

عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية

Modernization of real estate preservation activity with electronic technology

الدكتورة نجوى الهواري⁽¹⁾

أستاذة محاضرة "أ"

كلية الحقوق – جامعة الجزائر 1 (الجزائر)

elhaouari.nedjoua@hotmail.com

تاريخ النشر
30 مارس 2023

تاريخ القبول:
06 مارس 2023

تاريخ الارسال:
28 نوفمبر 2022

الملخص:

في إطار الإصلاحات الجذرية التي عرفها التشريع العقاري في ظل التوجهات الجديدة لنظام الشهر العيني الذي يخضع لرقابة المحافظة العقارية من خلال إظهار دورها في عملية الحفظ العقاري في عصر التكنولوجيا وعالم الرقمنة للتيسير الإلكتروني من أجل عصرنة نشاط الإدارة لضمان الائتمان العقاري، حيث تواجه المحافظة العقاري تحديات عديدة بسبب التطورات التكنولوجية التي وفرتها وسائل الإعلام والاتصال خاصة شبكة الإنترنت من خلاله تزايدت ثوردة المعلومات وعلى اثارها تم تحويل نشاطات المحافظة من الأساليب التقليدية إلى النشاطات الإلكترونية لغرض مواجهة المشاكل القانونية والتقنية وكذا الإجرائية لإيجاد أنماط خدماتية جديدة من أجل تكريس دعائم الثقة والاطمئنان واستقرار المعاملات العقارية.

الكلمات المفتاحية: المحافظة - الشهر العقاري - نشاط الإدارة - الرقمنة - الالكترونية.

Abstract:

Within the framework of the radical reforms defined by real estate legislation in light of the new trends of the in-kind month system which is subject to the control of the real estate governorate by showing its role in the real estate preservation process in the age of technology and the digital word of electronic management in order to modernize the management 's activity to ensure real estate credit where the real estate governorate faces many challenges due to the technological developments provided by the media and communication especially the internet through which the information revolution has increased ,and on its effects the activities on the conservative have been converted from traditional methods to electronic activities for the purpose of facing legal technical and procedural problems to find new service patterns order to devote the pillars of trust ,reassurance and stability of real estate transactions.

Key words: Conservative _ land publicity – management activity- digitization- electronic.



مقدمة :

يعد العقار بمثابة المجال الحيوي لجميع الأنشطة، فهو مركز الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية وجوهر التنمية المستدامة القائمة على التوافق بين العلاقة التكاملية لكل من التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية وكذا الحفاظ على المحيط البيئي.

على هذا الأساس بعد الاستقلال مباشرة قام المشرع الجزائري بتمديد والعمل بالقوانين الفرنسية بشرط عدم تعارضها مع السيادة الوطنية إلى غاية تنظيم وصدور ترسانة قانونية مواكبة للواقع التاريخي والسياسي والاجتماعي والاقتصادي للجزائر مكرسا في ذلك بمبادئ الاشتراكية لغرض تعزيز مقتضيات السياسة العقارية الهادفة والمبنية على أسس ثابتة مسايرو لكل تطور حاصل لأجل تحقيق الضمان والاستقرار في المعاملات العقارية المتشعبة والمعقد، الأمر الذي أدى إلى تكريس آليات قانونية ووسائل تقنية حديثة تلزم إخضاع كل التصرفات الواقعة على العقار إلى إجراءات الحفظ العقاري من خلال النص عليها في القواعد العامة¹، لحماية الملكية العقارية من أي اعتداء² عليها هذا من جهة، ومدى رقابة الدولة لسوق العقارية بغية الحد من المضاربة غير المشروعة من جهة أخرى، من هنا ظهرت الحاجة الماسة الى إيجاد آلية ناجعة تكفل علانية التصرفات الواردة على الملكية العقارية حتى تكون لها حجية مطلقة في مواجهة الغير وهذا بتوفير دعائم الثقة والاطمئنان من خلال تنظيم إجراءات الشهر العقاري الذي أصبح من أهم آليات ضبط الوعاء العقاري الى حين صدور أولى التشريعات الخاصة المثلة في الأمر رقم 75-74 المنظم لإجراء عملية الشهر العقاري عن طريق تدبير المسح العقاري وكذا تأسيس السجل العقاري³ وتابعته المراسيم التطبيقية له⁴، وفيه تم التأكيد من قبل المشرع على ضرورة الاعتماد على نظام الشهر العيني.

وما يلاحظ من الناحية التطبيقية في الميدان الواقعي أنه مازال يطبق النظام الشخصي في بعض المناطق غير المسوحة نظرا لعدد اعتبارات منها وجود الأراضي الشاسعة عبر التراب الوطني خاصة المناطق الريفية والجبلية، بالإضافة إلى قلة الإمكانيات المادية والمالية والبشرية لهذا النوع من العمليات التقنية التي تتطلب الكفاءة والعصرنة بالرغم من وجود ترسانة قانونية معتبرة لكن بدون جدوى نظرا لكثرة النزاعات العقارية في هذا المجال.

مما أدى إلى حتمية التغيير في إطار الإصلاحات الجذرية المتماشية مع انتشار العوثة واقتصاد السوق الحر تطبيقا لدستور 89 صدر القانون رقم 91-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁵ الذي اعتمد على التوجه الجديد من خلال سعيه لحدثا التشريعية العقاري وفقا لما تتطلبه النزعة الليبرالية.

وفيه خضع هذا النوع من الحفظ العقاري إلى تسيير إداري جديد من قبل المحافظة العقارية التي تعد كأحد أهم الآليات الحديثة المبنية على التطهير وعدم القابلية للحيازة ولا التقادم من الغير إلا باتخاذ إجراءات تنظيم الشهر العيني من خلال إظهار دور المحافظ العقاري المحرك الأساسي لنظام السجل العقاري عبر الصلاحيات الواسعة المخولة له والهادفة إلى تثبيت الحقوق العقارية لغرض الحفاظ عليها من أي استيلاء

ومع ظهور عصر الثورة التكنولوجية والمعلوماتية وفرض عالم الرقمنة أصبح الأمر ضروري لإيجاد ضوابط قانونية ذات الصلة بالوسائل الإلكترونية وآليات ناجعة للرقابة تماشيا مع الوقت الراهن لإعادته النظر في عصنة نشاط المحافظات العقارية وترقيتها من جديد بالاستناد إلى المحافظات العقارية النموذجية وكيفية رقمنة عملها الإداري لغرض تطهير العقارات بشكل دقيق بما يكفل القوة الثبوتية، إلا أن تطبيقها أثار عدداً إشكالات في الميدان لنقص الكفاءات والخبرات بالثورة التكنولوجية والمعلوماتية.

لهذا السبب اقتضى الأمر البحث الدقيق في إطار عصنة جهاز المحافظة العقارية كهيئة إدارية ذات طبيعة خاصة تتمتع بصلاحيات واسعة يشرف عليها المحافظ العقاري لتطبيق إجراءات تنظيم الشهر العقاري في ظل تطبيق الرقمنة الالكترونية لتسهيل العمل الإداري وإيجاد أساليب خدماتية جديدة لتجاوز الإشكالات المطروحة في ظل التسيير التقليدي للمحافظة العقارية.

ومن هذا المنطلق تطرح الإشكالية عن العلاقة التي تنظم التسيير التقليدي للمحافظات العقارية بإجراءات تنظيم الشهر العقاري في ظل تعدد الترسانة القانونية وبالمقابل قلة الوسائل التقنية الحديثة؟ وكيف تحولت إلى التسيير الإلكتروني بفضل التكنولوجيا الرقمية؟ وللإجابة عن التساؤلات المطروحة في هذه الدراسة وجب التطرق إلى علاقة التسيير التقليدي للمحافظة العقارية بالشهر العيني (المبحث الأول) وكذا عصنة متطلبات التسيير الإلكتروني للمحافظة العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: علاقة التسيير التقليدي للمحافظة العقارية بالشهر العيني

بعد الاستقلال لم يبين المشرع كيفية تطبيق أحكام الشهر العقاري ولم يستحدث أية هيئة إدارية تتولى عملية الشهر بل كرس نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه وعبويه كمرحلة انتقالية وبعدها حدثت تغييرات وإصلاحات في المنظومة العقارية لغرض تفعيل نظام الشهر العيني وتسريع وتيرة العمل به وتطبيقه على كامل القطر الوطني وهذا بموجب الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المشار إليه أعلاه فهو يعتمد بالأساس على المسح العام لأقاليم البلديات بشكل دقيق لحدود الملكية العقارية وهوية

أصحابها⁶ من خلالها تم تأسيس هيئة إدارية بموجب المادة 20 من هذا الأمر التي سميت بالمحافظة العقارية يسيورها المحافظ العقاري يكون مكلف بمسك السجل العقاري لإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري من أجل الشروع في تطبيق النظام الجديد للشهر العيني. واستمرت هذه الازدواجية مطبقة بين نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي وكذا تطبيق قواعد النظام العيني في الأراضي المسوحة⁷، لغرض تطهير الملكية العقارية في ربوع الوطن.

وعليه تظهر أهمية تحقيق علانية المعاملات العقارية والزامية شهرها في السجل العقاري من خلال التطرق إلى نقطتين هامتين المتمثلتين في جهاز المحافظة العقارية كألية إدارية لحماية الوعاء العقاري والمثلة في المحافظة العقارية جهاز فعال لضمان الائتمان (المطلب الأول) لتطبيق مقتضيات الشهر العيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المحافظة العقارية جهاز فعال لضمان الائتمان

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات الهامة ذات الطابع الإداري من أجل تنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عقارية عينية أخرى لمعرفة المالك الحقيقي للعقار في إطار تبني المشرع لنظام الشهر العيني المعتمد أساسا على العقارات⁸ والمتربط بعملية المسح العام لتجسيد ضمانات فعالة وحماية ناجعة من الاعتداءات الواقعة من الغير.

لهذا السبب أولى المشرع أهمية بالغة لعلاقة المحافظة العقارية بالشهر العيني من حيث سن أحكام قانونية كفيلة بتحقيق الأهداف بما يضمن حفظ الحقوق المشهورة، كما يوجد علاقة مباشرة بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري فهما يؤسسان الهيئة الإدارية⁹.

وبالتالي فهي بمثابة القوّة الثبوتية لمواجهة الأطراف والغير بما يضمن الحقوق العينية العقارية المشهورة ومن هنا يظهر جليا الأهمية البالغة التي تربط بين المحافظة العقارية بنظام الشهر العيني في الجزائر وتوضيح أكثر تم الاعتماد على تحديد الأهمية الوظيفية ذات الطابع التقليدي لعمل المحافظة العقارية من خلال تفعيل الدور التقليدي لنشاط المحافظة العقارية (الفرع الأول) وكذا تعيين مهام المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدور التقليدي لنشاط المحافظة العقارية

لقد عمل المشرع على تعيين الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري وتم إسنادها لهيئة إدارية ذات طابع عمومي أطلق عليها المحافظة العقارية¹⁰، فهي تستمد شخصيتها المعنوية من طبيعة تأسيسها من طرف التشريع المنظم لها لأنها بالدرجة الأولى تعتبر جهاز عمومي له طبيعة من نوع خاص¹¹ مرتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بعمل التوثيق وكذا الإشهار العقاري¹² حيث يتكون مصطلح المحافظة العقارية من كلمتين كلمة "محافظة" وكلمة "عقارية".

بالنسبة للمحافظة فهي تعني الحفظ والصيانة والأمان بينما كلمة عقار فهو كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وغير قابل للنقل من مكان إلى مكان بدون تلف وكل ما عدا ذلك فهو منقول¹³ ، وبالرجوع إلى المشرع نجد انه لم ينص صراحة على تعريفها بل ترك الأمر للنظر فيها من طرف الفقه فلقد عرفت على أنها "مصلحة عمومية إدارية وظيفتها حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المثلة في النقل أو الإنشاء أو التعديل لحق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى"¹⁴ ، أيضا اعتبرت على أنها: "هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري"¹⁵ ، أيضا حددت بأنها: "مصلحة إدارية مسندة إدارتها لمحافظ عقاري"¹⁶ ، كما عرفت في الفقه المصري على أنها "تتولى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وإدارته مكاتب الشهر العقاري ومراقبتها وحفظ صور جميع المحرر التي شُهرت أو وثقت فيها وصور من الفهارس بها"¹⁷ .

وعليه سعيا لضمان تطبيق قواعد الشهر العقاري صدر الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بضرورة تأسيس هيئة المحافظة العقارية¹⁸ التي اعتبرت المحور الأساسي لضبط واستقرار الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها¹⁹ يسيرها المحافظ العقاري لتثبيت الملكية وضمان الحماية لها²⁰ ، وتم التأكيد على ذلك من خلال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²¹ الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 74-75 طبقا للمادة 01 منه على أن المحافظة العقارية كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، حيث تميزت المحافظة العقارية بخصوصية مميزة تمثلت فيما يلي:

- العمومية ذات العلاقة بصفة الطابع الإداري للمحافظة بموجب الأمر رقم 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76.

- مجالها الرئيسي يتمثل في التحقيق والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق الإشهار العقاري.

- اعتبار المحافظة العقارية هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزير المالية²² .

- اتمام إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظات لشهرها²³ .

غير أنه بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-65 الذي ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، وفيه أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تحت وصاية المديرية العامة على مستوى وزارة المالية.

كما تكلف بمسك السجل العقاري حيث تودع لديها نسخ من جميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي بالإضافة إلى تأسيس البطاقات العقارية طبقاً للمادتين 10 و 13 من الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه.

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بعملية الشهر العقاري، فهي إحدى الوسائل الخاصة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي. نظراً لما تتصف به من طابع قانوني وتقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى المحافظ العقاري من أجل تطهير الملكية العقارية وتثبيتها باعتباره المسؤول الوحيد لهذا النوع من عملية حفظ الوثائق العقارية بشرط إثبات صفة الموظف العام،²⁴ فهو ذلك الشخص الذي تم تعيينه من طرف الدولة للقيام بإداره شؤونها في مجال معين طبقاً لنص 05 من المرسوم رقم 85-59 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية،²⁵ فعندما يتم التثبيت في المنصب يبدأ فعلاً الطريق الوظيفي للموظف²⁶، يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع إلى قانون الوظيف العمومي حيث يتم تكليفه بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية²⁷، وهذا ما تم التأكيد عليه طبقاً لنص المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المشار إليه وكذا المادة 04 من المرسوم رقم 76-63، وبصدور المرسوم رقم 92/116 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري²⁸، التي اعتبرت منصب المحافظ العقاري منصب إداري يتطلب أشخاص ذو كفاءات عالية وخبرات في المجال العقاري في أعلى مرتبة، لهذا السبب يتمتع المحافظ العقاري بخصوصية مميزة نظراً للمهام الواسعة المنوطة له بتوليته مسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي ومهمة التنظيم الإداري لوزاره المالية²⁹.

وبهذا فإن المحافظ العقاري ملزم بكتمان السر المهني وبالنزاهة والحياد عند تأدية مهامه وحماية ممتلكات الإدارة وكذا الوثائق الإدارية³⁰.

المطلب الثاني: تطبيق مقتضيات الشهر العيني

من أهم الوسائل المؤدية إلى تدعيم الملكية العقارية واستقرارها الاعتماد على نظام محكم للشهر العقاري³¹ الذي يمثل مجموعة من القواعد والإجراءات الهادفة إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير لاكتساب حجة ثبوتية مطلقة³².

حيث عرفت الجزائر أثناء فترة الاستعمار الفرنسي ازدواجية في نظام الشهر واستمرت هذه الازدواجية بعد الاستقلال³³، تم فيها تطبيق نظام الشهر الشخصي³⁴، المستمد من القانون الفرنسي المطبق على الأراضي المحررة عقودها بالإضافة إلى الاستناد لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمده على الإشهاد والكتابة العرفية والحيازة.

لكن مع بداية الإصلاحات والتغييرات في السبعينيات قرر المشرع إعادة هيكلة تنظيم الملكية العقارية وانتهاج سياسة جديدة من خلال ترسيخ قواعد فاعلة ومتطورة بما يضمن الأمن والاستقرار قصد وضع حد للمنازعات العقارية وتوطيدها على أسس ثابتة وتعزيز الثقة وانتعاش الاستثمار في العقار، حيث تبنت الجزائر نظام السجل العقاري أو بما يسمى نظام الشهر العيني الذي كان يهدف إلى إثبات التصرفات الواقعة على العقار مهما كان نوعها للتدقيق في الوضعية المادية والقانونية للعقار، وبالموازاة مع هذا النظام ما يزال نظام الشهر الشخصي مطبقا في الجزائر إلى غاية إتمام عملية المسح العقاري³⁵، بموجب القانون رقم 02/07 المتضمن

تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري³⁶ ونظرا لحرص الدولة على تنظيم المجال العقاري من خلال تعميم نظام الشهر العيني بغية الرقي وتحقيق أهداف ناجعة، فإنه يتطلب الأمر التطرق إلى إجبارية العمل بنظام الشهر العيني (الفرع الأول) وضرورة مواكبة الشهر العيني مع التطورات العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجبارية العمل بنظام الشهر العيني

نظرا لأهمية العقار التنموية والشاملة فلقد حاول المشرع إيجاد نظام قانوني فعال لحفظ الحقوق بأسس ثابتة ومتمينة لتوفير الأمن والثقة في المعاملات العقارية في ظل تبني نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار قصد المحافظة على الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى من خلال سن جملة من الإجراءات القانونية والفنية وهذا بتكليف المحافظ العقاري بشهر التصرفات في كل مراحل الشهر من أجل تحقيق الائتمان العقاري، لهذا السبب يتميز العقار بطبيعة خاصة³⁷ في ظل القواعد العامة من خلال تطبيق نص المادة 683 من القانون المدني التي تعتبر العقار على أنه كل شيء لا يمكن نقله كالعقار غير المبني المتمثل في الأراضي مهما كانت طبيعتها فهي ثابتة ومستقرة، أيضا يوجد العقار المبني مثل البنائيات فلا يمكن نقلها إلا بتهديمها.

والحقوق العينية تنقسم بدورها إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية بالنسبة للحقوق الأولى تقوم بذاتها بشكل مستقل فهي تشمل حق الملكية لها سلطة مباشرة للإنسان على الشيء³⁸ وتدخل صاحبه السلطات الثلاث وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف³⁹، فهي أوسع من الحقوق نطاقا⁴⁰، وكذا الحقوق المتفرعة عن الملكية التي تمنح صاحبها سلطة محدودة على

الشيء مثل حق الانتفاع، حق الارتفاق... إلخ، أما عن الحقوق العينية التبعية فهي لا تنشأ بصفة مستقلة بل تكون دائماً ضمناً للوفاء بحق من الحقوق الشخصية⁴¹.

وبالتالي لا بد من شهر الحقوق العينية العقارية لتمتعها بصفة الثبات وما يقدمه نظام الشهر العيني من مزايا بصفة الثبات وما يمنحه هذا النظام من مزايا ولاسيما بعد صدور العديد من النصوص المنظمة له لغرض الحفاظ على الحقوق العقارية سواء كانت حقوق أصلية أو حقوق تبعية باستثناء حقوق الامتياز العامة التي لا تخضع لعملية الشهر، وبالتالي لا يمكن ممارسة حق التبعية وحق الأفضلية إلا من خلال شهر هذه الحقوق⁴²، ومنه تظهر ملكية جديده مبنية على أسس مغايرة ضمن السجل العقاري⁴³.

ذلك أن القيود المنجزه على مستوى المحافظة العقارية تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات بفضل دفتر العقاري⁴⁴ الذي يشكل المنطلق الأساسي لتحديد الملكية العقارية⁴⁵.

إن مجال الشهر العيني حددته المادة 14 من الأمر رقم 75-74 حيث يشمل كافة حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وكذا العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المvrحة أو المعدلة والقرارات القضائية والايارات وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات، بالإضافة إلى تحديد الحقوق التي تكون محل شهر في المحافظة العقارية بما فيها التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق طبقاً للمادة 24 من المرسوم 76-63 المذكور سابقاً.

الفرع الثاني: ضرورة مواكبة الشهر العيني مع التطورات العقارية

ما زالت المحافظة العقارية تعاني عدّة مشاكل من حيث التسيير التقليدي لنشاطها فيما يتعلق بتطهير الملكية العقارية ومخططات المسح العام وكذا سجلات الوثائق والعقود، ومنه قرر المشرع عدّة حلول قانونية قصد تطوير نظام الشهر العيني لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية ودعم الثروة العقارية من أجل تسهيل المعاملات الاقتصادية بفضل الدور الفعال الذي يقوم به المحافظ العقاري في إعلام الغير بالوضعية القانونية لأي عقار وكذا الحقوق المرتبطة به من خلال تقديم كل المعلومات الخاصة بالشخص الذي يتعامل مع العقار وبوضعه القانوني⁴⁶ وبالتالي كل عقار ينتقل بواسطة دفتر عقاري خاص به يقيد من الناحية القانونية ومن الناحية التقنية⁴⁷ ويتم ذلك بعد التحقيق والتحري من صحة السندات حتى يترتب الشهر حجية مطلقة في مواجهة الغير وفيما بين المتعاقدين وبهذا يكون الحق محمياً قانوناً ضد كل من يعتدي على ماله الأصلي.

وهذا باستعمال كفاءات إدارية وتقنيات حديثة بما يكفل السهولة والسرعة والدقة، الأمر الذي يساهم في تطوير الملكية العقارية على أسس عصرية وذلك في إطار وضع نظام

متطور المعالم في إطار استراتيجية حفظ الملكية العقارية وتحرير المعاملات من القيود لجعلها أداة للتنمية والاستثمار.

وبهذا يصبح الشهر العيني من بين الضمانات الأساسية لمواجهة مشكلة الائتمان والتمويل في العلاقات التجارية والاقتصادية لغرض صيانة الثروة العقارية من خلال حفظ الوثائق العقارية قصد شهرها والاحتجاج بها أمام الغير بما يضمن حماية حقوق الغير. وفي إطار السعي لتجاوز الإشكالات التي يطرحها العقار، فلا بد من تغيير التسيير التقليدي للمحافظة العقارية في تنظيمها لإجراءات الشهر العقاري مواكبة الرقمنة الخدمائية السريعة ومراقبة الوضعية القانونية للعقار عن بعد.

المبحث الثاني: عصرنة متطلبات التسيير الإلكتروني للمحافظة العقارية

إن مسألة إثبات الملكية العقارية كانت محل منازعات مثارة بشأنها وإشكالات كثيرة تواجه مصلحة المحافظة العقارية وقصد مواكبة التطور التكنولوجي حاولت الدولة تفعيل نظام معلوماتي ومسك سجل إلكتروني فهو أصبح حتمية لعملة المعاملات، مما أدى إلى ظهور نمط جديد في الإدارة لتحسين مستوى أعمالها وجوده الخدمات من أجل تعزيز ضمانات فاعلة للحماية من تحويل الوثائق المادية إلى الوثائق الرقمية المساهمة بدرجة كبيرة في التسيير الإلكتروني السريع والدقيق لتنظيم إجراءات الشهر العيني من خلال عصرنة المحافظة العقارية والتنسيق مع كل المصالح المتدخلة في هذا المجال لغرض ترقية الحفظ العقاري. وعليه خصص جزء ليشمل حتمية رقمنة تسيير نشاط المحافظة العقارية (المطلب الأول) والجزء الآخر لتحديد الآفاق المستقبلية لتسيير المحافظة الرقمية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حتمية رقمنة تسيير نشاط المحافظة العقارية

في الآونة الأخيرة ظهرت تطورات تكنولوجية هائلة من بينها تكنولوجيا المعلومات فهي تعد جوهر العمل الإداري نظرا لما تتميز به من حداثة وصحة وثبات وموضوعية في التسيير بما توفره من وسائل ووسائط فنية وتقنية للتحكم في مصادر العقار⁴⁸.

كما أن بناء الدولة الحديثة يتطلب مواكبة التطورات العلمية والتقنية من خلال إنشاء قواعد معلوماتية موحدة ومتكاملة⁴⁹، فهي تمثل بمثابة دفعا جديدا لرقمنة المحافظة العقارية وتعتبر الوسيلة الناجعة لتنظيم عملية الشهر العقاري، وهذا بإدماج التكنولوجيات الجديدة لمصلحة المحافظة من خلال الإعلام الآلي وشبكة الأنترنت⁵⁰، مما يقتضي الأمر تبيان طريقة التطبيق الإلكتروني لعمل المحافظة العقارية (الفرع الأول) وتحديد الخدمات الإلكترونية للمحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التطبيق الالكتروني لعمل المحافظة العقارية

يقوم عمل الإدارة الإلكترونية على الإمكانيات المتغيرة للأنترنيت وشبكات الأعمال الخاصة بالتخطيط والتوجيه والرقابة وربطها بالأنترنيت لتحقيق الرقابة عن بعد للوسائل المادية والبشرية بواسطة التسيير الالكتروني للمعلومات⁵¹ وبهذا يقصد بعصرنة الإدارة في تكيفها مع التحولات المبنية على أساليب حديثة قائمة على إدخال التكنولوجيا المعلوماتية⁵² المرتبطة بتطور الرقمنة⁵³ بواسطة الحاسوب. فتظهر كل العقود المرقمنة بأسماء الملاك⁵⁴.

الفرع الثاني: الخدمات الالكترونية للمحافظة العقارية

من أجل حماية الثروة العقارية من النهب والاستغلال تم ادراج كل النشاطات التي تخص المحافظة العقارية في الشكل الالكتروني واحداث تسيير رقمي في هيئة موحدة لكل من وثائق الحفظ والسجل العقاري ومخططات المسح العقاري لتفادي التلاعبات والمخلفات السلبية لغرض إيجاد الكثير من الحلول الموحدة لنزاعات العقارية، وهذا بصور الرسوم التنفيذية رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية الذي ينص على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في طرق التحقيق واجراءات تطهير الملكية من خلال النشر الرقمي لوثائق مسح الأراضي العام وكذا السجل العقاري.

وفي إطار التوجه الحديث تم تطبيق مشروع رقمنة المحافظة العقارية من أجل تقديم خدمات إلكترونية سريعة الهادفة إلى إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أساليب العمل وطريقة التسيير الرقمي لعملية إجراء الشهر الآلي للوثائق والعقود الذي يكرس بدوره توحيد العمل الرقمي وفق قاعدة بيانات واحدة لحفظ الوثائق والأرشيف في نظام إلكتروني عصري من شأنه التأمين من التخريب والاتلاف.

حيث يوفر محتوى تطبيقه "عصرنة نشاطات المحافظة العقارية" مجموعة من الخدمات

من بينها:

- تسهيل عملية البحث الآلي لمعلومات السجل العقاري للوصول إلى المعلومات المخزنة في قاعدة المعطيات.

- تسهيل منهجية العمل في مجال الحفظ العقاري طبقا لمشروع العصرنة ورقمنة وثائق الحفظ العقاري وهذا باستخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة لما تتميز به من القدرة الكبيرة من التخزين والسرعة والبحث عن الأرشيف.

- الحجز الإلكتروني لجميع بيانات المحافظة العقارية الخاضعة لعملية الشهر.

- دراسة مختلف القضايا عن بعد بطريقة أسرع.

- إمكانية التحقيق من صحة الوثائق ومعالجتها إلكترونياً.
- سهولة مراقبة أصحاب الحقوق لأموالهم بكل مصداقية.
- تحصيل الرسوم العقارية بطريقة إلكترونية.
- الإيداع الآلي الذي يمثل عملية هامة لتنفيذ إجراءات الشهر⁵⁵.

المطلب الثاني: الآفاق المستقبلية لتطوير المحافظة الرقمية

إن الهدف من عصرنة نشاطات المحافظة العقارية يتمثل في تحسين نوعية الخدمات للمحافظة العقارية على المدى المتوسط والبعيد من أجل الوصول إلى قاعدة معطيات أكثر تنظيماً خاصة أن الإدارة تعتبر همزة وصل بين الدولة والمواطنين⁵⁶، وبالتالي برنامج العصرنة سيتمنح توحيد وموجهة تحديات العولمة التي اتخذت استراتيجيات تسريع استخدام تكنولوجيا الإعلام في الإدارة⁵⁷ خاصة أن إدارة الحفظ العقاري طبقاً لأحكام المادة 55 من المرسوم رقم 63-76 المشار إليه سابقاً تلزم بتسليم المعلومات لمن يطلبها من الجمهور ويتم فيها تحصيل حقوق مالية تضاف لميزانية الدولة، لهذا كان من الضروري اللجوء لرقمنة السجل العقاري حتى يسهل مهام المحافظة العقارية من خلال إدخال الألية الرقمية في الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري بواسطة عدد مشاريع⁵⁸، وتبني التطبيقية بصفة رسمية سميت بـ: "الرقمنة للسجل العقاري" بمشروع "عصرنة نشاطات المحافظات العقارية".

وعليه تم الاعتماد على رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية (الفرع الأول) مع ضرورة ترقية التشريع الإلكتروني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: رهانات تطوير نشاطات المحافظة العقارية

تميزت عملية عصرنة نشاطات المحافظة العقارية في آفاقها المستقبلية إلى تطبيق نظام معلوماتي مركزي جديد ينشأ بمراحل متتالية وهذا بتشكيل شبكات محلية على مستوى المحافظات العقارية لينتقل إلى الشبكات الولائية فتمثل بذلك شبكة وثنائية داخلية مؤمنة لمعلومات السجل العقاري⁵⁹، وتحويل المعرفة إلى خدمات لضمان تسيير آلي لكل الإجراءات العقارية مما يقلص في آجال معالجة العقود المقررة للشهر والتسليم السريع للمعلومات والاستعانة بالخبراء لتوحيد العمل على طريقة الشهر والقيود والتدوين الخاص بالبطاقات العقارية وإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات والخدمات وهذا باستعمال عملية الإيداع الآلي للمحركات التوثيقية التي تحفظ في الذاكرة الإلكترونية لتأمينها من السرقة والتزوير.

حيث تسعى الإدارة الإلكترونية للمحافظة العقارية ضمان الجودة والمردودية في الإنجاز وتحسين أداء الخدمات بفعل الاعتماد على نظام المعلوماتية وهذا بتوفير الأجهزة الآلية

والأدوات التكنولوجية بما فيها شبكة الأنترنت لغرض بناء جهاز إداري متطور عن طريق فرض الثورة الرقمية التي تقوم بتحويل مختلف الأعمال إلى أنشطة إلكترونية لبقاء استمرارية الخدمات الإدارية السريعة والفعالة.

الفرع الثاني: ترقية التشريع الإلكتروني

في إطار تكريس ودعم الائتمان العقاري اعتمد المشرع على نظام الشهر العيني الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية والمعلوماتية باعتبارها تلعب الدور الحماي للتداول في السندات القانونية في إطار محكم.

ولعل الجزائر كغيرها من بقية دول العالم فإنها سعت جاهدًا لمواكبة كل المتغيرات وما تقتضيه من ضمانات لاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها مجموعة من القوانين التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بالمجال الإلكتروني سعيًا للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع ضوابط فعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة بالمجال الإلكتروني وهذا لمواكبة المستجدات المستمرة واستحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون وإصلاح عمل الإدارة⁶⁰ في مجال العقارات واستبدالها بمفاهيم جديدة وأسلوب حديث يساير التغيير الحاصل في ظل التحدي للإشكالات الخطيرة من خلال تبسيط الإجراءات ورقمنتها لريح الوقت وسهولة التحقق من صحة الوثائق الذي يزيد من الفعالية في الأداء والسرعة في التواصل في انجاز العمليات التي تسهل الرقابة وتؤدي حتما إلى تحسين جودة الخدمات الإدارية وتحقيق الأفاق المستقبلية أمام التحديات والمعوقات.

خاتمة:

نظرا للتطور السريع لتقنية المعلومة أدى إلى ظهور نموذج جديد من الإدارة في ظل التنافس والتحدي بما يتماشى مع الإدارة الإلكترونية، وكذا عصرنة نشاطاتها المرافقة للتسيير الآلي المعاصر باستخدام التطبيقات الذكية لغرض التحكم المنظم لمصادر البيانات ومن ثم تسيير الوثائق بكل مرونة ومصداقية.

وهذا ما كان يسعى إليه المشرع الجزائري لغرض مواكبة العصرنة في مجال التكنولوجيا وجعلها المحور الأساسي للتغلب على العراقيل والصعوبات التي مازالت لحد الآن تعترض لها مصالح المحافظات العقارية لتأدية مهامها الواسعة، فهي عاجزة لمواكبة المستجدات الحديثة لصعوبة السيطرة في آليات الرقمنة واعتمادها على الوسائل التقليدية في ظل غياب النصوص القانونية والتنظيمية ذات العلاقة بالمجال الإلكتروني ونقص الهياكل المادية.

على هذا الأساس لا بد للمشرع من ترقية السياسة التشريعية التي تعتمد على نظام الحفظ العقاري الآلي مثل ما قامت به الدول المتقدمة والانتقال من التدوين المادي إلى التسيير

المعلوماتي باعتبار الرقمنة شكل من أشكال التوثيق الإلكتروني لهدف المزيد من الشفافية عند معالجة مختلف المسائل التي لها علاقة بالشهر العقاري وتقليص آجال الطلبات والإيداع وتسهيل الإجراءات لتعزيز الحماية وضمان الدقة والسرعة والائتمان، وعليه من بين التوصيات المتوصل إليها:

- ضرورة تعديل النصوص التنظيمية.

- الزامية تزويد المحافظات العقارية بالإمكانيات المادية وخاصة وسائل الإعلام لتسهيل مباشرة المهام.

- عصرنة التسيير الإداري لمصالح المحافظة العقارية والمصالح الأخرى ذات العلاقة.

الهوامش:

¹ - المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05.

² - صور الاعتماد عديده تتمثل في التلاعبات - الفس - التحايل - التزوير، وغيرها.

³ - الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 سنة 1975.

⁴ - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر العدد 30 لسنة 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13 ديسمبر 1980 ج ر العدد 38 لسنة 1980 وبالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ج ر العدد 34 لسنة 1993.

⁵ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 ديسمبر لسنة 1995، ج ر العدد 55 لسنة 1995.

⁶ - مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل 1992.

⁷ - عمر حمدي باشا، لبلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 134.

⁸ - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 28.

⁹ - مجيد خلطوني، " نظام العقاري في القانون الجزائري " ط 1، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 57.

¹⁰ - لقد منح المشرع الفرنسي مصلحة خاصة بالإشهار كانت تسمى "محافظة الرهون" التي حولت إلى موظف

عمومي سمي بمحافظ الرهون لكون عملية شهر الرهون كان الهدف الجوهرى من وراءها استحداث هذه المصلحة.

Voir: Philippe Simler, Philippe débecque, droit les suretés la publicité foncier 2 -ème édition Dalloz 1995 p 575.

Gabriel Marty - pierre Raynaud'' droit civil les suretés - la publicité '', Sirey 1971 p 364-376.

¹¹ - محمد بوركي، "التوثيق والإشهار العقاري" مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، 1998، ص 31.

¹² - Gabriel Marty, pierre Raynaud, op. Cit, p 576.

¹³ - المادة 683 من القانون المدني.

- 14 - فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكره ماجستير، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة، 2009، ص 67.
- 15 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 70.
- 16 - العتروس بشير، "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 01، الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2004، ص 18.
- 17 - معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق (علما وعملا)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986، ص 510.
- 18 - المادة 20 من الأمر 74/75 المشار إليه أعلاه.
- 19 - ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 91.
- 20 - فقيرفايزه، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسة، المجلد 5 العدد 2 جامعة لونيبي علي البليدة 02، 2021، ص 105.
- 21 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المشار إليه سابقا.
- 22 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر العدد 75، الصادر لسنة 2007.
- الذي ألقى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، حيث توجد أربع مديريات للمديرية العامة للأموال الوطنية منها مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالإضافة إلى المديرية الفرعية الثلاث منها المديرية الفرعية للإشهار العقاري والمديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري وكذا المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي.
- 23 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسومين التنفيذيين رقم 63/76 و رقم 210/80 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر العدد 34 لسنة 1993.
- 24 - المادة 04 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج، ر، العدد 46 لسنة 2006.
- 25 - المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 - 03 - 1985 المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارات والمؤسسات العمومية ج ر العدد 13 لسنة 1985.
- 26 - دوة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 37.
- 27 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 59.
- 28 - المرسوم التنفيذي رقم 92 - 116 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأموال الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر العدد 21 لسنة 1992.
- 29 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.
- 30 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 29-30.
- 31 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 61.
- 32 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 05.
- 33 - عمر حمدي باشا، ثيلي زروقي، المرجع السابق، ص 41.

- 34 - نظام الشهر الشخصي: يعتبر أول نظام ظهر في العالم وأخذت به فرنسا وطبقته في الجزائر على الأراضي المفترسة فهو اختياري ويرتكز على أسماء أصحاب التصرفات العقارية كأساس للشهر يمكن ليست لها القوة الثبوتية المطلقة، انظر: عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص 42.
- 35 - المسح العقاري: هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات الخاصة بالعقار من موقع وحدود وقوام ونوع وكذا هوية المالكين وما يترتب عليها من حقوق، انظر: عمار بوضياف، "المسح العقاري واشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006، ص 41.
- 36 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر العدد 15 لسنة 2007.
- 37 - حمدي محمد لين، المرجع السابق، ص 109.
- 38 - محمد علي عمران، "الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري، أسباب كسبها وصورها"، دار النهضة العربية، مصر، 1979، ص 9.
- 39 - المواد من 674 إلى 676 من القانون المدني.
- 40 - محمد طه البشير وآخرون، الحقوق العينية-الحقوق العينية الأصلية- الحقوق العينية التبعية، الجزء 01، بغداد، 1972، ص 07.
- 41 - مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، د.س، ص ص 14-15.
- 42 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 116.
- 43 - تنص المادة 3 0 من الأمر 74/75 على أن: "السجل العقاري يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ويمسك هذا السجل من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية ويعرف بالناطق الطبيعي للعقارات".
- 44 - يعتبر دفتر العقاري، سند يسلم للمالك، يقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء في المناطق المسوحة بطريقة مضبوطة تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، انظر: بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكره ماجستير، جامعة سعد دحلب، جامعة البليدة، 2001، ص 63. تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكره ماجستير، جامعة الجزائر، 2004، ص 75.
- 45 - المادة 33 من الأمر رقم 74/75 المشار إليه سابقا.
- 46 - المادة 03 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 47 - المادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 48 - السلمي عبد الرزاق، تكنولوجيا المعلومات، دار المناهج، 2000، ص 15.
- 49 - قنديلجي عامر إبراهيم السمراني وآخرون، تكنولوجيا المعلومات وتطبيقاتها، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان 2002، ص 112.
- 50 - فرطاسة فتيحة، "عصرنة الإدارة العمومية فيا لجزائر من خلال تطبيق الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين خدمة المواطنين"، مجلة الاقتصاد الجديد، العدد 15، مجلد 02، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2016، ص 313.

- 51 - التسيير الإلكتروني للمعلومات: هو من مجموعة من الوسائل والتقنيات التي بواسطتها يتم ترتيب وتخزين وحفظ الوثائق واسترجاعها من خلال جملة من تطبيقات الإعلام الآلي في إطار نشاط الإدارة. انظر: كمال بورويبة، تجسدي نظام التسيير الإلكتروني للوثائق بمصلحة الأرشيف المجلس الوطني الشعبي، مذكره ماجستير، جامعة الجزائر 2004، ص 27
- 52 - التكنولوجيا المعلوماتية: هي تحويل البيانات إلى شكل رقمي لأجل تسهيل الحصول على المعلومات بسرعة وفعالي، انظر محمود عباس طارق، مجتمع المعلومات الرقمي، مركز الأصل للنشر والتوزيع، القاهرة 2004، ص 190.
- 53 - محمد محمد مكاي، الإدارة الإلكترونية، دار الفكر والقانون، مصر، 2011، ص 25. وأنظر: عادل غزال، النشر الإلكتروني للوثائق، الدار الأمية للنشر، 2012، ص 38. والرقمنة: هي إعادة إنتاج وثيقة توجد مسبق على حامل ورقي أو غيره. انظر:
- Bursi, charlotte cedelle, Joubert laure, " conduire un projet de numération, paris, 2002 p 163.*
- ومن إيجابيات رقمنة الوثائق أمن العطيات وسرعة الوصول إلى المعلومات، انظر:
- Oussama français, les nouvelles technologies de l'information: enjeu pour l'Afrique subsaharienne l'harmattan, paris ; 2001-p 121.*
- 54 - الشيخ بلة إسماعيل، الرقمنة كوسيلة تكنولوجية حديثة لحفظ وإتاحة المحفوظات، مذكره ماجستير جامعة قسنطينة، 2010، ص 30.
- 55 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 353-354.
- 56 - فرطاسة فتيحة، المرجع السابق، ص 306.
- 57 - عبد القادر عبان، تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 91.
- 58 - أنواع الأنظمة المعلوماتية المعتمد عليها تتمثل فيما يلي: - النظام المعلوماتي الجديد. - نظام الوثائق العقارية العامة.
- 59 - العوض أحمد محمد الحسن، الإدارة الإلكترونية، المفاهيم-السمات-العناصر، المركز القومي للبحوث، السودان، 2010، ص 26.
- 60 - محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 13.