مستقبل سوق العقارات في الجزائر، أوضح رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية أنه "اليوم لا يمكن تقديم أي استشراف لسوق العقار في البلاد خلال المرحلة المقبلة، إذ تبقى الضبابية والغموض يلفان

³² شلل سوق العقار في الجزائر، الرابط الإلكتروني: <https://www.alaraby.co.uk>، اطلع عليه يوم 2021/09/26، على الساعة: 08:45 سا.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

السوق، رغم أن مؤشرات الأسعار ترجح انخفاض الثمن مستقبلا بالنظر إلى مشاريع السكن الجديدة المتوقعة وانطلاق عملية توزيع المساكن الحكومية قريبا، وهو ما من شأنه أن يرفع حجم الحظيرة السكنية، حيث يتحكم في سعر العقار في الجزائر وكافة مناطق العالم قانون العرض والطلب".

الخاتمة:

تقود الهيئات المحلية بالجزائر سباقا لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي والانتقال إلى مرحلة جديدة من العصرية تكون فيها الرقمنة المتطورة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، للوصول إلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيها لإهدار الوقت والجهد والمال بكافة القطاعات، لاسيما القطاع العقاري الإستراتيجي الذي بدأت مسيرة الرقمنة فيه بفعالية كبيرة في العديد من ولايات الوطن باعتباره يقود قاطرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

حيث أصبحت الرقمنة هي الحل الوحيد للحد من الفوضى والتلاعب بالعقار والقضاء النهائي على كل أشكال النهب والتزوير والنزاعات العقارية الشائكة التي أخذت أبعاد خطيرة في السنوات الأخيرة، ووصلت إلى حد تعطيل الكثير من المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، فضلا عن توفيرها للأمن العقاري ودعمها وتمكينها من التسيير العيني العقاري وتحقيق البنية التحتية للبورصة العقارية، وبالتالي فهي تقوم بحماية الثروة العقارية.

إلا أن مشروع الرقمنة في الجزائر عرف تأخرا انجرت عنه مشاكل كبيرة من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنفذ منذ فترة طويلة، تعود أسبابها إلى ظروف ومشاكل تاريخية وقانونية وحتى اجتماعية، كما تعود لاعتماد نمط التسيير التقليدي في سجلات العقود ومخططات المسح، فانتهاج النظام الرقمي في المجال العقاري يساهم في حل أغلب النزاعات القضائية بصفة نهائية.

ونظرا للتأخر الوارد حول الرقمنة في المجال العقاري كآلية لحماية الثروة العقارية، ارتأينا اقتراح بعض التوصيات نسردها كالآتي:

- تفعيل استخدام الرقمنة في المجال العقاري عبر كامل التراب الوطني.
- ضرورة سن نص قانوني يدعم الرقمنة في كافة المجالات لاسيما المجال العقاري لتوفير الأمن العقاري وحماية الثروة العقارية على حد سواء.
- تكثيف الجهود في استعمال الرقمنة من قبل المسؤولين والموظفين بالإدارة العقارية.
- توظيف أشخاص ذو كفاءات عالية بالإدارة العقارية.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

- تشجيع الدولة لتدعيم الرقمنة في المجال العقاري بتخصيص جانب من ميزانيتها لأجل تفعيلها.
- توفير الأجهزة الداعمة للرقمنة في مختلف الإدارات العقارية.
- الاستعانة بالخبرات والتجارب الدولية الناجحة في رقمنة قطاعها العقاري.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية:

- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- المرسوم التشريعي رقم 10/93، المؤرخ في 23/05/1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 23/05/1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 251/21، المؤرخ في 06/06/2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 15/06/2021.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 26/05/2002.

ثانياً: الكتب

- الإمام العلامة ابن منظور ابن الفضل، جمال الدين بن مكرم، لسان العرب، بيروت، 1955.
- حمدي باشا عمر، الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

- سيد طه بدوي محمد، عمليات بورصة الأوراق الفورية والآجلة من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثالث، (حق الملكية)، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، لبنان.

- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

-لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012/2013.

رابعا: المقالات

- أحمد عبد الفضيل محمد، بورصات الأوراق المالية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، مصر، العدد الثالث، أبريل 1933.

- بوفاسة سليمان، سعيداني رشيد، إستراتيجيات التحول من الحكومة التقليدية إلى الحكومة الإلكترونية (مشروع الحكومة الإلكترونية الجزائرية)، مجلة الاقتصاد والتنمية، العدد 1، جانفي 2013.

- خويرة محمد بن قادة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، ديسمبر 2016.

- محمد فتحي عبد الهادي، رقمنة الدوريات العربية، مشروع رقمية الدوريات بدار الكتب المصرية، نموذجا، مجلة مكتبة فهد الوطنية، المجلد 17، العدد 2، نوفمبر 2011.

- نغم حسين نعمة، رغد محمد نجم، هبة الله مصطفى السيد علي، تسخير الرقمنة لتحقيق أهداف التنمية المستدامة 2030، المجلة العراقية لبحوث السوق وحماية المستهلك، المجلد 11، العدد 1، لسنة 2019.

سادسا: المواقع الإلكترونية

- شلل سوق العقار في الجزائر، الرابط الإلكتروني: <https://www.alaraby.co.uk>.

- بنية تحتية - ويكيديا، الرابط الإلكتروني: <https://ar.wikipedia.org>.

- الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، الرابط الإلكتروني: <https://rdoc.univ-sba.dz>.

- الأمن العقاري، الرابط الإلكتروني: <https://www.droitfonc.com>.

- لجنة المالية تثمن توحيد إدارة التسيير العقاري، الرابط الإلكتروني: <https://www.el-massa.com>.

- رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية جزائرية، الرابط الإلكتروني: <https://dzayerinfo.com>.

دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية

- رقمنة الإدارة يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية على الرابط الإلكتروني: <https://www.aps.dz>.
- حسين السباعي، عبد المغيث خويلي، خليل حفيضي، الأمن العقاري، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس السويسي، السنة الجامعية 2016/2017، الرابط الإلكتروني: <https://www.marc2droit.com>.
- مدخل للقانون العقاري: <https://rdroitfoncier.blogspot.com>.
- مختصون يقترحون آلية رقابية ويؤكدون أن الجزائر تشهد استغلالا غير عقلاني للعقار على الرابط الإلكتروني: <https://www.annasronline.com>.
- مفاهيم اقتصادية، ماهي الرقمنة وأهميتها في الخدمات المقدمة للمواطنين؟ الرابط الإلكتروني: <https://www.youm7.com>.
- طرق تسويق العقار إلكترونيا: أفضل طريقة لتسويق العقارات، الرابط الإلكتروني: <https://read.opensooq.com>.