

رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر
*The stakes of digitizing the real estate sector and its impact
on legal security in Algeria*



سماتي شريفة¹ ، حويدق عثمان²

¹ مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، جامعة حمة لخضر-الوادي، الجزائر.

smati-cherifa@univ-eloud.dz

² جامعة حمة لخضر-الوادي، الجزائر .

atmane-houideg@univ-eloud.dz

تاريخ النشر: 2024/06/01

تاريخ القبول: 2024/05/20

تاريخ الإرسال: 2024/03/14

ملخص:

تتناول هذه الورقة البحثية آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر وما له من تأثير على تحقيق مبادئ الأمن القانوني للملاك، ففي إطار المسعى الحثيث لعصرنة العمل الإداري بصفة عامة، ومن خلال التحول من العمل اليدوي والإدارة التقليدية إلى استخدام الوسائل المتطورة التكنولوجية التي ستعود بالفائدة من حيث استقرار الأوضاع القانونية للملاك وضمان حقوقهم بالإضافة إلى ربح الوقت والجهد والمال وذلك بتسريع المعاملات والعمل بشفافية ونزاهة، ومن ثمة تحقيق الثقة والائتمان القانوني والعقاري، لكن ورغم إيجابيات الرقمنة تواجه هذه الآلية الجديدة العديد من المعوقات والمخاطر على الأمن القانوني لممتلكات الأفراد.
الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الرقمنة، الأمن القانوني.

Abstract:

This research paper discusses the mechanisms of digitization of the real estate sector in Algeria and its impact on achieving the principles of legal security for owners, within the framework of the relentless effort to modernize administrative work in general, and through the shift from manual work and traditional management to the use of advanced technological means that will benefit in terms of stability. The legal status of owners and ensuring their rights, in addition to saving time, effort and money by accelerating transactions and working with transparency and integrity, thus achieving legal and real estate trust and credit. However, despite the positive aspects of digitization, this new mechanism faces many obstacles and risks to the legal security of individuals' property.

Key words: Real estate ownership, digitization, legal security.

إن التأسيس لإدارة الكترونية تقوم على الرقمنة هي من أهم الخطوات الحثيثة التي تسعى السلطات من خلالها إلى بعث الشفافية في التسيير وتحقيق مبادئ الأمن القانوني سواء للمتعاملين أو للسلطات المسيرة، خاصة في المجال العقاري الذي عرف تحولا مفصليا بقرار رقمته بعد التطورات التكنولوجية والتقدم الذي تعرفه كل دول العالم، الأمر الذي فرض مواكبتها خاصة لما تحققه من أهداف ايجابية، على كل الأصعدة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية وحتى البيئية.

فتعزيز القطاع العقاري بالرقمنة يحقق أهم مبادئ الأمن القانوني وهي حماية المالك وحسن تسيير معاملاته وبالتالي تحقيق استقرار وضعه القانوني، وضمان حقوقه، فالشكل الرقمي للمعالجة بواسطة الحاسوب يعتمد بدايةً على وضع قاعدة بيانات دقيقة ومرتبطة بالصور والمخططات البيانية الموضحة لطبيعة العقارات وحدودها وملاكها، فبالإضافة إلى تسهيل عمل موظفي الهيئات المشرفة على ضبط العقارات هي تسهل للمعاملات العقارية من بيع وإيجار واستثمار وغيرها، حيث يتضمن تقديم أفضل الخدمات من حيث السرعة في الإنجاز والفعالية والكفاءة في الأداء، بالإضافة إلى ضمان الشفافية وحماية السندات من التزوير والتلف والضياع بحكم أن قاعدة البيانات مرتبطة بشبكة من الحواسيب وتتم من خلال برامج الكترونية متطورة ومحمية.

زد على ذلك أن الهدف الأسمى لرقمنة القطاع العقاري هو تطوير السياسات العامة في وضع القواعد والقوانين وزيادة معدلات ثقة المواطن في السلطة وتسيير العقارات بشكل يساهم في تخفيض المنازعات والاجراءات اليدوية المعقدة التي تهدد مصالح الأفراد وتزعزع مراكزهم القانونية.

فالغاية من هذه الدراسة هو تبيان الهدف الاساسي من رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، الذي يعتمد أساسا على تحقيق مبادئ الأمن القانوني، من خلال حصر السجلات العقارية والبطاقات العقارية المتعلقة آليا زد على ذلك تحويل كل الخدمات التي كانت تدار يدويا إلى الطرق الالكترونية حيث يمكن الاستفادة منها عن بعد

فوضع قواعد للمعطيات المرتبطة بصور ضوئية والكترونية وبأبعاد دقيقة بالإضافة لكل البيانات الضرورية والحقيقية للملاك حيث يندرج ذلك ضمن تحقيق مبدأ التوقع المشروع كما يؤدي إلى وضوح الضوابط المنظمة للملكيات العقارية ومالكها.

من هذا المنطلق ومن أجل الغوص أكثر في ثنايا هذا الموضوع يمكننا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يمكن أن تعزز رقمنة القطاع العقاري في الجزائر آليات تحقيق الأمن القانوني؟

وللإجابة على هذا التساؤل اعتمدنا على المنهج الوصفي لوصف حالات تطبيق رقمنة القطاع العقاري في الجزائر والهيئات التي شملتها هذه الاجراءات، ومدى تحقيق ذلك لمبادئ الأمن القانوني، ثم المنهج التحليلي

لتحليل النصوص القانونية التي تمس رقمنة هذا المجال والتسهيلات التي تحققها لحماية المراكز القانونية للمالك.

ولقد قسمنا بحثنا هذا إلى مبحثين يتناول الأول الآليات التي تحقق مبادئ الأمن القانوني من خلال رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، والثاني يدرس إرهابات تحقيق الأمن القانوني برقمنة القطاع العقاري في الجزائر.

المبحث الأول

تحقيق مبادئ الأمن القانوني برقمنة القطاع العقاري

إن الأمن القانوني هو الأساس الذي تبنى عليه دولة الحق والقانون، فهو يعني التزام جميع الأفراد بتحقيق الثبات النسبي في الأوضاع القانونية المحققة، وبالتالي تحقيق الاستقرار وإشاعة الأمن والطمأنينة بالنظام القانوني المطبق، وتكريس العصرية برقمنة القطاع العقاري في الجزائر وما يسفر عنه من اختصار للجهد والوقت على الإدارة والمتعامل على حد سواء، بالإضافة إلى ما ستسمح به هذه الآلية من تحقيق للشفافية ودقة في المعالجة، الأمر الذي يحقق الثقة المشروعة في النص القانوني والإدارة من خلال فرض الرقابة المحلية وحتى المركزية على إدارة الملفات وحفظ الحقوق، وسنتناول في هذا الجزء من الدراسة تحقيق مبادئ الأمن القانوني من خلال دوافع الرقمنة في المطلب الأول، وكيفية التكريس للإدارة الرقمية في القطاع العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دوافع رقمنة القطاع العقاري ودورها في تحقيق مبادئ الأمن القانوني

يمثل القطاع العقاري محورًا أساسيًا في تنمية كل القطاعات فهو الأساس الذي تبنى عليه كل الخطط وفي كل المجالات الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية، فأهم عامل يضبط تنظيم الملكيات العقارية هو جودة تطبيق النص القانوني ويضمن الحقوق والحريات وتعد الرقمنة أفضل الوسائل والآليات لذلك، والتي لها دوافع بدورها في تحقيق مبادئ الأمن القانوني للملاك وتفصيل ذلك فيما يتقدم من العناصر.

الفرع الأول: تحقيق مبدأ الثقة المشروعة

إن إمكانية تحقيق مبدأ الثقة المشروعة أو التوقع المشروع للتصرفات القانونية هو روح الأمن القانوني بالنسبة لأشخاص القانون، فهي الطموح لكل نظام قانوني ليستجيب للحاجة الماسة لعلم كل فرد من توقع آثار تصرفاته،¹ وبالتالي يحدد على إثر ذلك ما له وما عليه، ويتوقع بالتوازي ما يمكن للآخرين أن يفعلوا أو

1. RIPERT George, Les forces créature du droit, Librairie Général du Jurisprudence, 2^{eme} Edition, 1955, P 27.

يجمعوا على فعله، فتحقيق الأمن القانوني بمبدأ التوقع المشروع ضبط للتصرفات بالقواعد القانونية وتوقع الأثار.¹

والثقة المشروعة برقمنة القطاع العقاري، تندرج تحت قناعة الأفراد بمخرجاتها سواء إداريين أو عملاء وذلك من خلال ترشيد العمل الإداري والتقليل من الاجراءات المعقدة الأمر الذي يتيح اعادة تنظيم العمل الإداري في المجال العقاري،² فالعمل بالرقمنة يقضي على أنماط التسيير التقليدي ومعالجة الملفات وسجلات العقود ومخططات المسح بطرق آلية من خلال وضع قواعد للبيانات مرتبطة بصورة ضوئية والكترونية بأبعاد دقيقة وكل البيانات الضرورية والحقيقية للملاك، مما يسمح بمخرجات صحيحة ودقيقة، ويُتيح أيضا القضاء النهائي على أشكال التزوير والنهب واستغلال الوظيفة والتلاعب في الملفات وفوضى التسيير، فضلا عن القضاء على النزاعات العقارية الشائكة التي يطول أمدها بسبب صعوبة اثبات الحقوق لكثرة الإجراءات التي يعرفها تسيير هذا القطاع الاستراتيجي الهام اداريا أو قضائيا، زد على ذلك الأحكام القضائية التي لم تنفذ بسبب أنماط التسيير التقليدية اليدوية وظروف الملاك التي زادت العوامل التاريخية والقانونية تعقيدا.³

فالهدف الأساسي والأسسى من وضع القواعد القانونية عموماً والمتعلقة بتنظيم القطاع العقاري خصوصاً هو حماية الملكية واستقرار وضع المالك، وأبرز حماية تحققها الرقمنة هي ضمان حق الملكية، وبحكم التعامل بالرقمنة لا يُمكن التلاعب بالمعطيات الموجودة فيه، بالإضافة إلى حفظ صور عن العقود وصور المسح وسجلات المحافظات العقارية، فضلا عن تحيين وضعيات العقارات أولا بأول لارتباط المعاملات التي تخص العقارات بمحرري الوثائق ومصالح الضرائب، فكل ما يتعلق بالعقارات محفوظ ومسجل، بالإضافة إلى فرض الرقابة التي تحول دون المساس بهذه الحقوق، مما يعطي الثقة في إدارة أصول المتعاملين، ويحقق الأمن القانوني لهم واستقرار أوضاعهم ويبعدهم عن النزاعات ويسمح لهم ببناء توقعات وقرارات مناسبة في ظل مبدأ الثقة المشروعة بالقانون المطبق.⁴

1. صبرينة بوزيد، قانون المنافسة، لا أمن قانوني أم تصور جديد للأمن القانوني؟، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945، قلمة، 2016/2015، ص 34.
2. غفصي توفيق، إقامة الحوكمة الالكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول – الاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور متطلبات الحوكمة الالكترونية، مجلة دفاتر اقتصادي، مجلد 10، عدد 1، 2019، ص 344.
3. نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري 2023/03، موقع الكتروني: www.elkhabar.com تاريخ ووقت الإطلاع: 2024/01/01. 23:50.
4. خولة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، 2022، ص 532.

الفرع الثاني: تحقيق مبدأ الوضوح

في عصر التكنولوجيا والتطور العلمي وانتشار استخدام الوسائط الالكترونية أصبح مبدأ امكانية الوصول للقواعد القانونية مرتبط بشكل آخر من الاعلام فلا يفترض بأحد أن يتمسك بجمل القانون،¹ فالضمانة الحديثة لوصول القواعد إلى كل الأفراد هي استخدام هذه الوسائط للإعلام وبالتالي الخضوع لها والاستفادة من مزاياها وتجنب نواهيها، لتحقيق الغاية من اصدارها.

وهذا هو الهدف من الرقمنة إذ تصبح امكانية الوصول المادي للقانون اسهل واسرع، والوجه الثاني لإمكانية وصولها هو فهم معناها المرتبط ارتباطا وثيقا بجودة التشريع²، وربط تنظيم القطاع العقاري بالرقمنة يضمن سهولة استخدامها بدايةً من خلال تعزيز البنية التحتية الالكترونية بالمعطيات الحقيقية والدقيقة المستسقاة من سجلات الهيئات التي تعنى بتنظيم الملكيات العقارية كمديرية المسح والحفظ العقاري اللتان أدمجتا في هيئة واحدة بالإضافة إلى الموثقين ومصالح الضرائب، وذلك للتأسيس لبيئة ثقافية ملائمة وخلق قناعة لدى كل أشخاص القانون بمخرجات هذه الآليات بحيث تتيح المعلومات للكافة وتصبح واضحة سهلة الوصول إليها، بالإضافة إلى وضوح تحديد متطلبات الحصول على الخدمات والنماذج المطلوبة لتقديمها، الأمر الذي يؤدي إلى ربح الوقت والجهد والمال ناهيك عن تحقيق الشفافية والوضوح من خلال اتاحة المعلومات واللوائح والتعليمات للكافة لزيادة فهمهم ومعرفتهم بحقوقهم ومآلهم وما عليهم تحقيقا لمبدأ التوقع المشروع.³ حيث تتيح في هذا الاطار منصة عقار التي تم فتحها منذ شهر ماي 2022، لكل المهتمين بالقطاع العقاري، تبسيطا للإجراءات الإدارية من خلال تسهيل ولوج المعنيين للمعلومات والعقود وغيرها من الوثائق المتعلقة بالملكيات مباشرة بعد الدفع الالكتروني لمستحقات الخدمة، وهو ما يسمح بإلغاء القيود المادية التي تعيق الحصول على المعلومات بطريقة سريعة وفعالة وبشفافية وموثقة.⁴

1. يراجع في ذلك المادة 4 من الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد78، الصادر بـ 1975. حيث تنص على أن تطبيق القواعد القانونية ابتداء من نشرها في الجريدة الرسمية بحيث تكون نافذة في كل التراب الوطني بعد وصولها إلى الدوائر وختمهم عليها.

2. صبرينة بوزيد، المرجع السابق، ص ص 7- 8.

3. محمد ناصف، عبد القادر قادري، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، العدد1، جامعة الجزائر 03، 2017، ص 95.

4. نجوى الهواري، عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد، 2023، ص 211.

الفرع الثالث: ضمان مبدأ المساواة أمام القانون

إن أساس اقامة العدل وتحقيق دولة الحق والقانون هو المساواة أمام القواعد القانونية فهي أهم مبادئ الأمن القانوني التي تؤدي إلى تجسيد الثقة في التشريع المطبق والسلطة الادارية بالإضافة للاستقرار المجتمع وإشاعة الطمأنينة والأمن.¹

وتحقيق الرقمنة لهذا المبدأ في القطاع العقاري يضمن إتاحة المعلومات والبيانات المتصلة بالملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية بصورة متكافئة لكل من يطلبها،² وذلك تكريساً للمبادئ الدستورية التي تقرر حق المساواة والتزام الدولة بضماناتها تجاه المجتمع من توفير للحماية لأصحاب المراكز القانونية، فالهدف الأساسي من الرقمنة هو الاصطلاح الإداري ويدخل في الدرجة الأولى الاهتمام بتطوير الخدمة العمومية وتحسينها، وذلك بتكليف عملها وحسن تعاملها مع العملاء بطرق متكافئة وسهلة وسريعة من خلال التخلص من كل صور البيروقراطية ومظاهر الفساد الاداري، هذا بالإضافة إلى توفرها دون التقيد بمواقيت العمل،³ بحيث يسهل فك الخناق على الادارات وتخفيف الأعباء على الموظفين، مما يوفر الوقت والجهد هذا فضلاً عن الرقابة والحماية التي يوفرها تأمين الشبكات الالكترونية لقواعد البيانات حيث لا يمكن التزوير فيها والتلاعب بها، زد على ذلك الرقابة التي تُفرض مركزياً مما يوفر أعلى درجات الدقة للتنظيم والضبط لتسيير الاملاك العقارية بشفافية في أداء المعاملات وسرعتها بطرق متكافئة.⁴

المطلب الثاني: التكريس لإدارة رقمنة في القطاع العقاري

يتجلى التكريس لإدارة رقمية في مجال تسيير وضبط الملكية العقارية من خلال العديد من الاجراءات والقرارات والتعليمات التي تمس تسيير القطاع العقاري والهيئات المشرفة عليه بالخصوص، وستسمح هذه الآليات من تحقيق الدقة والتنظيم والشفافية بفضل الرقابة المفروضة وتحقيق مبادئ الأمن القانوني في تسيير المجال العقاري.

الفرع الأول: رقمنة هيئات تسيير القطاع العقاري

إن فكرة الأمن القانوني تقوم على توفير الأمن وحماية المراكز القانونية لأشخاص القانون، واحترام سيادته كونه يهدف أساساً إلى حماية مصالح الأفراد وحفظ الحقوق والحريات، واعتماد الرقمنة في هيئات تنظيم ضبط القطاع العقاري يسير وفق هذه المساعي وهذه الهيئات هي:

1. اسماعيل جابوري، أسس فكرة الامن القانوني وعناصرها، مجلة التحولات، العدد2، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2018، ص195.

2. محمد ناصيف، عبد القادر قادري، المرجع نفسه، ص 95.

3. المرجع نفسه، ص 96.

4. محمد ناصيف، عبد القادر قادري، المرجع السابق، ص 96.

أولاً: رقمنة مصالح أملاك الدولة

إن التكامل بين أعمال الآليات الحديثة برقمنة القطاع العقاري وتحقيق الأمن القانوني للأفراد، هو غاية تتحقق من خلال التجسيد الفوري لمعالجة متطلباتهم تحقيقاً للشفافية والكفاءة التي يجب أن تسود بين مستخدمي هذه الإدارة والمتعاملين.¹

فرقمنة القطاع العقاري وبالأخص إدارة أملاك الدولة ستسمح بتوفير معطيات حقيقية ودقيقة، يمكن الاعتماد عليها في العديد من المجالات، مثل العمليات الاستثمارية وسهولة معالجة الملفات والعقود ومعالجة الوضعيات العقارية المختلفة بسهولة ويسر ودقة بالغة، وذلك بعد اتخاذ كافة التدابير والاجراءات لخلق نسخة رقمية بديلة عن النسخة اليدوية، لتصبح كل المعاملات تنجز بطريقة آلية،² حيث بلغت نسبة الرقمنة لهذه الهيئة 100% نهاية شهر سبتمبر 2023 وتحتاج فقط لبعض الوقت لإطلاقها بمركز المعطيات داتاسنتر للتعميم على جميع الخدمات،³ وكأساس مادي لسجلات المحافظات العقارية يتم أيضا رقمنة كل وثائق المسح، والجدير بالذكر أنه تقريبا أغلب إشكالات العقارات وما ينجر عنها من منازعات ومشاكل تطهير الملكيات العقارية سببه تأخير عمليات المسح أو العيوب التي شابت العقارات المسوحة.⁴

إن التسيير الرقمي لوثائق المسح ومعالجتها بالوسائل الالكترونية له انعكاسات وأثار على عمل المحافظات العقارية، حيث أصبحت معالجة طلبات المتعاملين الملاك تتم بطريقة آنية ولحظية مثل استخراج مختلف الوثائق والدفتر العقاري، الأمر الذي انعكس على ضبط الملكيات وحمايتها من التلاعب والتزوير بالإضافة إلى التخلص من العمل الروتيني والطوابير الطويلة التي تعيق عمل الإدارة النمطية، ما يزيك الأمن القانوني للفرد ويسهل ويسرع اعماله بالإضافة إلى ضمان حقوقه، وشيئا فشيئا سيتم تطهير كل الملكيات التي تشوبها عوائق ويتحقق الاستقرار للمراكز القانونية للأفراد.⁵

ثانياً: رقمنة المحافظة العقارية

إن الائتمان العقاري هو الوظيفة الأساسية للمحافظات العقارية من خلال حفظ كل الوثائق المتعلقة بالأملاك العقارية، وبالرقمنة يتم ادخال كل المعلومات المتعلقة بهذه الملكيات موصولاً بالتصوير الضوئي

1. جمال الدين بوراس، مقال بعنوان: رقمنة ادارة املاك الدولة قبل شهر مارس 2023، بتاريخ: 2023/08/20. موقع الالكتروني www.echchaab.com تاريخ وقت الاطلاع، 2024/01/20 21:00
2. زوليخة زروقي، عواطف معي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد رقم 5، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سيدي بلعباس، 2022، ص 553.
3. موقع الالكتروني www.radioalgerie.dz تاريخ ووقت الاطلاع، 2024/01/40 22:00
4. تصريح مدير الأملاك الوطنية لوكالة الأبناء الجزائرية، نحو رقمنة ارضيف جميع المحافظات العقارية في 2019/01/22 موقع الالكتروني www.Aps.dz تاريخ وقت الاطلاع، 2024/01/04 00:00
5. موقع الالكتروني www.Ech.chaab.com تاريخ وقت الاطلاع 2024/01/04، 00:20.

للمخططات المسحية وهويات الملاك بالإضافة إلى توضيح طبيعة العقارات وحدودها وبيان القرارات أو العقود الواردة عليها، أي رقمنة البطاقات العقارية وجعلها متاحة آليا، حيث يتم العمل على إدخال المعلومات المتعلقة بنحو عشرة ملايين بطاقة عقارية في قواعد بيانات البرامج المخصصة للرقمنة.¹ أما بخصوص التكفل بالملفات والعقود المعدة للشهر فيتم اعتماد تاريخ تسليمها تدريجيا احترامًا للقواعد القانونية التي تنص على تلك الآجال.

ثالثا: ادراج منصة للمستثمرين

شمل تعميم الرقمنة حتى القطاع الاستثماري باعتباره الركيزة الأساسية في التنمية وأحد دعائم الإنعاش الاقتصادي وحركيته،² وأصبح تقديم الخدمات الادارية بشكل رقمي بدل اتباع الاجراءات والأساليب التقليدية، وذلك لاختصار الجهد والوقت والأموال على المستثمرين،³ وكأسلوب لتحقيق الشفافية في التعامل مع المستثمرين، وتحقيق الأمن القانوني لهم من خلال وضوح العقارات المتاحة مواقعها وطبيعتها بالإضافة الى تقليص اجراءات الحصول عليها.⁴

هذا فضلا عن الشفافية المضمونة باعتبار أن هذه المنصة تتيح الرقابة الادارية وتتبع الملفات وعلى أعلى المستويات لتحسين التواصل بين المستثمر والهيئات المنظمة لعمليات الاستثمار.⁵

الفرع الثاني: رقمنة المعاملات العقارية

إن السعي الدائم لإيجاد سبل وآليات التناسب بين قواعد تنظيم العقود والقرارات التي محلها عقار ومدى الوضوح فيها هي من أهم ركائز ومبادئ الأمن القانوني، وذلك لخلق التوازن بين تحقيق المصالح المختلفة للأفراد واستقرار أوضاعهم، وتكريسا لهذا المسعى فإن رقمنة المعاملات العقارية كفيلة بتحقيقها.⁶ فمن خلال ادراج أحكام جديدة تضبط هذه المعاملات وتضمن تسييرها على أحسن وجه في سبيل مواكبة التطورات الواردة،⁷ والمعاملات العقارية تشمل العقود والقرارات الادارية، وهي التي يحررها ضابط عمومي أو موظف عام

1. شريفة سماتي، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية "الواقع والتحديات"، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023، ص 6.

2. يراجع في ذلك سعاد بوعبوش، تقييم-رقمنة-العقار-على-مكتب-الرئيس- و بناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بتاريخ 2024/08/22. موقع الكتروني: www.echaab.dz تاريخ ووقت الاطلاع 2024/01/20 18:00

3. نبيل وناس، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2023، ص 841.

4. المادة 23 من القانون 18/22، المؤرخ في 2022/07/24، المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة بـ 2022/07/28.

5. نبيل وناس، المرجع السابق، ص 842.

6. أحلام لونس، جمال بدرى، مقومات الأمن القانوني، تعزيز الاستقرار العقد، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 2، جامعة الجزائر 1، 2022، ص 201.

7. المرجع نفسه، ص 200.

طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني،¹ حيث أكد رمضان بوقفة رئيس الغرفة الوطنية للموثقين جاهزية مكاتب التوثيق للانطلاق في ادارة أعمالهم الكترونيا، فيسمح للموثقين الاطلاع على كل المعلومات التي تخص العقارات الكترونيا دون التنقل إلى مصالح الحفظ العقاري، سيما ما تعلق بوضعيتها القانونية وسلامتها من الرهن وإذا ما كانت قابلة للتصرف فيها أم لا كالبيع مثلا، ثم يتم ابرام العقود رقميا وتودع الملفات والعقود عن بعد الكترونيا ليتم اشهارها، وكلها اجراءات كانت تتطلب وقتا كبيرا جدا يتراوح بين 6 أشهر إلى ثلاث سنوات قبل الرقمنة.

هذا بالإضافة إلى أن المنصة الرقمية «العقار» ستسمح لكل الأشخاص الحصول على المعلومات عن بعد واستخراج وتوثيق العقود في وقت قياسي وبمجهود ومصاريف أقل، مع ضمان تحقيق شفافية أوسع وأكبر وهو ما تطمح إليه السلطات العليا في البلاد، بحيث ستفتح عملية رقمنة هذه العقود آفاقا واعدة أمام اختصار الوقت والجهد، ناهيك عن انهاء مظاهر المحاباة والتلاعب وكل أشكال الفساد.²

أما المعاملات الأخرى فهي تدعى عقود التعمير التي ترخص بالتغيرات المادية التي تحدث في الملكيات العقارية، كالتجزئة والبناء والهدم والتقسيم وغيرها، وهي أدوات للتهيئة والتعمير للتحكم في التغييرات في الأوعية العقارية، وتخضع لمخططات التهيئة والتعمير ووسائل التخطيط المجالي والتسيير الحضري.³ والتأسيس لقاعدة معلومات تشمل كل العقارات وبالإضافة إلى الحقوق العينية المتعلقة بها مما يسهل عمل الادارات المكلفة بهذه السندات و يضمن التحيين الدوري لوضعيات العقارات و يجعل من الضرورة التوافق بين المعطيات المسحوية والوثائق العقارية، خاصة المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية وذلك لضمان جودة الخدمة والمصدقية وتحقيق الثقة والاطمئنان وتحقيق الأمن القانوني للملاك عموما، جدير بالذكر أنه بموجب القانون 205/21 تم حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي و منذ بداية 2021 دمجت مديريات المسح والمحافظات العقارية من أجل تحقيق هذه الأهداف.⁴

زد على ما سبق فالرقمنة تتيح ضبط عمل المصالح دون تأخير في إنجاز المعاملات فمن خلال ربط المحافظات العقارية بالموثقين ينجر عنه سرعة في انجاز العقود وتسليمها واعداد الدفاتر العقارية في فترات

1. المادة 324 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

2 . بناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين رمضان بوقفة بتاريخ 2023/08/22 موقع الكتروني: www.echaab.dz تاريخ ووقت الاطلاع 2024/01/20 20:00

3. يراجع في ذلك، عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كألية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني -دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة وهران.

4. من أجل دعم التنسيق في العمل وتوحيد المعطيات ثم دمج إدارتي المحافظة العقارية ومديرية المسح العقاري في إدارة واحدة بموجب المرسوم 21/250، المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة ب 2021/07/15.

وجيزة كما يقطع الطريق أمام كل محاولة للغش أو التديليس أو لنهب العقارات تحصينا للعمل بالقواعد القانونية التي تحرص على ضمان الحقوق وتحقيق الأمن القانوني.¹ وذلك ضمن منصة "عقار".²

وحسب رأي رئيس الغرفة الوطنية للموثقين سابقا، والمستشار الحالي في الاتحاد الدولي للتوثيق الأستاذ رشيد بردان فضرورة تعميم الرقمنة على العقود التوثيقية يجب أن يمس كل القطاعات والإدارات التي يتعامل معها الموثق كالمحافظة العقارية ومصالح الضرائب وغيرها، وذلك للسرعة التي تحققه في انجاز المعاملات وضمن الحقوق وتحقيق الائتمان العقاري.³

وقد صدرت عن المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحت رقم 7398 بعنوان رقمنة العقود حيث تنص على متطلبات وأهداف الرقمنة التي تفرض وضع قواعد البيانات للوثائق العقارية الأمر الذي تعمل عليه السلطات وشارفت على الانتهاء منه هذا فضلا عن وضع كل هذه المعطيات تحت تصرف المصالح الجبائية.⁴ وتحقيقا للأهداف الجبائية للمعاملات العقارية، قامت المصالح المختصة بوزارة العدل بطلب ادراج رقم التعريف الجبائي ورقم التعريف الوطني في كل العقود الأمر الذي يضمن مصداقية هذه المعلومات والتصرفات التي ترافقها وهو توافق المعطيات المسحبة مع الوثائق الموجودة على مستوى المحافظات محل الرقمنة، وهذا أيضا ما يضمن التحيين الدوري دون اخطاء.⁵

المبحث الثاني

إرهاصات تحقيق الأمن القانوني برقمنة القطاع العقاري في الجزائر

رغم الجهود المبذولة لعصرنة الإدارة والقضاء على حقبة طويلة من التسيير التقليدي اليدوي من خلال تحديث هياكل المديرية العامة للأموال الوطنية واعتماد تنظيم جديد، كبداية لتأسيس للحكومة وإدارة الكترونية تعتمد على رقمنة التسيير والمعاملات التي تخدم تطهير الملكيات العقارية، وتحل العديد من الاشكالات والمنازعات التي تُطرح وتُهدد الأمن القانوني للأفراد وتعطل عمل الإدارات، لكن هذا المسعى يعترضه العديد من العوائق التي تحول دون تحقيق هذه الاهداف وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول بالإضافة إلى مخاطر تحييط بالاستعمال الخاطئ لرقمنة القطاع العقاري رغم إيجابياته الكثيرة وهذا ما سندرسه في المطلب الثاني.

1. أسماء منور، خطوات رقمنة العقود الإدارية، الموقع الإلكتروني www.dfares.com.elmassa تاريخ ووقت الإطلاع:

19:30 2024/1/05

2. الموقع الإلكتروني www.almostathmir.dz تاريخ ووقت الإطلاع: 20:00 2024/01/05

3. أسماء منور هذه خطوات رقمنة العقود العقارية، جريدة المساء موقع الكتروني www.djaires.com.elmassa

تاريخ ووقت الإطلاع: 20:00 2024/01/06

4. المذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 7398 الصادرة بتاريخ 2023/05/15.

5. محمد الطيب رحمان، رقمنة أملاك الدولة اجراءات إلزامية على الموثقين في العقود الجديدة. موقع الكتروني

تاريخ ووقت الإطلاع: 22:30 2024 /01/06 www.aljazairalyoum.com

المطلب الأول: عوائق رقمنة القطاع العقاري

الحاجة الماسة إلى تحقيق الأمن القانوني هي السعي الدائم لتشريع قواعد قانونية تضمن استقرار الأوضاع القانونية المحققة وضمان الحقوق والحريات، وتنظيم القطاع العقاري بالرقمنة وهو البحث عن الملائمة بين تنظيم عمل الإدارة وتسهيل عمل الإداريين والعمال، وتحقيق الثقة والائتمان وريح الوقت والمال وإنجاز المعاملات بدقة وشفافية، لكن تعترض هذه الأهداف العديد من العوائق التي تحول دون اتمامها منها: ما أكد عليه الخبير الاقتصادي يوسف الميلي بأن هناك مقاومة حقيقية من طرف الإدارة للرقمنة بوجود بعض الذهنيات التي لم تستوعب أهمية الرقمنة فهي تكريس للشفافية وتساهم في كشف التلاعب ونقاط الضعف التي يستغلها بعض أعوان الإدارة أثناء التسيير، عند عملية تصفية وتطهير الملفات.¹ بالإضافة إلى بعض الممارسات من بعض المسؤولين الذين يشعرون أنهم سيقعون تحت طائلة الفجوة الرقمية حيث تفقدتهم مراكزهم ومصالحهم ونفوذهم في السلم الإداري وخوفهم من الرقابة التي ستفرض عليهم.² مما يسهل اظهار مواطن الخلل والمتسببين فيه مما يؤدي إلى محاسبتهم وكشف ممارستهم الغير المشروعة من خلال متابعة أي ملف مشكوك فيه.

كما يري البعض قصور واقعية التقييم التي تساهم في عدم انجاز هذه المساعي، فرقمنة القطاع العقاري يجب أن تمر بعدة مراحل عديدة ومعقدة، فبدأ بضبط قاعدة المعطيات والتي بالرغم من مباشرة السلطات بدمج هيئتي المسح العقاري والمحافظة العقارية لضبط المعلومات المتعلقة بالمسح ومطابقتها بتلك الموجودة في سجلات المحافظة العقارية وهي عمليات يجب أن تتم بالدقة والتحقيق بالإضافة إلى عمليات ادخال البيانات المسحية التي تتطلب التصوير الضوئي للمخططات والصور المسحية وربطها بمعلومات المالك أو الملاك وهي كلها أعمال مضيئة تتطلب وقتاً وصبراً ومراقبة مع تأهيل الكادر البشري المكلف بإتمام هذا العمل.³

يلاحظ عدم وجود ضغط من قبل هيئات المجتمع المدني والمواطنين لنقص وعيهم بأهمية الرقمنة لتدعيم الإرادة السياسية والتوجه نحو انجاح هذه المساعي، الوضع الذي زاده تفاقماً عدم اكتمال عمليات المسح العقاري والاشكالات التي تصاحبه، بالإضافة إلى وجود العديد من الملفات مسجلة ضمن نظام الشهر

1. نسرين جعفر، الرقمنة الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري، 2023/03/07. موقع الالكتروني www.elhabar.com

تاريخ ووقت الاطلاع، 2024/01/07 18:00

2. نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري. موقع الالكتروني: www.elkchabar.com

تاريخ ووقت الاطلاع 2024/01/07، 00:00.

3. طبقاً لتصريحات مريم بن ميلود، مديرة مديرية أنظمة الاعلام والاتصال للمديرية العامة للأملاك الوطنية. موقع الالكتروني

www.almostathmir.com. تاريخ ووقت الاطلاع 2024/01/08

الشخصي، هذا فضلا عن العديد من العقارات التي دون سند لحد الآن، زد على ذلك اشكالات العقارات الغير مطالب بها وطرق تسويتها وتطهيرها من هذا الحساب.¹

فتعقيد عمليات توضيح وضعيات العقارات تتطلب التأكد من وجود حقوق عينية عقارية عليها أولا وضعيتها من التقييم سواء مؤقت أو نهائي ومعالجة تسليم الدفاتر العقارية، هذا فضلا عن التحقيق إن كانت في حالة نزاع أم لا، وهي عمليات تتطلب الدقة والتأكد من وضعيات العقارات ونقل المعلومات المتواجدة في السجلات نقلا صحيحًا، وهي عمليات تبدأ بالتأهيل الجيد لموظفي الادارات والهيئات المعنية بالرقمنة والمكلفين باستخدام التكنولوجيا الرقمية والتنظيم في ضبط المعلومات الخاصة بالملاك والعقارات من قبلهم، وهم أغلبهم لم يتلقوا تكوينا أو تأهيلا لهذه العملية الضخمة والدقيقة والحساسة والمتعلقة بأقدس حقوق الملكية، زد على ذلك معوقات اللغة فأغلب البرامج وتكنولوجيا الحواسيب تعتمد على اللغة الإنجليزية الشيء الذي يتطلب يدًا عاملة مؤهلة وعلى دراية بتكنولوجيا الحواسيب ولها تكوينا نوعيا للموظفين والعمال المسؤولين عن ادخال ومعالجة المعطيات والمهندسين التقنيين المسؤولين على الاشراف على عمليات الرقمنة والاصلاح الدوري أو الفوري لأي أعطاب. وباستثناء الموثقين الذين أكد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين أنه بمجرد الإعلان عن إطلاق منصة العقار، قامت الغرفة الوطنية للموثقين بتكوينهم لمواكبة التحول الرقمي، حيث بدأت العملية بـ 14 موثق من كل غرفة جهوية، فيما تولى الموثقون المكونين على مستوى المديرية العامة لأملاك الدولة بتكوين زملائهم بالغرف الجهوية التابعين لها لضمان جاهزيتهم لدى تفعيل خانة اشهار وتوثيق العقود الكترونيا في المنصة.²

ومن المعوقات أيضا اللغة حيث أن أغلب الوثائق حررت باللغة الفرنسية في الفترة الاستعمارية وبعضها مكتوب باليد خاصة القديمة منها بالإضافة إلى المدة الطويلة للأرشفة مع سوء الحفظ والاستعمال مما يصعب فهمها والنقل الصحيح للمعلومات ويصعب التعامل معها للتصوير ونقل البيانات منها.³ بالإضافة إلى أن أغلب البرامج وتكنولوجيا الحواسيب تعتمد على اللغة الإنجليزية مما يتطلب يدًا عاملة مؤهلة ومكونة تكوينا نوعيا في برامج الادخال ومعالجة المعطيات.

1. مختار حمادة، تأثير الإدارة الالكترونية في إدارة المرفق العام وتطبيقاته في الدولة العربية، مذكر ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع التنظيم السياسي والاداري، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص36.

2. بناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين رمضان بوقفة بتاريخ 2024/08/22. موقع الكتروني: www.echaab.dz

تاريخ وقت الاطلاع 2024/01/20 , 21:00

3. حماد مختار، المرجع السابق، ص 37.

المطلب الثاني: مخاطر رقمنة القطاع العقاري على الأمن القانوني للملاك

رغم أن عمليات الرقمنة هي عمليات تقنية فنية بحتة إلا أن لها تأثير بالغ على اجراءات تنظيم وتسيير الملكيات العقارية التي تقوم بها مديرية الأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية المتمثلة في المحافظة العقارية ومديرية المسح، وهو ما يثر على الأمن القانوني للملاك، فكما لها ايجابيات تحسب لها، هناك أيضا سلبيات قد تأتي بنتائج عكسية تهدد هذا الأمن وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط:

الفرع الأول: غموض القواعد المنظمة لرقمنة القطاع العقاري

يطرح الأمن السيبراني¹ العديد من العوائق التي تحول دون تحقيق أهداف التوجهات الجديدة نحو الحكومات الإلكترونية وأولها غموض وضعف النص القانوني المنظم لهذه التوجهات، فالتأطير لعملية رقمنة القطاع العقاري يحتاج إلى قدر كبير من الوعي، بضرورة ضبطه بالنصوص القانونية، فعملية الرقمنة ليست مجرد تطبيق لتغير في كفاءات المعاملات وتسيير الاجراءات،² فعادة ما تتصف تداعيات الأمن الإلكتروني الضعيف بالكارثية، فاخترق التطبيقات الإلكترونية عبر الوسائط السيبرانية يوفر أهدافا أكثر للفاعلين على مستوى الدولة أو خارجها لإضعاف الحكومات وسياساتها من خلال استعمال هذه المعلومات ضدها أو بتخريبها لنشر الفوضى وزعزت الاستقرار. هذه المخاطر تستهدف البنى التحتية الذكية للمدن والأنظمة الصناعية المتصلة بالإنترنت، فالعديد من الأجهزة لا تحتوي على برتوكولات أمان بطبيعتها لتحميها من تثبيت برمجيات تهديد من أطراف خارجية أو الاتصال غير المسموح به مع الأجهزة الأخرى.³ ففي هذا الصدد صدرت التعليمات رقم 13425⁴ التي جاءت بتوصيات لوضع المعالم الأساسية المكونة لنظام المعلومات العقارية وأملاك الدولة، التي ستسمح بجمع ومعالجة وتسيير ونشر المعلومات العقارية مع ضمان التعقب، والتنقيح والشفافية، فضلا عن توحيد طريقة العمل وكذا الولوج إلى قواعد البيانات بسهولة ويسر، لاسيما المهندسين والخبراء وغيرهم ممن تعنيهم هذه البيانات كما وضحت الأهداف الأساسية لاستحداث هذه البرمجيات المتعلقة بالرقمنة والتي ترتبط أساسا بتعيين المعلومات وضمان التوافق بين قواعد البيانات المسحوية والسجل العقاري بالإضافة إلى

1. الأمن السيبراني هو فن ضمان وجود واستمرارية المعلومات الإلكترونية والبيانات الخاصة به، والأصول البينية والتهتية، وأفضل ضمان للتقنيات التي يمكن استخدامها لحماية الشبكات وأجهزة الكمبيوتر من الهجمات أو الاتلاف أو الوصول الغير مصرح به لضمان أكبر قدر من النزاهة والسرية والائتمان والثقة فيها.

2. نصيرة ربيع، حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر، مجلة الأستاذ للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2، 2021، ص 1041.

3. مقال لفريق الترجمة لموقع الجزيرة.نت بعنوان: الانفجار الرقمي: ماهي مخاطر ومنافع رقمنة الشرق الاوسط، 2017/06/15، موقع الكتروني: www.aljazeera.net/midan/miscellaneous/technology/2017/6/15 تاريخ ووقت الاطلاع

تنظيم عمل المحافظات العقارية وتخفيف الضغط عليها، بالإضافة إلى توضيح الخدمات التي تسمح للمواطنين عبر منصة عقار طلب المعلومات والوثائق، زد على ذلك الخدمات المتاحة لمحري العقود.

وهي كلها أهداف إيجابية ونقله نوعية في العمل الإداري في المجال العقاري، لكن الملاحظ الغموض الذي يكتنف هذه التعليمات بداية من مساس جذري بعمل الهيئات المسيرة لهذا القطاع التي تنظم عن طريق مراسيم وقوانين والمعروف أن التعليمات لا تسمو على النص القانوني، وأي تعديل أو إلغاء لأي نص يكون بنص يوافقه في الدرجة عملاً بقاعدة توازي الأشكال ثم إن هذه الإجراءات الجديدة مرتبطة بعمل تقني يقوم به موظفون مسؤولون مرتبطون بآلات كالماسحات الضوئية وحواسيب تعمل وفق برامج الكترونية، حيث يثار التساؤل حول الضوابط القانونية التي تبين المسؤوليات في هذه الحالات، بالإضافة إلى غياب الضمانات للتصور القانوني في النظام الجديد الذي يحدد المسؤوليات والجزاءات¹، وفي هذه الضبابية في التحول عن العمل التقليدي إلى الرقمي صاحبها أيضاً تخوف كبير من طرف الملاك بسبب ما سيواجهونه من فرض للضرائب بعد العمليات الإحصائية على ثرواتهم العقارية لأن كل العمليات تكون مكشوفة، زد على ذلك ربط الخدمات بالبرامج الإلكترونية فبالرغم من آثاره الإيجابية مقارنة بالدول التي أخذت به كاليابان وألمانيا، والتي أساساً تسهل تسيير وضبط الملكيات العقارية بالإضافة إلى مهامها الرقابية، مثل التحكم في أنظمة المياه الصالحة للشرب وأنظمة الصرف، والتمكن من الإحصاءات الدقيقة فضلاً عن التوجه نحو الأنظمة الأمنية الأيكولوجية وتلك التي تحمي من الكوارث الطبيعية، هذا فضلاً عن التحكم في أنظمة الطاقات المتجددة ودمجها في النسيج العمراني²، لكن وطنياً نلاحظ أصلاً ضعف في تدفق الأنترنت، هذا بالإضافة لعيوب البيانات المدخلة في قواعد المعطيات أصلاً والتي كانت سبباً في النزاعات فبدل أن تكون الرقمنة حلاً وسبباً لتحقيق الرفاهية، ستكون سبباً في حرمان المواطنين من أبسط حقوقهم التي كانت متوفرة بالعمل اليدوي.

والغموض الآخر الذي يكتنف العمل بهذه الآليات هي تأثير الرقمنة على قوة العمالة فيما تصل البطالة إلى ذروتها، وذلك إما بالتخلي عن الموظفين والعمال أو بعدم التوظيف لانعدام الحاجة، كل هذا يساهم فيه نقص المعارف التكنولوجية المتخصصة في مجال الشبكات والبرمجيات. فمثلاً اتخذت الحكومات في الخليج العربي خطوات بالفعل لتطوير وتمويل التعليم الفني عاقدة أملها على تقليل بطالة الشباب والعجز في المعارف الرقمية التكنولوجية على المدى المتوسط والبعيد، لكن مع ذلك فإن الرقمنة تشكل تهديداً على قوة العمل

على المديين القصير والبعيد، كما قد تؤدي تأثيرات الرقمنة على سوق العمل إلى خلق مصدر جديد الاضطرابات وزعزعت سوق العمل¹.

الفرع الثاني: عدم تحقيق مبدأ التوقع المشروع

إن أكثر ما يهدد الأمن القانوني للأفراد هو هدم توقعاتهم المشروعة من أي نصوص جديدة، خاصة وأنها تتعلق بأقدس حقوقهم وهي الملكيات العقارية، وتعد التوعية أحد أهم أسباب غياب الثقة في هذه العمليات ويعود ذلك إلى وجود مقاومة من طرف مسؤولي بعض الهيئات المكلفة بتسيير القطاع العقاري كونها تؤدي لتكريس الشفافية، وستكشف نقاط الضعف في هذه الهيئات² هذا من جهة، ومن جهة أخرى عدم اقتناعهم بالرقمنة أصلاً باعتبار أن الملفات الأصلية كانت ماثراً للنزاعات وأن بعض المعلومات التي تحتويها مغلوطة بالإضافة إلى عدم اكتمال عمليات المسح العقاري ووجود العديد من العقارات مسجلة ضمن النظام الشخصي وكلها تمت يدوياً عن طريق تدخل العمل الإنساني وبالتالي قد يتخللها الخطأ، زد على ذلك الأجال قصيرة وفرض ضغط على الإدارات للانتهاء من عمليات الرقمنة.

لكن ما يلاحظ بأنه ورغم كل المخاطر والعوائق، التي تهدد رقمنة القطاع العقاري في الجزائري إلا أن النظر للإيجابيات المحققة التي ستخلق نهضة وحلا للعديد من الإشكالات التي تحول دون تطهير الملكيات العقارية وتنظيمها، هذا فضلا عن الخبرة التي سيكتسبها الكادر البشري.

خاتمة

إن السعي نحو إدارة إلكترونية هو من بين الأهداف التي انتهجتها السلطات في السنوات الأخيرة، وأهم القطاعات التي ستستفيد من هذا المسعى هو القطاع العقاري الذي ظل يعاني أثر العمل اليدوي ولحقة طويلة من الزمن من العديد من الإشكالات التي ولدت نزاعات، فالانتقال إلى الرقمنة هو من الأساليب التي ستحقق الشفافية في المعاملات واليسر في استكمال الإجراءات هذا بالإضافة إلى ربح الوقت والجهد والأموال، مما يدفع بعجلة التنمية ويحقق الأمن القانوني في المجال العقاري ويحمي الثروة العقارية ويسهل استغلالها، من خلال تفعيل إلكتروني لأدوات إدارة العقود والتهيئة والتعمير ومنح العقارات للاستثمارات، ولتحقيق مبادئ الأمن القانوني برقمنة القطاع العقاري في الجزائر وقد توصلنا في ختام دراستنا هذه إلى النتائج الآتية:

1. موقع الكتروني www.alj.com/ar/perspective تاريخ ووقت الاطلاع 2024/02/15 22:00

2. نسرين جعفر الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري، موقع الكتروني www.elkhabar.com

- تحقيق مبدأ الوضوح والثقة المشروعة من خلال الرقمنة حيث تتيح الرقمنة الرقابة ووضع المعلومات في متناول المواطنين للاطلاع على وضعيات ممتلكاتهم لفتح لهم متابعتها والمطالبة بكل تعديل ضروري إذا استلزم الأمر.
- تحقيق المساواة والشفافية والسرعة في أداء الخدمات على أساس إقامة العدل وتحقيق دولة الحق والقانون وتجسيد أهم مبادئ الأمن القانوني التي تؤدي إلى تجسيد الثقة في التشريع المطبق والسلطة الإدارية بالإضافة لاستقرار المجتمع وإشاعة الطمأنينة والأمن.
- استحداث العديد من المنصات التي تتيح توافق المعلومات المسحوبة مع تلك المتواجدة على مستوى سجلات المحافظات العقارية مما يسهل الخدمات عن بُعد بعد إنشاء قواعد للبيانات تخص كل العقارات.
- اعتماد الرقمنة في الهيئات التي تنظم وتضبط القطاع العقاري وفق جدول زمني يسير وفق هذه المساعي رغم إيجابيات الرقمنة إلا أنه يكتنفها الكثير من العراقيل والعوائق والمخاطر التي تهدد جوانبها الإيجابية والنتائج المرجوة بعد اكتمالها، لنصل ختامًا إلى مجموعة من التوصيات، أهمها:
- توحيد المنصات الرقمية التي تعمل على تسيير الممتلكات العقارية باعتبار أن كل هيئة تعمل منفردة رغم الجهود والتوصيات.
- إصدار النصوص القانونية المنظمة للإجراءات المتعلقة بالمعاملات العقارية والحفظ العقاري خاصة وأنه مرتبط بالجانب الإلكتروني ويحدد فيه المسؤوليات وكيفية الرقابة، والتزامات الموظفين والعمال.
- تأهيل الكادر البشري لاستعمال الآليات والحواسيب وكذا البرمجة واللغة.
- تفعيل أدوات الأمن السيبراني والعمل الدولي على حماية المعلومات والبيانات والاستعانة بالخبراء في هذا المجال.
- الاستعانة بالخبرات الأجنبية، خاصة الدول التي سبقتنا في رقمنة القطاع العقاري لتجنب السلبيات التي وقعت فيها.
- التوعية ونشر أهمية وأهداف الرقمنة ومدى تحقيقها لمبادئ الأمن القانوني في المجال العقاري لتعزيز الرقابة ونشر أهمية التحيين الدوري للمعلومات المتعلقة بالملكيات العقارية.
- التكفل والتشديد بالإسراع بمسح المناطق المتبقية وإدراج المعلومات المتعلقة بها في قواعد البيانات.
- التكفل بحل الإشكالات المتعلقة بملفات العقارات الغير مطالب بها وحمايتها من النهب من خلال الرقابة.

قائمة المصادر والمراجع

أ. المصادر:

1. الأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادر بـ 1975.
2. القانون 18/22، المؤرخ في 24/07/2022، المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة بـ 28/07/2022.
3. المرسوم التنفيذي 21/250، المؤرخ في 06/06/2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدمها إلى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة بـ 15/07/2021.
4. التعليمية رقم 13425، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 03/06/2022.
5. المذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 7398 الصادرة بتاريخ 15/05/2023.

ب. المراجع:

رسالة الماجستير

1. صبرينة بوزيد، قانون المنافسة، لا أمن قانوني أم تصور جديد للأمن القانوني؟، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016/2015.

المقالات:

1. أحلام لونس، جمال بدرى، مقومات الأمن القانوني، تعزيز الاستقرار العقد، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 2، جامعة الجزائر 1، 2022.
2. اسماعيل جابوربي، أسس فكرة الامن القانوني وعناصرها، مجلة التحولات، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2018.
3. خولة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، 2022.
4. زولبيخة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد رقم 5، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سيدي بلعباس، 2022.
5. سهيلة بو خميس، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر "البطاقية الوطنية للقرار التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجاً"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة تلمجي، الأغواط، 2018.
6. عائشة مزباني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني -دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة وهران.
7. غفصي توفيق، إقامة الحوكمة الالكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول - الاستعانة بنموذج الأمم المتحدة في قياس تطور متطلبات الحوكمة الالكترونية، مجلة دفاتر اقتصادي، مجلد 10، عدد 1، 2019.
8. محمد ناصف، عبد القادر قادري، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، العدد 1، جامعة الجزائر 03/2017،
9. مختار حمادة، تأثير الإدارة الالكترونية في إدارة المرفق العام وتطبيقاته في الدولة العربية، مذكر ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع التنظيم السياسي والاداري، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
10. نبيل وناس، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2023.
11. نجوى الهواري، عصرنة أنشطة المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد، 2023.

12. نصيرة ربيع، حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر، مجلة الأستاذ للدراسات القانونية والسياسية، المجلد6، العدد2، 2021.

المدخلة:

1. شريفة سماتي، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية "الواقع والتحديات"، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023،

المواقع الإلكترونية:

1.RIPERT George, Les forces créature du droit, Librairie Général du Jurisprudence, 2eme Edition, 1955, P 27.

موقع الكتروني: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k33323350/f9.double1>

2. نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتوفير الأمن العقاري 03/2023، موقع الكتروني: www.elkhabar.com

3. جمال الدين بوراس، مقال بعنوان: رقمنة ادارة املاك الدولة قبل شهر مارس2023، بتاريخ: 20/08/2023.

موقع الكتروني www.echchaab.com

4. موقع الكتروني www.radioalgerie.dz

5. موقع الكتروني www.Aps.dz

6. موقع الكتروني www.Ech.chaab.com

7. سعاد بوعبوش، تقييم-رقمنة-العقار-على-مكتب-الرئيس- و بناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بتاريخ

2024/08/22 . موقع الكتروني: www.echaab.dz

9. موقع الكتروني: www.echaab.dz

10. أسماء منور، خطوات رقمنة العقود الإدارية، الموقع الإلكتروني www.dfares.com.elmassa

11. الموقع الإلكتروني www.almostathmir.dz

12. أسماء منور هذه خطوات رقمنة العقود العقارية، جريدة المساء موقع الكتروني www.djairess.com.elmassa

13. محمد الطيب رحمان، رقمنة أملاك الدولة اجراءات إلزامية على الموثقين في العقود الجديدة. موقع الكتروني

www.aljazairalyoum.com

14. موقع الكتروني www.almostathmir.com

15. موقع الكتروني: www.echaab.dz

16. مقال لفريق الترجمة لموقع الجزيرة.نت بعنوان : الانفجار الرقمي: ماهي مخاطر ومنافع رقمنة الشرق الاوسط،

2017/06/15، موقع الكتروني: www.aljazeera.net/midan/miscellaneous/technology/2017/6/15

17. موقع الكتروني. www.alj.com/ar/perspective