

رقمنة القطاع العقاري بين الدوافع وتفعيل الإدارة الرقمية Digitalization of the Real Estate Sector: Legal Drivers and the Implementation of Digital Administration

تاريخ القبول: 2025/12/12

تاريخ الإرسال: 2025/08/20

الإدارة الرقمية في القطاع العقاري .
أظهرت النتائج أن الرقمنة تعزز من كفاءة الأداء وتسهل الوصول إلى المعلومات الدقيقة، مما يحسن تجربة المستخدمين ويجفز الاستثمار في القطاع العقاري، كما أن نجاح التحول الرقمي يتطلب تطوير البنية التحتية الرقمية، تحديث التشريعات، وتأهيل الموارد البشرية، إلى جانب تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص .

تخلص الدراسة إلى أن الرقمنة ليست فقط خيارًا تقنيًا، بل ضرورة استراتيجية تساهم في تعزيز نمو واستدامة القطاع العقاري، ما ينعكس إيجابًا على الاقتصاد الوطني.

الكلمات المفتاحية: الرقمنة ؛ القطاع العقاري ؛ رقمنة القطاع العقاري ؛ الإدارة الرقمية ؛ تعزيز الشفافية.

Abstract:

The digital transformation of the real estate sector constitutes a

مكوف منى*
جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل
University of Mohamed Seddik
Ben Yahia-Jijel
مخبر الدراسات القانونية المعقدة
mouna.maakouf@univ-jijel.dz

ملخص:

يشكل التحول الرقمي في القطاع العقاري ركيزة أساسية لتطوير هذا القطاع الحيوي وتحسين أدائه، وذلك من خلال تبني تقنيات رقمية تساهم في تبسيط وتسريع الإجراءات، وتحسين جودة البيانات، وتعزيز الشفافية وحماية الحقوق العقارية. انطلقت هذه الدراسة من مشكلة رئيسية تتمثل في كيفية مساهمة الرقمنة في تطوير القطاع العقاري وتفعيل الإدارة الرقمية لتحقيق الفعالية والشفافية.

اتبع البحث المنهج الوصفي التحليلي من خلال التطرق لمفهوم الرقمنة، والدوافع التي أدت إلى رقمنة القطاع العقاري وتفعيل fundamental pillar for the development and enhancement of this vital field. Through the adoption of

* - المؤلف المراسل.

digital technologies, this transformation contributes to simplifying and accelerating procedures, improving data quality, increasing transparency, and safeguarding property rights.

This study originates from a central research question: how can digitalization contribute to the development of the real estate sector and the activation of digital administration to achieve efficiency and transparency.

The research adopts a descriptive-analytical methodology by addressing the concept of digitalization, the driving factors behind the digital transformation of the real estate sector, and the implementation of digital administration within it.

The findings reveal that digitalization improves operational

efficiency and facilitates access to accurate information, thereby enhancing user experience and encouraging investment in the real estate sector. Moreover, the success of digital transformation requires the development of digital infrastructure, the modernization of legal frameworks, the training of human resources, and the strengthening of cooperation between the public and private sectors.

The study concludes that digitalization is not merely a technological choice, but rather a strategic necessity that contributes to the sustainable growth of the real estate sector and positively impacts the national economy.

Keywords: Digitization; Real estate sector; Digitization of the real estate sector; digital administration; Enhancing transparency.

مقدمة:

شهد العالم في العقود الأخيرة ثورة رقمية عميقة أضفت أبعاداً جديدة لتطوير مختلف القطاعات الاقتصادية والإدارية، مما دفع نحو اعتماد التكنولوجيا كعنصر رئيسي لتحسين الأداء وجودة الخدمات، ويعد القطاع العقاري من المجالات التي بدأت تتأثر بشكل متزايد بهذا التحول الرقمي، بعدما ظل لفترات طويلة يعتمد على الأساليب التقليدية في عمليات التسويق، البيع، والتوثيق. وباتت الرقمنة ضرورة حتمية لمواكبة متطلبات العصر الحديث، وتعزيز الشفافية والكفاءة في المعاملات العقارية.

تكن أهمية هذا الموضوع في ارتباطه بأحد الركائز الاقتصادية الحيوية، فالقطاع العقاري يشكل محركاً رئيسياً للنمو الاقتصادي والاستثمار، ومن هنا تبرز أهمية رقمنة



هذا القطاع كعامل فاعل في تحسين بيئة الأعمال، وجذب المستثمرين، وتسهيل الوصول إلى المعلومات الدقيقة والموثوقة.

تتمحور هذه الدراسة حول توضيح مفهوم الرقمنة باعتبارها عملية تحويلية شاملة، وكيف يتجلى هذا المفهوم في إطار القطاع العقاري الذي يعد من القطاعات الحيوية والمنتجة، وفي سياق ذلك تبرز الحاجة إلى التعرف على الدوافع الأساسية التي تحفز رقمنة القطاع العقاري، إضافة إلى ذلك، فإن تفعيل الإدارة الرقمية داخل القطاع العقاري يمثل مرحلة جوهرية لترجمة مفهوم الرقمنة إلى واقع عملي يضمن تحسين جودة الخدمات، تسريع الإجراءات، وتعزيز الشفافية.

وعليه، تطرح الإشكالية التالية: كيف يمكن للدوافع المؤطرة لرقمنة القطاع العقاري أن تسهم في إعادة تشكيله بما يحقق انتقالا فعالا نحو إدارة رقمية؟

أما من حيث المنهجية، فتعتمد الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي لكونه الأنسب لدراسة هذا الموضوع، من خلال تحليل وتحديد المفاهيم المتعلقة بالموضوع. ويتوزع البحث على محورين رئيسيين:

- المحور الأول: مفهوم رقمنة القطاع العقاري.

- المحور الثاني: مقومات الانتقال نحو إدارة عقارية رقمية فعالة.

المحور الأول: مفهوم رقمنة القطاع العقاري

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

وقد تم تجسيد رقمنة القطاع العقاري تشريعيا مؤخرا بموجب حكم خاص أقرته المادة 03 مكرر المدرجة ضمن الأحكام العامة للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11/12/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

المعدل والمتمم⁽¹⁾، التي جاءت على النحو التالي: "... تتم تدريجياً رقمنة عمليات إعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمه بالكامل عبر التراب الوطني".

أولاً- تعريف الرقمنة

تعرف الرقمنة على أنها عملية تقنية حديثة تهدف إلى تحويل الوثائق، على اختلاف أنواعها وإحجامها، إلى بيانات رقمية مكونة من سلاسل رقمية، ولا تقتصر هذه العملية على الجانب التقني فحسب، بل تتكامل معها جهود فكرية وإدارية تهدف إلى تنظيم المرحلة التالية من خلال فهرسة المعلومات وتصنيفها وجدولتها، بما يساهم في تسهيل الوصول إلى المحتوى الرقمي بكفاءة.⁽²⁾

يمكن تعريف الرقمنة بأنها أسلوب فني وتقنية علمية تطبيقية تستخدم لتحقيق أهداف عملية، هي أيضاً نظام يعتمد على مجموعة من البيانات والوثائق لتلبية الاحتياجات الأساسية وتحسين جودة الحياة.⁽³⁾

تعرف كذلك الرقمنة بأنها عملية تحويل أي وثيقة، مثل الصور الثابتة أو المتحركة، الملفات الصوتية، أو النصوص، إلى صيغة رقمية، هذا التحويل الأساسي يحول الوثائق إلى تسلسلات رقمية يمكن استخدامها على الأجهزة الإلكترونية، مما يسهل الوصول إليها ومعالجتها بالتقنيات الحديثة.⁽⁴⁾

تعرف الرقمنة بأنها عملية تحويل الوثائق من شكلها الورقي إلى سلسلة رقمية، يتم ذلك عبر نقل محتوى الوثيقة إلى وسيط إلكتروني، وهو ما يتطلب أيضاً جهداً فكرياً لتنظيم المعلومات المرقمنة، وفهرستها، وجدولتها، وتمثيل محتواها بشكل دقيق.⁽⁵⁾

تسمح عملية الرقمنة بتحويل الصور والأصوات والنصوص إلى بيانات مرمزة تفهمها أجهزة الحاسوب، هذه البيانات يمكن نقلها إلكترونياً عبر الألياف الضوئية أو الموجات اللاسلكية، كما يمكن ضغطها وتخزينها على أقراص صلبة أو أقراص مدججة.⁽⁶⁾



ثانياً- أهمية الرقمنة

يمكن استخلاص أهمية الرقمنة من خلال عدد من الجوانب الأساسية، أبرزها:

1- حفظ الوثائق والبيانات وتسجيلها وتخزينها بطريقة تضمن سهولة الوصول إليها من قبل المستفيدين، مما يساهم في تقليل العوائق أمام الاستخدام ويوفر تجربة أكثر فاعلية، كما تهدف الرقمنة إلى حماية الاوعية التقليدية، لا سيما النادرة منها، من التلف أو الفقدان، مع إمكانية استرجاعها في أي وقت عند الحاجة، بالإضافة إلى دعم الارشفة الإلكترونية وتنظيم المحتوى بشكل أكثر كفاءة⁽⁷⁾.

2- تعد الرقمنة أداة فعالة لتوفير الوقت والجهد، كما تساهم بشكل كبير في خفض التكاليف المرتبطة بالحصول على المعلومات، سواء للمؤسسات أو الأفراد المتعاملين إلكترونياً، فهي تمكن المستخدمين من الوصول الفوري والسلس إلى الوثائق والمعلومات والمعرفة، وذلك من خلال واجهات إلكترونية تتيح تصفح المحتوى بطريقة واضحة ومنظمة، تشمل أصول الوثائق، وفروعها، ومكوناتها التفصيلية، وتتميز الرقمنة بقدرتها على عرض المحتوى بصيغ متعددة، مثل النصوص، والصور، والصوت، والالوان، مما يثري تجربة المستخدم ويعزز فهمه للمحتوى، كما تتيح إصدار نسخ إلكترونية مطابقة للأصل، معتمدة على نظام متكامل يضمن الدقة والمصادقية، ويسهل الوصول إلى هذه النسخ في أي وقت ومن أي مكان، دون الحاجة إلى الرجوع إلى النسخ الورقية أو الحضور الفعلي، مما يعزز من كفاءة الأداء المؤسسي ويسرع من عملية اتخاذ القرار⁽⁸⁾.

3- تساهم الرقمنة بدور محوري في تعزيز حماية البيانات الرقمية من خلال اعتماد أنظمة متطورة تضمن سرية المعلومات وسلامتها، وتقلل من مخاطر التلاعب أو الوصول غير المصرح به، كما تمكن من ترسيخ متطلبات الاستقلالية المؤسسية من خلال تقليل التدخلات الشخصية، والاعتماد على الإجراءات الرقمية الموحدة، ما يعزز من مصداقية العمل الإداري وحياديته، وتجسد الرقمنة مبدأ الشفافية من

خلال إتاحة المعلومات والبيانات بشكل واضح ومنظم، ما يتيح للجهات الإدارية والمواطنين على حد سواء الوصول السهل والمباشر إلى الخدمات والمعلومات ذات الصلة، دون الحاجة للرجوع إلى قنوات غير رسمية أو وسطاء، كما تضمن توفير الخدمات لجميع أفراد المجتمع دون أي شكل من أشكال التمييز، وذلك عبر منصات إلكترونية تتيح المساواة في الوصول إلى الفرص والخدمات، ومن خلال هذا النظام الرقمي الشامل، يتم الحد من مظاهر الوساطة، والمحسوبية، والمجاملات الشخصية، حيث تعتمد المعايير الرقمية الشفافة والعادلة في تقديم الخدمة واتخاذ القرار، بما يعزز من الثقة بين المواطن والمؤسسة، ويحقق العدالة في توزيع الخدمات والموارد⁽⁹⁾.

4- تسهم الرقمنة بشكل فعال في دفع عجلة النمو الاقتصادي من خلال تعزيز الكفاءة والإنتاجية في مختلف القطاعات، كما تفتح آفاقاً واسعة لخلق فرص عمل جديدة في مجالات ناشئة، مثل تطوير البرمجيات، وتحليل البيانات، والأمن السيبراني، والخدمات الرقمية، ولا تقتصر آثار الرقمنة على التوظيف فقط، بل تمتد لتشمل ابتكار قنوات تسويقية جديدة أكثر تفاعلية وفعالية، مما يمكن المؤسسات من الوصول إلى شرائح أوسع من الجمهور، محلياً وعالمياً، ويعزز من قدرتها التنافسية في الأسواق الرقمية الحديثة⁽¹⁰⁾.

5- تلعب الرقمنة دوراً جوهرياً في تبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين كفاءة الأداء الحكومي، من خلال تحويل العمليات التقليدية المعقدة إلى عمليات رقمية أكثر سهولة وسرعة، ويسهم هذا التحول في رفع جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمستفيدين، من خلال تقليص الفجوة بين متلقي الخدمة والجهة الإدارية، وتيسير الوصول إلى الخدمات دون الحاجة إلى الحضور الشخصي أو التعامل الورقي، كما تعد الرقمنة وسيلة فعالة لمكافحة البيروقراطية التي طالما ارتبطت بالإدارة التقليدية، من خلال تقليل التدخل البشري في الإجراءات وتسريع آليات المعالجة واتخاذ القرار، وتجسد مبدأ إدارة بلا ورق من خلال الاستغناء عن الوثائق الورقية إلى

حد كبير، مما يقلل من الأعباء الإدارية والتكاليف التشغيلية، ويوفر وقت الموظفين للتركيز على تطوير الخدمات وتحسين جودتها بدلا من الانشغال بالمهام الروتينية (11).

6- تسهم الرقمنة في تحقيق التكامل والربط الفعال بين مختلف المؤسسات والمنظمات، مما ينهي حالة التشتت الإداري ويقلل من الازدواجية في الإجراءات التي كثيرا ما تميزت بها النماذج الحكومية التقليدية، ويتم ذلك من خلال توحيد الجهود تحت مظلة إلكترونية موحدة، تشكل منصة مركزية تسهل تبادل البيانات والمعلومات بين الجهات المختلفة بشكل آمن ومنظم، ويعزز هذا التكامل من العمل بروح الفريق بين المصالح والمؤسسات، حيث تصبح العمليات الإدارية أكثر تنسيقا وتكاملا، مما ينعكس إيجابا على جودة الخدمات وسرعة تنفيذها، كما يمكن هذا النموذج الرقمي من تطوير آليات العمل الإداري باستمرار، وتبسيط الإجراءات، وتقليل التكرار، بما يحقق كفاءة أكبر في الأداء الحكومي ويعزز ثقة المواطنين في مؤسسات الدولة (12).

المحور الثاني: مقومات الانتقال نحو إدارة عقارية رقمية فعالة

أضحى التحول الرقمي ركيزة أساسية في تطوير القطاعات الاقتصادية، ولا سيما القطاع العقاري، الذي يعد من أكثر القطاعات تأثرا بالتغيرات التكنولوجية الحديثة. ويبرز هذا التحول الحاجة إلى فهم العوامل المحفزة لاعتماد الرقمنة، والوقوف على الآليات الكفيلة بتنفيذ الإدارة الرقمية داخل هذا القطاع.

وانطلاقا من ذلك، يتناول هذا المحور دوافع رقمنة القطاع العقاري من جهة، ثم يستعرض تنفيذ الإدارة الرقمية فيه من جهة أخرى، في إطار السعي نحو تحديث الأداء العقاري، وتحقيق الفعالية والشفافية في المعاملات.

أولا- دوافع التحول الرقمي في القطاع العقاري

تعتبر الرقمنة أحد أبرز الاتجاهات الحديثة التي تعيد تشكيل القطاعات

الاقتصادية والخدمية، والقطاع العقاري ليس استثناء، جاءت دوافع التحول الرقمي في القطاع العقاري من الحاجة الماسة إلى تحسين كفاءة العمليات، وتعزيز الشفافية، وتيسير الوصول إلى المعلومات، بالإضافة إلى تقليل التكاليف والوقت المرتبطين بالإجراءات التقليدية، كما أن التطورات التكنولوجية المتسارعة مثل الذكاء الاصطناعي، وأنظمة المعلومات الجغرافية، والتقنيات السحابية، دفعت إلى إعادة التفكير في أساليب الإدارة والتسيير العقاري.

علاوة على ذلك، فإن المنافسة في السوق العقاري وتزايد الطلب على خدمات أكثر سرعة وموثوقية، شكلت حافزا قويا لبنني الرقمنة كأداة استراتيجية لتحقيق التنمية المستدامة في القطاع.

1- تعزيز الأمن العقاري كركيزة أساسية لحماية الملكية: يعد الأمن العقاري من المفاهيم الأساسية التي اكتسبت أهمية متزايدة في ظل تطور المنظومة القانونية، نظرا لارتباطه الوثيق بمفاهيم العدالة العقارية، والعدالة القضائية، والعدالة الاجتماعية، فكل شكل من أشكال العدالة يكمل الآخر، ويساهم في بناء ما يعرف بدولة الحق والقانون.

ويعني ذلك ببساطة، أن يشعر المالك بالاطمئنان تجاه ملكيته العقارية، من خلال الثقة التي يضعها في القوانين المنظمة للعقار، وكذا في القضاء الذي يسهر على تحقيق العدالة في هذا المجال، فالأمن العقاري يحقق للمالك الاستقرار ويرسخ الثقة في المؤسسات، مما يعد شرطا أساسيا لتحفيز الاستثمار وتعزيز التنمية المستدامة.

تمثل رقمنة القطاع العقاري تحولا استراتيجيا نحو تعزيز الأمن العقاري وترسيخ الحماية القانونية للثروة العقارية، في سياق يمتد جذوره إلى الجهود الأولى لتكريس الشفافية العقارية، لاسيما من خلال الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

فقد أصبحت الرقمنة أداة فعالة لضمان العلنية والشفافية في المعاملات العقارية،

من خلال تسجيل وإشهار هذه المعاملات إلكترونياً، بما يتيح للمالكين والمستثمرين والجهات الرسمية إمكانية الاطلاع الفوري والدقيق على الوضعية القانونية للعقار، والتحقق من صحة البيانات المدرجة بشأنه، وقد ساهم هذا الانتقال من النظام الورقي التقليدي إلى المنظومة الرقمية في تقليص فرص التزوير والتلاعب، وتعزيز ثقة الأفراد والمؤسسات في مصداقية الإجراءات والمعاملات العقارية.

إن الهدف الجوهرى من تأطير القطاع العقاري بقواعد قانونية وتنظيمية، هو حماية حق الملكية العقارية واستقرار الوضعية القانونية للمالكين، وهو ما تحقق الرقمنة جزءاً كبيراً منه، من خلال ضمان سلامة المعطيات العقارية، وتسجيل العقود وصور المسح وسجلات المحافظات العقارية، مع تحيين مستمر للوضعية العقارية عبر الربط الآلى بمصالح التوثيق والضرائب.

كما تساهم الرقمنة في فرض رقابة فعالة تحول دون التعدي على الحقوق العقارية، وتعزز مبدأ الثقة المشروعة في القانون، وبذلك فهي توفر بيئة قانونية مستقرة وآمنة، تساعد الأفراد على اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة، وتقلل من حجم المنازعات العقارية، مما يرسخ الأمن القانوني ويسهم في إدارة فعالة ومستدامة للثروة العقارية⁽¹³⁾. لقد ساهم التحول الرقمي في القطاع العقاري بشكل ملموس في التقليل من ظاهرة الاستيلاء غير المشروع على عقارات الغير، وهي من الإشكاليات البارزة التي طالما شكلت تهديداً مباشراً للأمن العقاري وخرقاً صريحاً لحقوق الملكية، فقد أتاح النظام الرقمي إطاراً أكثر شفافية وانضباطاً، بحيث أصبحت جميع العمليات العقارية من بيع، وشراء، ورهن، وتحويل ملكية، وغيرها تنفذ عبر منصات إلكترونية مرتبطة بقاعدة بيانات مركزية موحدة، تقوم بتوثيق التاريخ الكامل للعقار وتسجل كل تغيير يطرأ عليه بدقة.

وتعد إمكانية تتبع هذه العمليات بشكل لحظي من قبل الجهات المختصة والأطراف ذات الصلة إحدى الركائز الأساسية التي سهلت عمليات الرقابة، ومكنت من

الكشف السريع عن محاولات التزوير أو التلاعب، مما أضعف فرص التحايل واستغلال الثغرات القانونية أو التقنية.

وعليه، فإن مشروع رقمنة القطاع العقاري لا يمكن اعتباره مجرد خطوة في اتجاه تحسين الأداء الإداري، بل هو تحول بنيوي يشكل أداة فعالة لضمان الشفافية، وصيانة الحقوق العقارية، وتعزيز الثقة والاستقرار في سوق المعاملات العقارية.⁽¹⁴⁾ وفي هذا الإطار، يمكن القول أن الخدمات الإلكترونية بمختلف أشكالها، تساهم بشكل فعال في تكريس الأمن العقاري، من خلال توفير بيئة قانونية وتقنية تضمن حماية الملكية العقارية، وترفع من القيمة القانونية للعقار، كما تتيح هذه المنصات الرقمية إمكانية الاطلاع الفوري والدقيق على الوضعية المادية والقانونية للعقار، مما يمكن المتعاملين والفاعلين في المجال العقاري من اتخاذ قرارات مبنية على معطيات موثوقة، هذا المستوى من الشفافية وسهولة التتبع يؤثر إيجاباً على الدور الاقتصادي للعقار، من خلال تسهيل تداوله وتحفيز الاستثمار العقاري، في إطار يضمن الأمن القانوني ويحمي الحقوق العقارية⁽¹⁵⁾.

2- تحقيق مرونة في الإجراءات العقارية من خلال الرقمنة: أدى التحول الرقمي في القطاع العقاري إلى إحداث نقلة نوعية في طريقة تنفيذ المعاملات والإجراءات، حيث أصبحت العديد من الخطوات التي كانت تستغرق وقتاً طويلاً، وتتطلب الحضور الشخصي متاحة الآن عبر منصات إلكترونية ذكية.

وقد ساهمت هذه الرقمنة في إزالة العديد من العوائق البيروقراطية، مما أتاح مرونة أكبر في تنفيذ العمليات مثل تسجيل العقارات، ونقل الملكية، وإصدار الصكوك، والتحقق من الملكيات، من خلال خطوات إلكترونية بسيطة وموثوقة، كما أن وجود هذه الخدمات على مدار الساعة وفر على المستفيدين الوقت والجهد، وأتاح لهم إتمام الإجراءات من أي مكان دون الحاجة للرجوع إلى الجهات الحكومية بشكل مباشر.

بالإضافة إلى ذلك، ساهمت الرقمنة في خلق بيئة عقارية أكثر شفافية وتكاملاً، حيث تم توحيد البيانات العقارية وفتحها لجميع الأطراف المعنية، بما في ذلك الجهات التنظيمية، والمستثمرين، والمواطنين، مما عزز من كفاءة اتخاذ القرار وسرع من وتيرة العمل في السوق العقاري، كما أفرزت هذه المرونة فرصاً جديدة للاستثمار والابتكار، وفتحت المجال أمام تطبيقات الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات في فهم الاتجاهات السوقية والتنبؤ بالحركة العقارية، كل ذلك ساهم في بناء قطاع عقاري أكثر ديناميكية وتطوراً، قائم على سرعة الإنجاز، وسهولة الوصول، وضمان الشفافية⁽¹⁶⁾.

3- زيادة فاعلية وسرعة الإجراءات العقارية من خلال الرقمنة: شهد القطاع العقاري في الجزائر خلال السنوات الأخيرة تطوراً ملحوظاً في كفاءة وسرعة الإجراءات، وذلك بفضل التوجه نحو الرقمنة وتبسيط المعاملات الإدارية، ففي السابق كانت الإجراءات العقارية مثل نقل الملكية، وتسجيل العقارات، والحصول على الوثائق القانونية، تتطلب وقتاً طويلاً وجهداً كبيراً، نظراً لتعقيد الإجراءات الإدارية، وتعدد الجهات المعنية، والاعتماد الكلي على المعاملات الورقية. أما اليوم، فقد أصبح من الممكن تنفيذ هذه الإجراءات في وقت قياسي نسبياً، حيث ساهم إدخال الأنظمة الإلكترونية وربط المصالح العقارية، كالمحافظات العقارية، والبلديات، والمديريات الجهوية، في تسهيل تدفق المعلومات وتقليل عدد الخطوات المطلوبة لإتمام المعاملة.

وقد لعب هذا التحول الرقمي دوراً أساسياً في تحسين بيئة الأعمال العقارية داخل الجزائر، حيث أصبح من الممكن تتبع الملفات العقارية عبر الإنترنت، وتقديم الطلبات إلكترونياً في بعض المناطق، مما قلل من الاكتظاظ في الإدارات وساهم في الحد من الرشوة والتلاعب بالملفات، كما أدى الربط بين الهيئات المعنية، مثل مديرية الضرائب، والمحافظات العقارية، ومصالح المسح العقاري، إلى تسريع معالجة الملفات

وتفادي التكرار أو التضارب في البيانات، ورغم أن هذه التحسينات لا تزال متفاوتة بين الولايات، فإن الخطوات المتخذة تمهد لبنية عقارية أكثر شفافية وفعالية، تواكب تطلعات المواطنين والمستثمرين على حد سواء.⁽¹⁷⁾

الأمر الذي يؤدي إلى ربح الوقت والجهد والمال، ناهيك عن تحقيق الشفافية والوضوح، من خلال إتاحة المعلومات واللوائح والتعليقات للكافة، لزيادة فهمهم ومعرفتهم بحقوقهم ومالهم وما عليهم تحقيقاً لمبدأ التوقع المشروع.⁽¹⁸⁾

حيث تتيح في هذا الإطار منصة عقار لكل المهتمين بالقطاع العقاري تبسيطاً للإجراءات الإدارية، من خلال تسهيل ولوج المعنيين للمعلومات والعقود، وغيرها من الوثائق المتعلقة بالملكيات مباشرة بعد الدفع الإلكتروني لمستحقات الخدمة، وهو ما يسمح بإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات بطريقة سريعة وفعالة وبشفافية وموثقة⁽¹⁹⁾.

4- تكريس مبدأ المساواة أمام القانون في القطاع العقاري: يعد مبدأ المساواة أمام القانون من الركائز الجوهرية التي يقوم عليها النظام القانوني في الدولة الحديثة، إذ يقتضي أن يتمتع جميع الأفراد، على اختلاف أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية، بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات القانونية دون أي تمييز.

وفي هذا السياق، ساهمت رقمنة القطاع العقاري بشكل ملموس في تجسيد هذا المبدأ على أرض الواقع، من خلال توسيع نطاق الولوج إلى الخدمات العقارية وتقليص الفوارق الجغرافية والاجتماعية، فقد أفضى تعميم المنصات الرقمية العقارية إلى توحيد الإجراءات بين مختلف الفئات والمناطق، حيث أصبحت المعاملات تنجز وفق معايير موحدة، بغض النظر عن موقع المستفيد أو مركزه الاجتماعي أو صلاته الشخصية، وبذلك لم تعد الاستفادة من الخدمات العقارية مقصورة على من يملكون الوساطة أو القدرة على الوصول الفعلي إلى الإدارات، بل أصبحت متاحة للجميع بشكل عادل، مما أسهم في ترسيخ العدالة الإجرائية ومحاربة مظاهر

التمييز الإداري.

من جهة أخرى، تضمن الرقمنة في المجال العقاري إتاحة المعلومات والبيانات العقارية المتعلقة بالملكية والحقوق العينية بصورة متكافئة لجميع طالبيها، بما يجسد المبادئ الدستورية التي تقر بحق المساواة، وتلزم الدولة بتوفير الحماية القانونية لجميع المواطنين. ويعد الهدف الأساسي من هذا التحول الرقمي هو الإصلاح الإداري عبر تطوير وتحسين جودة الخدمات العمومية، من خلال اعتماد وسائل إلكترونية تتيح سرعة الإنجاز، وشفافية المعاملات، والتخلص من البيروقراطية ومظاهر الفساد. كما أن إتاحة هذه الخدمات دون التقيد بأوقات العمل التقليدية يخفف الضغط على الإدارات، ويقلل من أعباء الموظفين، ويوفر الوقت والجهد، علاوة على ذلك فإن تأمين الشبكات الإلكترونية وقواعد البيانات يضمن حماية المعطيات من التزوير والتلاعب، ويوفر آلية رقابة مركزية فعالة، مما يعزز من دقة التنظيم وحسن تسيير الأملاك العقارية⁽²⁰⁾.

ثانيا- آليات تجسيد الإدارة الرقمية ضمن المنظومة العقارية

بعد تحديد الدوافع التي تحتم رقمنة القطاع العقاري، تأتي أهمية تفعيل الإدارة الرقمية كخطوة عملية لتحقيق هذا التحول، يتطلب تفعيل الإدارة الرقمية إعادة هيكلة الأنظمة الإدارية التقليدية، واعتماد نظم معلومات متطورة تدعم جمع وتحليل البيانات العقارية بشكل فعال، كما يتطلب ذلك تطوير البنية التحتية التقنية، بالإضافة إلى توفير منصات إلكترونية تتيح إجراء المعاملات العقارية بسهولة وأمان، مما يؤدي في نهاية المطاف إلى تحسين جودة الخدمات العقارية وزيادة رضا المستثمرين والمواطنين.

1- رقمنة الهياكل الإدارية المكلفة بأملالك الدولة: إن تحقيق التكامل بين تطبيق الآليات الحديثة لرقمنة القطاع العقاري وضمان الأمن القانوني للأفراد، يعد هدفا محوريا يمكن بلوغه من خلال الاستجابة الفورية لمتطلبات المواطنين، بما يعزز من الشفافية والكفاءة في العلاقة بين الإدارة العقارية ومختلف المتعاملين معها.

وتعتبر رقمنة القطاع العقاري، ولا سيما إدارة أملاك الدولة، خطوة جوهرية نحو توفير بيانات دقيقة وموثوقة يمكن الاعتماد عليها في مجالات متعددة، من بينها دعم العمليات الاستثمارية، وتسهيل معالجة الملفات والعقود، والتعامل بكفاءة مع مختلف الوضعيات العقارية، ويتم ذلك من خلال إنشاء نسخة رقمية متكاملة كبديل عن المعاملات الورقية، بما يسمح بإنجاز كافة الإجراءات بشكل الي وممنهج.

2- رقمنة الوثائق والسجلات العقارية داخل المحافظة العقارية: إن غالبية

الإشكالات والنزاعات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك مشاكل تطهير الملكيات، تعود في الأصل إلى التأخر في عمليات المسح أو إلى العيوب التي شابت الوثائق العقارية المسوَّحة، ولهذا فإن التسيير الرقمي لوثائق المسح واستخدام الوسائل الإلكترونية في معالجتها أصبح له أثر مباشر وفعال على أداء المحافظات العقارية.

فقد باتت معالجة طلبات الملاك والمتعاملين تتم بصورة انية وفورية، بما في ذلك استخراج الوثائق المختلفة والدفتر العقاري، مما ساهم في ضبط الملكيات وحمايتها من التزوير والتلاعب، وأدى إلى القضاء على مظاهر العمل الإداري الروتيني والطواير الطويلة التي كانت تُعيق سير الخدمات في النمط التقليدي.

وبذلك، تسهم الرقمنة في تعزيز الأمن القانوني للأفراد، وتسريع معاملاتهم، وضمان حقوقهم العقارية، كما تضع الأساس لتطهير شامل للملكيات العقارية من العوائق القانونية والإدارية، وتحقيق استقرار دائم للمراكز القانونية للأشخاص.

يقوم نموذج الإدارة الإلكترونية على استغلال الإمكانيات المتطورة لشبكة الإنترنت وشبكات الأعمال الخاصة، بما يتيح تطوير وظائف التخطيط، التوجيه، والرقابة داخل المؤسسات، وذلك من خلال ربط هذه العمليات بالنظم الرقمية، لتمكين الرقابة عن بعد على الوسائل المادية والبشرية، عبر التسيير الإلكتروني للمعلومات والبيانات.

وفي هذا السياق، يعد الائتمان العقاري من الوظائف الجوهرية التي تضطلع بها

المحافظات العقارية، إذ تقوم بحفظ كافة الوثائق المتعلقة بالأموال العقارية، وتسهم الرقمنة في تطوير هذه الوظيفة من خلال إدخال المعلومات المرتبطة بالملكيات العقارية ضمن قواعد بيانات رقمية، تتكامل مع التصوير الضوئي للمخططات المسحية، وهويات الملاك، والوصف الدقيق لطبيعة العقار وحدوده، بالإضافة إلى تسجيل القرارات أو العقود القانونية المرتبطة به.

ويترجم هذا التحول من خلال رقمنة البطاقات العقارية، مما يجعلها متاحة إلكترونياً بشكل إلى وسريع، ويجري حالياً إدخال بيانات نحو عشرة ملايين بطاقة عقارية ضمن البرامج المعلوماتية المخصصة لهذا الغرض. أما فيما يخص معالجة الملفات والعقود الموجهة للشهر العقاري، فيتم التعامل معها وفق تواريخ تسليمها، مع احترام الآجال القانونية المنظمة لهذه العملية، لضمان المشروعية القانونية للإجراءات.

ومن هذا المنطلق، تفهم عصنة الإدارة على أنها عملية تكييف شامل لمؤسسات الدولة مع التحولات الرقمية، وذلك بالاعتماد على أنظمة حديثة تقوم على توظيف تكنولوجيا المعلومات والاتصال، بهدف تحسين الأداء الإداري، ورفع كفاءة الخدمات، وتعزيز الشفافية والموثوقية في المعاملات العقارية⁽²¹⁾ المرتبطة بتطور الرقمنة⁽²²⁾ بواسطة الحاسوب، فتظهر كل والعقود المرقمة باسماء الملاك⁽²³⁾.

في إطار الجهود المبذولة لحماية الثروة العقارية من التعدي، الاستغلال غير المشروع والتلاعبات، تم اعتماد سياسة شاملة لتحويل كافة نشاطات المحافظات العقارية إلى الشكل الإلكتروني، وقد شمل هذا التحول إرساء منظومة تسيير رقمي موحدة تشمل وثائق الحفظ، السجل العقاري، ومخططات المسح العقاري، بهدف تعزيز الشفافية، وضمان حماية المعلومات العقارية، وتفادي المخلفات السلبية الناتجة عن الإجراءات اليدوية.

وقد تم تكريس هذا التوجه من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها

وكافة مستخدميها إلى وزارة المالية⁽²⁴⁾، وينص هذا المرسوم على ضرورة رقمنة البيانات العقارية، ومراجعة آليات التحقيق، بالإضافة إلى تحديث إجراءات تطهير الملكية العقارية، عبر النشر الرقمي الشامل لوثائق المسح العقاري والسجل العقاري. تم تطوير فضاءات إلكترونية متخصصة تهدف إلى رقمنة عمليات مسح الأراضي والحفظ العقاري، وذلك من خلال إنشاء الشباك العقاري الموحد، ويسعى هذا النظام إلى تحسين جودة المعلومات، وتعزيز التوافق بين البيانات المخزنة في قاعدة البيانات المسحية وقاعدة السجل العقاري.

ويتيح الشباك العقاري الموحد لكل موظف في المحافظة العقارية الوصول السريع والدقيق إلى المعلومات والبيانات اللازمة لأداء مهامه، لا سيما في إجراء عمليات التحديث الضرورية، ويتم ذلك عبر استخدام وحدتين تطبيقيتين رئيسيتين؛ الأولى مخصصة لعمليات التحديث التوافقي التي تضمن تنسيق البيانات بين القاعدتين، والثانية معنية بعمليات التحديث الجديدة الناتجة عن إشهار العقود.

هذا التكامل الرقمي يعزز من دقة وموثوقية البيانات العقارية، ويوفر إطاراً عملياً فعالاً لدعم إدارة الملكيات العقارية وتحسين خدماتها.⁽²⁵⁾

تم إطلاق منصة العقار في شهر مايو 2022 لتقديم خدماتها للقطاعات المؤسساتية، المتعاملين الاقتصاديين والمواطنين⁽²⁶⁾، شملت المنصة إدراج كافة الوثائق الصادرة عن مديريات المسح، مدعومة بقاعدة بيانات متكاملة تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية، تركزت هذه الوثائق بشكل أساسي على عمليات الإيداع الإلكتروني للعقود، الإشهار العقاري، ونظم الدفع الإلكتروني عن بعد، ومنها استخدام البطاقة الذهبية. وقد تم تحقيق ذلك من خلال توفير البنية التحتية اللازمة، وتجهيز المتطلبات المادية، بالإضافة إلى توظيف الخبرات والكفاءات المختصة واختيار البرمجيات الملائمة لضمان فعالية الأداء.⁽²⁷⁾

تسعى هذه المنصة إلى تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وإجراءات الحفظ

العقاري، حيث يطبق مفهوم التدبير الإلكتروني الذي يشير إلى إنجاز العمليات، باستخدام طرق إلكترونية على بيانات ذات طبيعة شخصية، مما يرفع من مستوى الأمان والكفاءة في التعاملات.

ولهذا أطلقت المديرية العامة لأملاك الدولة بوابة إلكترونية ضخمة مصحوبة بتطبيقات ذكية تحت اسم فضاء الجزائر، والتي تعد الأولى من نوعها على الصعيد الوطني، تعمل هذه البوابة كمحرك بحث متخصص في مجال العقارات، حيث تقوم بتحويل المعلومات المساحية والعقارية بدقة عالية، وتمكن الجهات المختصة من اتخاذ قرارات مستنيرة في مجالات التخطيط، ولا سيما في الميدان العمراني، مما يساهم في تطوير السياسات والاستراتيجيات المتعلقة بالعقار بشكل عام.

3- إنشاء منصة مخصصة للمستثمرين: مواكبة للتحويل الرقمي وتجسيدها لرغبة المشرع الجزائري في دمج التكنولوجيا الرقمية ضمن مختلف الإجراءات الإدارية، تم إنشاء منصة رقمية مخصصة للمستثمرين طبقا لما نصت عليه المادة 23 من القانون 18/22⁽²⁸⁾، تهدف إلى تحسين جودة الخدمات وتحديثها، توفر هذه المنصة جميع المعلومات المتعلقة بفرص الاستثمار في الجزائر، والهيئات المسؤولة عن تنظيم الاستثمار، بالإضافة إلى العروض العقارية المتاحة، والتحفيزات والمزايا المرتبطة ببيئة الاستثمار.

تتيح المنصة للمستثمرين الاطلاع على كافة المعلومات الضرورية، وتقديم ملفاتهم الإدارية إلكترونيا، مما يلغي الحاجة إلى التعامل الورقي التقليدي ويعزز من شفافية دراسة الملفات ومعالجتها، كما تساهم المنصة في متابعة مراحل الاستثمار ومرافقة المستثمرين، فضلا عن تسهيل إجراءات الحصول على التراخيص والسجلات المرتبطة بمشاريعهم.

هذا النظام الرقمي يشكل حلا فعالا للعقبات التي كانت تواجه المستثمرين في ظل القوانين السابقة، ولا سيما تلك المرتبطة بنقص المعلومات الكافية حول فرص

الاستثمار قبل اتخاذ القرار.

ويعتبر القطاع العقاري من أبرز الضمانات التي يسعى إليها المستثمرون، حيث تستفيد المشاريع الاستثمارية المؤهلة من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويتم ذلك عبر الهيئات المعنية بإدارة العقارات، وفقا للشروط والإجراءات المحددة في التشريعات النافذة، وتعمل المنصة الرقمية على تسهيل الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالعقارات المتاحة للاستثمار، بالإضافة إلى تسهيل الحصول على التراخيص والوثائق القانونية اللازمة، مما يعزز من بيئة الاستثمار ويحفز النمو الاقتصادي⁽²⁹⁾.

خاتمة:

يتبين من خلال هذا البحث أن رقمنة القطاع العقاري لم تعد خيارا تقنيا محضا، بل أصبحت ضرورة استراتيجية لمواكبة التحولات المتسارعة التي يشهدها العالم في مجال الإدارة والتكنولوجيا، وقد أظهرت الدراسة أن هذا التحول الرقمي يستجيب لجملة من التحديات التي تعيق فعالية القطاع العقاري، مثل تعقيد الإجراءات، البطء في المعاملات، وضعف الشفافية والأمن القانوني.

لقد بينت نتائج البحث أن دوافع الرقمنة ترتبط أساسا بالسعي نحو تحسين جودة الخدمات، تسريع الإجراءات، تقليص التكاليف، وخلق بيئة عقارية أكثر استقرارا. كما أن تفعيل الإدارة الرقمية يعد الأداة الحاسمة لترجمة هذا التوجه إلى واقع فعلي، من خلال تحديث البنية التحتية، اعتماد نظم معلومات حديثة، تدريب الكفاءات، وتطوير الإطار التشريعي بما يضمن العدالة والشفافية وحماية الحقوق.

وفي ضوء ما سبق، نقترح عددا من المقترحات لضمان نجاح الرقمنة العقارية:

- 1- إعداد استراتيجية وطنية شاملة للتحول الرقمي في القطاع العقاري، تتضمن خطة زمنية، مؤشرات واضحة، وآليات متابعة.
- 2- صياغة نصوص قانونية وتنظيمية داعمة للتحول الرقمي، تضمن حماية البيانات وحقوق المتعاملين، وتعزيز الثقة في النظام الرقمي.



- 3- تعزيز البنية التحتية الرقمية عبر توفير منصات إلكترونية موحدة، وقواعد بيانات مترابطة، وشبكات اتصالات عالية الكفاءة.
- 4- تنفيذ برامج تكوين وتدريب مستمر لفائدة العاملين في القطاع، لضمان جاهزيتهم واستيعابهم للأنظمة الرقمية.
- 5- إنشاء منصة مركزية موحدة تدمج فيها جميع الخدمات العقارية (توثيق، تسجيل، استعلام، معاملات المستثمرين...)، لتسهيل المعاملات وضمان تكامل الإجراءات.
- 6- اعتماد آليات رقابة وتقييم دورية لمتابعة تنفيذ خطط الرقمنة، وقياس مردودها وجودتها.
- 7- تنظيم حملات توعية وتحسيس للمواطنين والمستثمرين حول أهمية الرقمنة، وكيفية الاستفادة منها.

الهوامش والمراجع:

- (1)- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 92، سنة 1975.
- (2)- غادة عبد المنعم موسى، إبراهيم الرمادي، يحي زكرياء، رقمنة مقتنيات المكتبات الجامعية، الأداب نموذجاً، دراسة تخطيطية، دار الجامعة المعرفية للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2013، ص 25.
- (3)- أحمد فرح أحمد، الرقمنة داخل مؤسسات المعلومات أم خارجها، المملكة المتحدة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد 4، 2009، ص 11.
- (4)- محمد فتحي عبد الهادي، رقمنة الدوريات العربية، الكتب المصرية نموذجاً، مجلة مكتبة فهد الوطنية، المجلد 17، العدد 02، نوفمبر 2011، ص 3.
- (5)- فوزية صادقي، دور الرقمنة في تحسين الخدمة العمومية في الجزائر دراسة تحليلية للجاءات المحلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، بكلية علوم الإعلام والاتصال والسمعي البصري، جامعة قسنطينة 3، الجزائر، 2020-2021، ص 114.
- (6)- سهيلة محري، المكتبة الرقمية في الجزائر دراسة للواقع وتطلعات المستقبل، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إعلام علمي وتقني، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005-2006، ص 83.

- (7)- إقبال محمد الصالح، الأرشفة الإلكترونية للوثائق في مؤسسات المعلومات بين النظرية والتطبيق - دراسة حالة، دار الوثائق القومية السودانية، المجلة الدولية لنشر الدراسات العلمية، المجلد الثامن، العدد الثاني، السودان، 2021، ص 27.
- (8)- يزيد عباسي وآخرون، الرقمنة كطلب استراتيجي لتحقيق حوكمة الجامعات الجزائرية، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، بسكرة، الجزائر، 2022، ص 175.
- (9)- سهام سليم الجعافرة، الرقمنة وتحسين أداء جودة الخدمة في البلديات، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، الأردن، 2023، ص 791.
- (10)- زليخة زروقي، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 05، العدد 01 الجزائر، 2022، ص 523.
- (11)- ماجدة عبد الشافي محمد، الرقمنة كآلية لإعادة هندسة المرافق العامة للحد من الفساد الإداري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، مصر، 2023، ص 1266.
- (12)- مريم خالص حسين، الحكومة الإلكترونية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، وزارة المالية، العراق، 2013، ص 446.
- (13)- خولة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، 2022، ص 532.
- (14)- ابتسام النوري، دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 55، شهر يونيو 2023، ص 153.
- (15)- نفس المرجع، ص 155.
- (16)- زوليفة زروقي، المرجع السابق، ص 532.
- (17)- توفيق غفصي، إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول بالاستعانة نموذج الأمم المتحدة وقياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2019، ص 344.
- (18)- محمد ناصف عبد القادر قادري، أهمية الانتقال من الإدارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الإلكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية العدد 1، جامعة الجزائر 03، 2017، ص 95.
- (19)- نجوى الهواري، عصنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 2023، 211.
- (20)- محمد ناصف عبد القادر قادري، المرجع السابق، ص 95-96.
- (21)- محمود عباس طارق، مجتمع المعلومات الرقمي، مركز الأصل للنشر والتوزيع، القاهرة، 2004، ص 190.
- (22)- محمد مكوي، الإدارة الإلكترونية، دار الفكر والقانون، مصر، 2011، ص 25.
- (23)- الشيخ بلة إسماعيل، الرقمنة كوسيلة تكنولوجية حديثة لحفظ وإتاحة المحفوظات، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2010، ص 30.
- (24)- المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 2021/6/6 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها وكافة مستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 2021/6/15.

- (25)- مغنية لأكرنش، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن البلد الجزائر، سنة 2024، المجلد 09، العدد 02، ص 202.
- (26)- نفس المرجع، ص 202.
- (27)- ابتسام النوري، المرجع السابق، ص 149.
- (28)- القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، صادر في 28 يوليو 2022.
- (29)- أمقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 7، 2022، ص 3410-3431.