

رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري : أي دور في تشجيع الاستثمار

Digitization of land surveying and real estate preservation management: any role in encouraging investment

مشنف أحمد

مخبر التشريعات الدولية للبحار وأثرها على المنظومة
القانونية البحرية في الجزائر- جامعة غليزان، الجزائر

droits.48gmail.com

لاكرنش مغنية*

مخبر التشريعات الدولية للبحار وأثرها على المنظومة
القانونية البحرية في الجزائر- جامعة غليزان، الجزائر

maghnia.lakrench@univ_relizane.dz

- تاريخ الإرسال: 2023/12/28 - تاريخ القبول: 2024/04/14 - تاريخ النشر: 2024/04/28

الملخص: تبنت الجزائر في نظمها الإدارية نظام الإدارة الإلكترونية الذي من شأنه الانتقال إلى إدارة بلا ورق عن طريق رقمنة نشاطات وأعمال الإدارة لتحسين نوعية الخدمات العمومية، ولقد لعب تطبيق نظام الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كمرق عمومي دورا هاما في تشجيع الإستثمار بتنظيم وحماية حقوق المستثمرين في الممتلكات العقارية من خلال تقديم خدمات إلكترونية سريعة في أي وقت، تبسيطا للإجراءات الإدارية، وبعيدا عن كل تعقيد وبكل شفافية؛ تدعيما للأمن العقاري، ومحاربة لكل فساد إداري يقف أمام نجاح المشاريع الإستثمارية.

الكلمات المفتاحية: رقمنة الإدارة، إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، الشهر العقاري الإلكتروني، الأمن العقاري.

Abstract: In its administrative systems, Algeria has adopted an electronic administration system that will move to paperless administration by digitizing administration activities and work to improve the quality of public services.

The application of the digitization system at the level of the Land Survey and Real Estate Conservation away from all complexity and with full transparency, in order to strengthen real estate security. And fighting all administrative corruption that hinders the success of investment projects. Department as a public facility has played an important role in encouraging investment by regulating and protecting the rights of investors in real estate properties by providing electronic services quickly at any time, to simplify administrative procedures.

Keywords: Administration digitization, Land surveying and real estate preservation management, Electronic real estate registration Real estate security.

* المؤلف المرسل: لاكلرنش مغنية

مقدمة:

لقد حقق التطور التكنولوجي المعلوماتي الحاصل في المجتمعات المتقدمة قفزة نوعية في المجال الإداري من خلال إدخال نظام الرقمنة بالإدارات، وهذا ما انعكس إيجابا على نوعية الخدمات العمومية المقدمة من طرف الإدارات العمومية، وهو ما جعل الجزائر بدورها تتخرب كليا في نظام الرقمنة عن طريق التحول من نمط الإدارة التقليدية التي تعتمد على تقديم الخدمات ورقيا إلى نمط الإدارة الإلكترونية التي تعتمد على تقديم الخدمات إلكترونيا عن طريق استخدام تكنولوجيا المعلومات في نشاطها الإداري من أجل تشجيع التنمية الشاملة ولا سيما التنمية الإقتصادية .

و باعتبار الإستثمار من الآليات الأساسية التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية لدفع عجلة التنمية الإقتصادية، فقد سعت من أجل بلوغ هذا الهدف إلى توفير الأوعية العقارية للمستثمرين لتمكينهم من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية تطبيقا للمبدأ للتنمية دون إستثمار، ولا إستثمار دون توفير الأوعية العقارية.

ونظرا لأن تشجيع الاستثمار عن طريق توفير الأوعية العقارية لن يتأتى إلا بضبط وتنظيم الملكية العقارية والتي تسند هذه المهمة الأخيرة لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كمرفق عمومي من جهة، ونظرا كذلك لتجسيد الرقمنة الشاملة بجميع المرافق العمومية من جهة أخرى، فأصبح تعميم نظام الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري ضرورة حتمية لترقية الاستثمار.

و إن الغاية من دراسة هذا الموضوع هو تبيان الدور الذي لعبه تطبيق مشروع الرقمنة على مستوى إدارة الحفظ والمسح العقاري في ترقية الإستثمار .

وعليه نهدف من خلال ذلك معالجة التساؤلات التي قد يثيرها هذا الموضوع من خلال إبراز أهمية تطبيق نظام الرقمنة بإدارة المسح الأراضي والحفظ العقاري، لما لهذا النظام من دور في تحقيق التنمية الاستثمارية.

ومنه يمكن طرح الإشكال التالي: ما مدى فعالية تجسيد نظام الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على تشجيع وترقية الاستثمار؟

وللإجابة على هذه الإشكالية إتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي لأن الإطلاع على خلفيات هذا الموضوع يقتضي منا تحليلها وتمحيصها بالشكل الذي يجعلنا نبيّن مدى نجاعة رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في تحقيق التنمية الاستثمارية، وقسمنا هذا الموضوع إلى مبحثين :

تناولنا في المبحث الأول تجسيد الرقمنة بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى آثار رقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري في مجال الاستثمار.

المبحث الأول: تجسيد الرقمنة بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

وفي هذا الإطار بهدف حماية الثروة العقارية باعتبارها عامل أساسي لتشجيع الاستثمار وفي ذات الوقت تنفيذ مخطط الحكومة المتضمن الرقمنة الشاملة لجل المرافق العمومية تم تطبيق مشروع الرقمنة على مستوى مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري القائمة على عصرنه خدماتها(المطلب الأول) وفق آليات تخدم الإستثمار يتم بواسطتها تجسيد الرقمنة بهذا المرفق (المطلب الثاني).

المطلب الأول : عصرنه خدمات مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن تطبيق مشروع الرقمنة بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري مثله مثل أي نظام له مبررات ودوافع جعلته يتخلى عن نظام التسيير التقليدي ليتجه نحو نظام التسيير الرقمي لعمل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري (الفرع الأول)، ولنجاح هذا المشروع لابد من إتباع طرق معينة بتوفير متطلبات تطبيق مشروع التسيير الرقمي للإدارة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مبررات دوافع رقمنة نشاط مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن المبررات والدوافع التي دفعت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري إلى تغييرها نظام تسييرها بالتحول من نظام التسيير التقليدي إلى نظام التسيير الإلكتروني كثيرة ويمكن إيجازها فيما يلي:

أولاً: المبررات المتصلة بالتطورات التقنية في عالم التكنولوجيا والسرعة

إن التطور السريع في تقنية الحاسب الآلي والاتصالات الإلكترونية أثر على قدرة التخزين وخفة وزنه وسرعة معالجة المعلومات وخاصة مع تطور البرمجيات في عصر الإنترنت وهو الشيء الذي لم يكن من الممكن تخيله قبل عقدين¹، بما في ذلك إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أصبح من السهل تقديم الخدمات عن بعد فبدلاً من أن تنتقل إلى موطن الإدارة أصبح من الممكن إتمام الخدمات العقارية عبر الإنترنت حيث يتلقاها المواطن أو الموثق أو المستثمر على شاشات الإنترنت².

¹ . إيهاب خميس أحمد المير، متطلبات تنمية الموارد البشرية لتطبيق الإدارة الإلكترونية دراسة تطبيقية على العاملين بالإدارة العامة للمرور بوزارة الداخلية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإدارية، قسم العلوم الإدارية، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، دون سنة، صفحة 17 و 18 .

² . عبد الفتاح بيومي حجازي، الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح دراسة متأصلة في شأن الإدارة الإلكترونية التنظيم والبناء الأهداف المعوقات والحلول، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2008، ص 164.

و لقد انعكست تقنية الحاسب الآلي على نظريات ومفاهيم إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري باعتباره مرفق عمومي إداري التي بدأت تتغير وتخرج عن وضعها القديم، واتّجه بعضا نحو التقدم التقني، إذ أنه من اليقين أن يؤدي إلى تغييرات في شكل التنظيم الداخلي ووظائف الإدارات والأقسام وتفاعلات بين الموظفين في التنظيم والمتعاملين معه.³

و هذه التغييرات العميقة أدى إلى حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمجها بالوكالة الوطنية للحفظ العقاري حسب المادة 02 من المرسوم 21/250⁴ من أجل تحسين نوعية الخدمات .

إن تقنية الحاسب الآلي جعلت كل ما يحتاج إليه المرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري وكذا المرتفق في المتناول بأقل تكلفة وجهد⁵، الأمر الذي كان يحتاج في وقت سابق يستغرق وقت لانتقال تلك المعلومات، مما يجعل بعض الخدمات بدون فائدة في حال تجاوز وقت انتقاله، فيذهب كل ما تكبدته الإدارة من وقت وجهد هباء منثورا، في حين مكّنت تجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري الاحتراز من هذا كله.⁶

و إن أهم الأسباب التي أدت إلى تحول المرافق العمومية بصفة عامة ومرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفة خاصة هي تطور التكنولوجيا المعلومات والعولمة التي فرضت على منظمات الأعمال والمستثمرين الانخراط ضمن مشروع إدارة الأعمال إلكترونيا⁷، إضافة إلى التطورات التقنية المتصلة بالحاسب الآلي وبالالاتصالات والتي أثرت بشكل مباشر على التحول نحو الإدارة الإلكترونية.

إضافة إلى الأجيال الحديثة التي لم تُعد تقبل إطلاقا فكرة التعامل بالأوراق والملفات بالآلاف والوقوف أمام شبك موظف المرفق للحصول على مخطط العقار أو مراجع المسح وشهر العقود وغيرها وهذا ما ساعد المرتفق من معرفة آليات اتخاذ القرارات الإدارية وتلبية حاجياته بسرعة وسهولة.⁸

³. تيون عبد الكريم، التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية: المبررات والمعوقات، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 04، العدد 03، السنة 2021، صفحة 69 .

⁴. المرسوم التنفيذي رقم 21/250 المتعلق بحل الوكالة الوطنية وتحويل حقوقها وأموالها ومستخدميها إلى وزارة المالية، المؤرخ في 05 جوان 2021، الجريدة الرسمية رقم 47 المؤرخة في 15 جويلية 2021، صفحة 04.

⁵. عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع نفسه، صفحة 205.

⁶. بدر محمد السيد القزاز، الإدارة الإلكترونية ودورها في مكافحة الفساد الإداري، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، طبعة 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015، صفحة 29 و30.

⁷. أحمد فتحي الحيت، مبادئ الإدارة الإلكترونية، طبعة 01، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2015، صفحة 36.

⁸. تيون عبد الكريم، المرجع السابق، صفحة 70.

ثانيا : الدوافع المتصلة بأزمات المرفق وبتزايد مجالات الخدمات

نظرا لتعدد الخدمات في كافة المجالات واعتماد السلطة التنفيذية ككل والإدارات العمومية بما فيها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كجزء منها في حفظ، جمع، تخزين، تصنيف، تبويب، فهرسة واسترجاع المعلومات⁹ على نظام الأرشيف الورقي الذي نتج عنه ظهور مشكلة تضخم الورق، ضياع الوقت في أعمال البحث عن العقود والوثائق لتسليمها والمراجعة¹⁰، عدم تحقق الأمن والسرية للوثائق والمستندات التي أصبحت تفقد بكل سهولة¹¹، وكذا انخفاض مستوى العاملين وافتقارهم عنصر الكفاءة الإدارية¹² وهذا ما عرقل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري من أداء خدماتها على أحسن وجه، لدرجة أصبحت عاجزة عن اتخاذ قرارها بقبول إشهار العقود أو رفضها لعدم علمها بالمعلومات الكافية للعقار المراد إشهار التصرف الوارد عليه بسبب تشتت المعلومات المخزنة في مختلف الملفات الموجودة على أدرج الأرشيف الورقي.

و بالنظر إلى اعتماد القطاع الخاص بشكل كبير على أسلوب الرقمنة الإدارية والذي حقق نجاحات وخلق لها قوة وفارق كبير في الأداء بينه وبين القطاع العام، وفي هذا الصدد ذهب جانب من الفقه إلى القول أنه : " لا تقل حاجة القطاع العام إلى التقنية عن حاجة القطاع الخاص إليها " فهذا الأمر الذي حتم على الإدارة العمومية إلى تبني نظام رقمنة أعمالها الإدارية تنفيذا لمخطط الحكومة المتضمن الرقمنة الشاملة لكافة القطاعات الإدارية لترشيد الجهود المهدرة والوقت الضائع والأموال الطائلة المتسرية¹³ في ظل عدم قدرة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري السيطرة على تنظيم الملكية العقارية وخير الدليل على ذلك ففي مجال تنظيم أملاك الدولة فنجد أغلب العقارات التي تملكها الدولة ليس لها سندات موثقة ومشهرة وكذلك في مجال الاستثمار بسبب تعدد الأجهزة المكلفة بالتنسيق العقاري التقليدي تعقدت التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب قوانين الاستثمار والتشريعات العقارية والتي كانت توجب على المستثمر الانتظار لمدة طويلة لإشهار عقد الامتياز لكي يتمكن من إنجاز مشروعه الاستثماري¹⁴، وأصبحت

⁹. عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع السابق، صفحة 30.

¹⁰. المير العبد، رقمنة الإدارة المحلية :مقاربة جديدة لتبسيط الإجراءات ومكافحة الفساد الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2022، صفحة 467.

¹¹. - زكريا عبد الكريم أسعد موسى، أساسيات الأرشفة الإلكترونية، على الرابط الإلكتروني :<https://al.amlak.ly>، أطلع عليه يوم 19 ديسمبر 2023، على الساعة 10.02 .

¹². عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع نفسه، صفحة 202 .

¹³. تبون عبد الكريم، المرجع السابق، صفحة 72.

¹⁴. بشير جعيرن والظاهر بن قويدر، العقار كآلية لجذب الاستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، سنة 2018، صفحة 60 .

عاجزة عن سد احتياجات المرتفق أمام ازدياد الطلب على الخدمات الذي وضعها في ضغوط مالية متزايدة تحتاج إلى صرامة واجتهاد لرفع هذا الضغط، وهذا ما أثر سلباً على الاستثمار بوجه الخصوص وغيرها من المشكلات الإدارية التي تواجهها، والتي جعلها دائماً تبحث عن حلول لها، ولعل أنسب حلاً لها هو تغيير نمط إدارتها من الأسلوب التقليدي البيروقراطي الجامد إلى الأسلوب الإلكتروني الديمقراطي المرن كسبيل لسد الثغرات وترشيد جهودها¹⁵ وخدماتها المتزايدة مع الاحتفاظ بشرط الجودة في تقديم الخدمات¹⁶، فظهرت الضرورة الملحة للتحويل إلى رقمنة على مستوى مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل التقليل من حجم واستخدام الورق¹⁷ لأن أرشفة الأعمال رقمياً يحتاج إلى حيز مكاني أقل بكثير مقارنة بالسجلات الورقية وبالتالي التقليل من حجم المكان اللازم لهذه السجلات وفي الوقت ذاته الارتقاء بمستوى أداء الخدمات¹⁸ وتحقيق كفاءة عالية لجهاز إدارة المسح والحفظ العقاري لما له من أبعاد تنموية في شتى المجالات .

الفرع الثاني: متطلبات وطرق التحوّل إلى رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن التحوّل الرقمي لتسيير مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري مثله مثل التسيير التقليدي، حتى يتمكّن من أداء الأعمال المنوطة به يتطلب طرق وأنظمة تكنولوجية حديثة ملائمة للواقع وضرورة عصرنتها بالاعتماد على المستجدات المستحدثة التالية:

أولاً: أنظمة التشغيل وبرمجيات معالجة الكلمات : يتم من خلال هذه الأنظمة تجميع وتخزين كافة المعلومات والتصرفات التي تقع على العقارات بالمنصة الرقمية لمساعدة الإدارة على تسيير وإنجاز أعمالها بكتابة المعلومات على الورق وتصحيحها أول بأول بدلاً من الإنجاز اليدوي، ثم تخزينها على وسائط ممغنطة وحفظها لسنوات طويلة، كما تتم عمليات الإضافة والتعديل بسهولة.¹⁹

ثانياً : الشبكات: الإدارة الإلكترونية مدخل إدارة معاصر يحمل من خلال تسميته مفهوم الإدارة بدون أوراق تعتمد على شبكات في إنجاز وظائفها، ومن أهم هذه الشبكات المعتمد عليها نذكر :

¹⁵. بدر محمد السيد قزاز، المرجع السابق، صفحة 33 .

¹⁶. بن عمر محمد، أثر الحكومة الإلكترونية على العقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، بدون عدد، سنة 2022، 544.

¹⁷. جمبية ذهبية، الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية دراسة حالة بلدية خنشلة، مذكرة ماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، سنة 2016، ص 15.

¹⁸. عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع السابق، ص 201 .

¹⁹. محمد يحيوي، الإدارة الإلكترونية كآلية للارتقاء بالخدمة العمومية، مجلة إقتصاد المال والأعمال، المجلد 03، العدد 02، سنة 2019، ص 626.

1 . شبكة الإنترنت **internet**: هي بمثابة شبكة داخلية أو محلية للشبكة الخاصة بالإدارة

الحكومية وهي نسخة صغيرة عبر الإنترنت مع مواقع إلكترونية²⁰، وتطلق تسمية إنترنت على التطبيق العملي لاستخدام تقنيات الإنترنت في الشبكة الداخلية للإدارة، بغرض رفع كفاءة العمل الإداري وتحسين آليات تشارك المعلومات والاستفادة من التقنيات المشتركة، بحيث تمكن من اتصال الخدمات ببعضها البعض سواء داخل مرفق المسح والحفظ العقاري أو اتصال الخدمات بين جميع مستويات إدارات المرفق المركزي والجهوي والولائي أو ما بين الولايات والبلديات بمعنى جعلها تعمل ضمن شبكة معلوماتية واحدة، مع عدم إمكانية الغير المسجلين في شبكة الإنترنت الدخول إليها .²¹

2 - شبكة **Extranet** الاسترانت: تعمل على الاستجابة لمتطلبات قطاع الأعمال الإدارية من

تشارك وتحالفات وما يقتضيه من أمن على المعلومات المتبادلة مع العناية بالمصالح المشتركة عبر الشبكات،²² فعلى سبيل المثال تمنح إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري للموثقين والخبراء العقاريين أنظمة معلومات ومفاتيح دخول،²³ ومن أبرز الأنظمة التي تستخدمها ما يلي :

_ نظام البريد الإلكتروني: ويتم التعامل بموجبه بإرسال الرسائل بين مكاتب إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أو خارجها كالتواصل مع المستثمرين بواسطة الحاسب، أجهزة الإدخال، الإخراج والاتصالات.

- نظام التقييم الإلكتروني : يستخدم لتخزين واسترجاع وتجديد المواعيد كما يمكن حمايتها من الإطلاع عليها من أشخاص آخرين .

- نظام إدارة الوثائق : يتم نقل صور الوثائق إلى أشكال رقمية حيث يستخدم النظام في تحرير البيانات في قرص التخزين الليزر من أجل توفير المعلومات للمستفيدين الذين يتعاملون مع هذا النظام .

- نظام الأرشفة الإلكتروني: هو نظام خاص بتخزين الصور والوثائق والخرائط الهندسية والتوقيع وبصمات الأصابع إلكترونيا.

ثالثا : الحاسب الآلي: يعتبر الحاسب الآلي من أهم العتاد الذي تعتمد عليه الإدارة الإلكترونية لتمتعه بميزات لا تتوفر بغيره من الوسائل، كما يعتبر العامل الرئيسي لحدوث التحول الرقمي في عالم

²⁰. بلال غالم، دور الحكومة الإلكترونية في تحسين مناخ الأعمال بالجزائر دراسة حالة بعض الولايات، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، سنة 2022، صفحة 40.

²¹. بلال غالم، المرجع السابق، صفحة 40.

²². خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر - بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق -، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، سنة 2023، ص

145 .

²³. بلال غالم، المرجع نفسه، صفحة 40.

الأعمال والخدمات الإدارية وذلك بفتح قنوات الاتصال بين أصحاب المصلحة وموظفي إدارة المسح والحفظ العقاري لجعل الإدارة في اتصال دائم للجمهور لتحسين نوعية الخدمات العمومية²⁴.

رابعاً : العنصر البشري : إن العنصر البشري له دور مهم في عملية التحول الرقمي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، ولذا يستحسن اختيار الموظف الذي يكون نابغاً في استخدام برامج الحاسب الآلي التي لديه قدرة على إدراج وتصنيف البيانات واسترجاعها وتأمينها الذي تعهد له مهمة²⁵ إنجاز المخططات المسحية وتحديد حدود الأراضي وحساب مساحتها وكذا مهمة إشهار العقود كعقد الامتياز التي تعده مديرية أملاك الدولة على مستوى الأرضية الرقمية .

كما أن تجهيزات مديرية مسح الأراضي لولاية قسنطينة للتحول إلى النظام الرقمي كانت كالتالي:

1 . 03 حواسيب وطابعة وآلة تصوير طبق الأصل

Scanner:Format A3 Epson GT 360

Scanner:grand format A Oocéphptwave 360

Traceur:HP800جهاز مخصص لمخططات وخرائط

2 . الأبعاد المادية للوثائق والأبعاد العادية :

نوع السكاير	الأبعاد المرفقة الخاصة بالطباعة
Scanners A4	21×29.7 cm
	29.7×42 cm

3 سكاير للخرائط والمخططات :

Modèles	Capacité
Super wide 8050	125 cm en couleur 800 dpl
Contexchameleon	64 90 cm n& b/ couleur 600dpl

المصدر : مجلة المعيار، مجلد 26، عدد 06، سنة 2022، صفحة 878 .

تقنية الرقمنة متعلقة بالخرائط والمخططات التي يتم رقمتها بواسطة أجهزة السكاير ،ومواصفات السكاير هي التصميم(عدد النقاط بالبوصة)السرعة (عدد الصفحات في الدقيقة) التصوير (أسود،

²⁴ . خديجة قمار المرجع السابق، ص 144، 145 و146.

²⁵ . عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع السابق، صفحة 80.

أبيض، بالألوان ...)،(مخططات، خرائط) سكانير Scanner A0 pour format supérieur،²⁶، كما يعد مسح المخططات الورقية ضوئياً وإنشاء مستند PDF²⁷ عبر تطبيق PDF Scanner .

المطلب الثاني : آليات تطبيق الرقمنة بإدارة المسح والحفظ العقاري خدمة للاستثمار

وضعت الحكومة الجزائرية في سعيها لتجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري عدة آليات التي بموجبها تتم رقمنة أعمال وخدمات الإدارة ولا سيما المقدمة في العمليات الاستثمارية وفي هذا الصدد سنركز في الفرع الأول على الشباك العقاري الموحد كآلية لتطبيق الرقمنة على مستوى الإدارة ثم نتعرف في الفرع الثاني على الآلية الثانية المتمثلة في منصة العقار كالتالي:

الفرع الأول: الشباك العقاري الموحد

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

الفرع الثاني: منصة العقار

تم إطلاق هذه المنصة بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري منذ شهر جانفي 2022 وتم فتحها تدريجياً اعتباراً من شهر ماي 2022 للقطاعات المؤسساتية والمتعاملين الاقتصاديين والمواطنين²⁸، كما تم وضع منصة حيز الخدمة شهر مارس 2023 وأدرج فيها كل الوثائق التي تسلم من مصالح المسح العقاري مع تعزيزها بقاعدة البيانات التي تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية والتي تتعلق جلها بالإشهار العقاري والدفع الإلكتروني عن بعد، الإيداع الإلكتروني للعقود²⁹، مع توفير وسائل تقنية وبالعدد الكافي وتوظيف كفاءات تقنية من كل القطاعات لكسب رهان

²⁶. رشيد مزراح وغري ليليا، مشروع رقمنة مصلحة أرشيف المديرية الجهوية لمسح الأراضي بقسنطينة دراسة حالة، مجلة المعيار، مجلد 26، العدد 6، سنة 2022، صفحة 878 و 879.

²⁷. - عبد الناصر حنو، رقمنة الإدارة في الجزائر تحديات الذكاء الاصطناعي ورهان الحماية السيبرانية، على الرابط الإلكتروني : tadamsanews.dz، أطلع عليه يوم 16 ديسمبر 2023 على الساعة 20:15 .

²⁸. نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي . تبسة، سنة 2023، صفحة 54 و 55.

²⁹. المدير الجهوي للأملاك الوطنية يكشف رقمنة العقارات والأملاك الخاصة المسجلة منذ سنة 1961، الرابط الإلكتروني: annasronline.com، أطلع عليه يوم 08 ديسمبر 2023، على الساعة 22:06.

الآجال مع اختيار البرمجيات المناسبة³⁰، يتم من خلال المنصة الإلكترونية إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بها والعمل على تدبيرها واستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها والهدف من هذه المنصة هو تبسيط الإجراءات الإدارية ولا سيما إجراءات التحفيظ العقاري، وكذلك تسهيل ولوج المواطنين للمعلومات والعقود الإدارية، وهو ما أصبح يسمى بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ الذي يقصد به كل عملية تنجز بمساعدة طرق إلكترونية وتطبق على معطيات ذات طابع شخصي، وسوف نتطرق في هذه الجزئية إلى الخدمات المقدمة في هذه المنصة:

1 . الخدمات المقدمة للمواطنين:

بحيث تقدم الخدمات للمواطنين وكذا مستعملي المعلومات العقارية إمكانية الولوج إلى المنصة لطلب المعلومات والوثائق بمجرد الدخول إلى المنصة وإدخال البيانات المحافظة العقارية الواقع بدائرتها العقار المعني، وبنقرة واحدة يحصل على جميع الإعلانات المتعلقة بالعقار،³¹ بمقابل الدفع الإلكتروني لمستحقات الخدمة، تتعلق هذه الطلبات بالمعلومات والوثائق التالية :

_ طلب مخطط مسح الأراضي والمراجع المسحية من مجموعة ملكية والقسم وغيرها

_ طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم CC12

_ طلب نسخ من عقود مشهورة أو جداول قيد الرهن أو شطبها.

تتم هذه العملية مباشرة بعد التسجيل الإلكتروني للطلب بقيام العون المكلف بتحميل الوثائق المرفقة بكل طلب والشروع في معالجتها بالطريقة المعمول بها حالياً، هذا إلى غاية استحداث برمجيات أخرى مخصصة للمعالجة الإلكترونية للمعلومات³².

بحيث يسلم للمواطن الذي قدم طلب عبر المنصة وصلاً يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة، من أجل الاحتساب القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية وفي حالة عدم تقديمه خارج هذه الأوقات يسري الأجل من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة.³³

³⁰. أحمد حمداني، مايجب على الدولة تفعيله لرقمنة العقارات، الرابط الإلكتروني: elkhabar.com، أطلع عليه يوم 23 نوفمبر 2023 على الساعة 17:19.

³¹. بلال الغماري، إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكراهات الواقع، الرابط الإلكتروني: droitetentreprise.com، أطلع عليه يوم 21 نوفمبر 2023 على الساعة 16:23 .

³² نسمة شريط، المرجع السابق، صفحة 55.

³³. بلال الغماري، إجراءات التحفيظ العقاري بين متطلبات الرقمنة وإكراهات الواقع، على الرابط السالف الذكر .

فإذا تم قبول الملف بعد معالجته، فيتم إعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريده الإلكتروني بالتاريخ الذي حدد له من أجل سحبه المعلومات أو الوثائق المطلوبة.

أما في حالة رفض طلبه، كذلك يتم إعلامه بذلك بواسطة البريد الإلكتروني مع تسببب الرفض.

2. الخدمات المقدمة لمحري العقود :

تسمح هذه الخدمة لكل سلطة إدارية كمدرية أملاك الدولة والضباط العموميين كالموثقين والمحضرين القضائيين الإطلاع على المعلومات المتوفرة بقاعدة البيانات الوطنية وكذا القيام بما يلي:

- السحب الفوري لمستخرج مسح الأراضي ملخص العقد PR4Bis مع إمكانية الدفع الإلكتروني للحقوق.
- إيداع الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري إلكترونيا مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري، كما يتم إعلام المحرر سواء بقبول الملف أو برفض الإيداع أو برد الإجراء على أن يكون مسبا³⁴.
- تمكين الموثق من سحب الشهادة السلبية للعقار موضوع العقد.

المبحث الثاني : آثار رقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري في مجال الاستثمار

مما لا شك فيه أن التوجه الحديث للدولة الجزائرية نحو الإدارة الإلكترونية للمرافق العمومية يعتبر ضرورة حتمية في الوقت الراهن يهدف إلى تحقيق التنمية في شتى المجالات ولا سيما مجال الاستثمار باعتباره آلية لدفع عجلة الاقتصاد الوطني ، ولذلك فإن السعي إلى تبني نظام الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري له أهمية بالغة في مجال الاستثمار في تبسيط الإجراءات الإدارية (المطلب الأول) وتحقيق الأمن العقاري للمستثمر (المطلب الثاني).

المطلب الأول:آفاق رقمنة مرفق المسح والحفظ العقاري في تبسيط الإجراءات الإدارية للاستثمار

إن العقار هو حجر الزاوية في كل تنمية فإن تنظيمه وإسراع إجراءات التصرفات الواردة عليه وتسهيل تداوله هو مايشجع عمليات البناء والتجزئة والتعمير التي تعد ضرورة ملحة متزايدة في اقتناءه

³⁴. نسمة شريط، المرجع نفسه، صفحاتين 55 و56.

باعتباره قطب جاذب ورافعة أساسية لجلب الاستثمار، فالرهان على التنمية سواء لرأسمال أجنبي أو وطني يعتبر المدخل إليه هو التدبير والتسيير الرقمي³⁵ لمرفق إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

وإن عصنة الآليات الإدارية على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري يدور كله حول مضمون معين وهو تيسير سبل أداء الخدمات من أجل تبسيط الإجراءات الإدارية³⁶ المتعلقة بالعملية الاستثمارية والتخفيف على المستثمرين والموثقين...عناء التنقل للحصول على الخدمات، فأصبحوا يحصلوا عليها دون الحاجة إلى الانتقال إلى مقر الإدارة³⁷ للتقليل من الوقت والجهد والمال الذي يستهلكه المستثمر في ذلك للحصول على المعلومات والخدمات المتعلقة بالعملية الاستثمارية³⁸ الذي من شأنه عرقلة نشاطه الاستثماري بدلا من التفرغ لتجهيز أو إنجاز مشروعه الاستثماري.

كما يحتل نظام المسح والتحفيز العقاري الرقمي مكانة متميزة على باقي الأنظمة، الذي يعد الوسيلة الفعالة لتحسين الخدمات العمومية³⁹ من خلال اقتصار الجهد والوقت والمال على موظفين المرفق كذلك⁴⁰ و تمكّن الأشخاص الراغبين في الاستثمار في الحصول على العقارات بصفة رسمية من أجل بناء مشروعات عملاقة نظرا لاندماج الأملاك العقارية في الحياة الاقتصادية ومساهمتها في تسريع وتيرة المعاملات الاستثمارية وتسهيل الحصول على العقارات⁴¹ وتسريع إشهار عقودها ومنع تراكم العقود التوثيقية غير المشهورة في آجالها القانونية على مستوى إدارة المسح والحفظ العقاري التي تسيء الخدمات العمومية وتسبب ضررا للمستفيدين وأصحاب المصلحة بما في ذلك عرقلة المستثمرين والفاعلين الاقتصاديين، لأن أي عرقلة على مستوى مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري يؤثر بشكل جلي على وتيرة الاستثمار بالدرجة الأولى وهذا ما يتنافى وتوجيهات رئيس الجمهورية بخصوص دعم وتيرة الاستثمار⁴²، وهذا الأمر الذي ينعكس بالإيجاب على إنجاز المشاريع الاستثمارية لدفع عجلة الاقتصاد الوطني، وتكمن إجراءات الإدارة الإلكترونية لمنح العقار الموجه للاستثمار كالتالي :

³⁵ . عصام بوحافة، دور التشريع العقاري في تشجيع الاستثمار وضبط المجال العمراني، على الرابط الإلكتروني: frssiwa.blogspot.com

أطلع عليه يوم 04 ديسمبر 2023 على الساعة 14:16.

³⁶ . جمبية ذهبية، المرجع السابق، صفحة 15.

³⁷ . المير العيد، المرجع السابق، صفحة 467.

³⁸ . بن عمر محمد، المرجع السابق، 545.

³⁹ . بن عمر محمد، المرجع السابق، صفحة 545.

⁴⁰ . عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع السابق، صفحة 169.

⁴¹ . دور التشريع العقاري في تشجيع الاستثمار وضبط المجال العمراني، على الرابط السالف الذكر .

⁴² . رضا بن ونان، البيروقراطية تجمد شهر ألقى عقد بالمحافظة العقارية لبئر الجير وهران، على الرابط الإلكتروني: echoroukonline.com

أطلع عليه يوم 03 ديسمبر 2023 على الساعة 12:23.

- 1 . تقديم طلب يودع عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيّرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقا لمقتضيات المادة 12 من قانون منح العقار الاقتصادي⁴³ .
 - 2 . عندما يقبل الطلب بالموافقة على مشروع الاستثمار العقاري، يقدم الوالي قرارا يسمح بمنح الامتياز على العقار⁴⁴ .
 - 3 . بعد صدور قرار منح الامتياز من الوالي تطلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز⁴⁵ .
 - 4 . ثم تقوم مديرية أملاك الدولة بإيداع عقد الامتياز على مستوى المنصة الرقمية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري لتتمكّن هذه الأخيرة من إشهاره⁴⁶ وفي هذه الحالة يتم القيد بصفة مجانية⁴⁷ ولابد من التأشير بهذا الإجراء على البطاقة العقارية في العمود الخاص بالملاحظات⁴⁸ وتبليغ المستثمر عبر البريد الإلكتروني أنه بإمكانه سحب عقد الامتياز عبر منصة العقار وعلى إثر ذلك يصبح للشخص الممنوح له حق الامتياز صفة المستثمر⁴⁹ .
 - 5 . يقوم المستثمر بعد تسلّمه العقد الحصول على الترخيصات اللازمة لبناء المشروع بشكل قانوني كرخصة البناء وتأسيس رهن على العقار⁵⁰ أمام الجهات المختصة.
 - 6 . في حالة الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة وبناءا على طلب المستثمر تتنازل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن العقار لفائدته بموجب عقد تنازل تعده
-
- ⁴³ . القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 15/11/2023، صفحة 07 .
- ⁴⁴ . راما شعبان، شروط الاستثمار العقاري في الجزائر 2023، الرابط الإلكتروني : estismary.com، أطلع عليه يوم 03 ديسمبر 2023، على الساعة 15:08.
- ⁴⁵ . الفقرة السابعة من المادة 14 من قانون منح العقار الاقتصادي رقم 17/23، الصفحة 08 .
- ⁴⁶ . شروط الاستثمار العقاري، على الرابط الإلكتروني السالف الذكر .
- ⁴⁷ . رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000، صفحة 99 .
- ⁴⁸ . رمول خالد، المرجع نفسه، صفحة 95 .
- ⁴⁹ . المادة 04 من القانون 10/03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المؤرخ في 15 أوت 2010، جريدة الرسمية رقم 46 لسنة 2010، صفحة 05 .
- ⁵⁰ . عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، سنة 2017، صفحة 304 .

مصالح أملاك الدولة ويشهر بمسح الأراضي والحفظ العقاري طبقا لمفهوم ومقتضيات المادة 17 من القانون رقم 17/23 المتضمن منح العقار الاقتصادي .

كما تجب الإشارة أن العقار الممنوح لانجاز المشروع الاستثماري خولت المادة 14 من القانون 17/23 للمستثمر الحق في تأسيس رهن على حق الامتياز⁵¹ مع وجوب شهر الرهن بإعداد العقد العقاري أمام الموثق مع ضرورة إرفاق رخصة صريحة صادرة عن مديرية أملاك الدولة⁵² وإيداعه إلكترونيا تنفيذا للمرسوم 2017/770⁵³ حتى تقوم إدارة المسح والحفظ العقاري بعد التأكد من صحة البيانات القيام بإجراءات الشهر العقاري عبر تطبيق Tél@actes، بعده يتم إحالة هذه البيانات على تطبيق (BNDP)⁵⁴ و هذا تقاديا لأي معاملة⁵⁵ تعرقل تجسيد المشاريع الاستثمارية، وإما أن تقبل أو ترفض شهر العقد، ففي حالة رفض الشهر يتم إعلام المستثمر بذلك مع تسبيب قرارها عبر البريد الإلكتروني⁵⁶، كما يلتزم الأطراف بالاحتفاظ بسجل رسائل التبادل الإلكتروني للبيانات والرسائل المرسلة والمسلمة.⁵⁷

المطلب الثاني : إنعكاسات رقمنة المسح والحفظ العقاري في تحقيق الأمن العقاري للمستثمر

إن تجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري يؤدي إلى إحلال نظام قار يعطي للاستثمار مكانة أسمى وأكثر أمانا وثباتا⁵⁸ بتوفير بيئة قانونية واضحة وموثوقة تمكن المستثمرين من حماية حقوقهم في الممتلكات العقارية وضمان استمرارية الاستثمارات بدون مخاطر غير مبررة.⁵⁹

و مما لا شك فيه أن الأمن العقاري مرتبط بعصرنة نشاط إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري واعتماد منظومة تشريعية إلكترونية في مجال الشهر العقاري باعتباره أداة⁶⁰ لحماية حق المستثمر على

⁵¹. بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 02، سنة 2020، صفحة 23 .

⁵².التعليمة رقم 07875 المؤرخة في 30 جويلية 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، ألزمت المحافظ العقاري بضرورة اشتراط رخصة صريحة صادرة عن مديرية أملاك الدولة وذلك قبل إشهار أي عقد توثيقي يكون محل لأي معاملة من طرف المستثمر .

⁵³. المرسوم رقم 770/2017 المؤرخ في 2017 المتضمن إلزام الموثقين بإيداع الوثائق إلكترونيا.

⁵⁴. فايزة فقير، دور المحافظ العقاري في تفعيل الإلتزام العقاري، مجلة دائرة البحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 02، سنة 2021، صفحة 120.

⁵⁵. المعاملة ممكن تكون تغيير النشاط أو تغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي أو معنوي أو الشكل القانوني للشركة حسب المادة 25 من القانون 17/23 المتضمن منح العقار الاقتصادي.

⁵⁶. نسمة شريط، المرجع السابق، ص55.

⁵⁷. خالد ممدوح ابراهيم، أمن المعلومات الإلكترونية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، سنة 2008، صفحة 86.

⁵⁸. بلال، دور التشريع العقاري في تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمار، على الرابط الإلكتروني: droitfonc.com، أطلع عليه يوم 30 نوفمبر 2023، على الساعة 11:45.

⁵⁹. أدهم علي أحمد، الأمن العقاري ودوره في تحقيق الاستثمار، على الرابط الإلكتروني: elaaqari.com، أطلع عليه يوم 12 ديسمبر 2023 على الساعة 14:15 .

العقار الممنوح باعتبار أن الوظيفة الرئيسية للشهر العقاري هو الإعلان عن جميع الحقوق المنصبة على العقار ومن بينها الحقوق العقارية الموجهة للاستثمار وتجميع المعلومات وجعلها مرقمنة في كل إدارات المسح والحفظ العقاري الأمر الذي يجعل آثاره القانونية المتعلقة بالمعلومات الخاصة بالعقار الموجه للاستثمار حقائق قانونية موثوقا بها ويطمئن إليها في إجراء جميع المعاملات العقارية⁶¹ في مجال الاستثمار والخاضعة للإشهار، لأن نجاح الاستثمار يتوقف بشكل كبير على مدى الثقة التي يمتلكها المستثمرون في القوانين المحلية وأنظمة الأمان الساري العمل بها في كل جهاز يتدخل في دعم مشروع الاستثمار، فعندما يشعر المستثمرون بالثقة والاطمئنان في أن حقهم في استغلال العقار الممنوح لهم محمي ومكفول قانونا، يشجعهم على القدوم نحو الاستثمار بضح رؤوس أموالهم⁶² في إنجاز المشاريع الاستثمارية بكل سهولة دون أي عائق يقف أمامهم⁶³، على عكس التسيير التقليدي الذي غالبا ما يكون غامضا ومعرضا للتزوير وضياح الأعمال والمعلومات.⁶⁴

و من السمات الهامة لنظام رقمنة مرفق المسح والحفظ العقاري في مجال الاستثمار هو تدعيم الإجراءات المضادة للفساد والحد من البيروقراطية⁶⁵ تكريسا لعنصر الشفافية الذي عن طريقه يمكن للمستثمر أن يعلم بكافة الأمور التي تتعلق بمشروعه الاستثماري بوضوح دون خفاء ولعل السبب في ذلك أن الدخول إلى الموقع الإلكتروني للمرفق متاح للمستثمر لمعرفة كافة المعلومات والإجراءات باعتباره من ذوي الشأن⁶⁶ الذي له حق امتياز على العقار الممنوح له وليس هناك ما يجب إخفاؤه.

كما يهدف هذا النظام إلى القضاء على البيروقراطية وإيصال الديمقراطية إلى بيوت المستثمرين لخدمة التنمية الاقتصادية تدعيما للاستقرار القانوني وتقوية التوقيع القانوني باعتبارهم أهم الشروط القانونية التي تقتضيها عملية القيد العقاري في صلب السياق التنموي الاستثماري،⁶⁷ هذا من جهة .

⁶⁰. فقير فايزة، المرجع السابق، ص 116.

⁶¹. دور التشريع العقاري في تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمار، على الرابط السالف الذكر .

⁶². الأمن العقاري ودوره في تحقيق الاستثمار، على الرابط السالف الذكر .

⁶³. دور التشريع العقاري في تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمار، على الرابط السالف الذكر .

⁶⁴. خالد ممدوح إبراهيم، المرجع السابق، صفحة 88 .

⁶⁵. حميد خبال وشول بن شهرة، الإدارة المتكاملة التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية والذكية الأسباب والدوافع، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد 06، العدد 02، سنة 2021، صفحة 239 .

⁶⁶. عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع السابق، صفحة 170.

⁶⁷. دور التشريع العقاري في تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمار، على الرابط السالف الذكر .

و من جهة أخرى يهدف إلى إمكانية الاستيعاب الشامل لمفهوم الرقمنة الإدارية وفهم غاياتها مع التشديد على تدوينها وتصنيفها وإلغاء الأرشيف الورقي المعرض للتلف والتزوير بتشغيل البيانات لإحصاء العقارات التي تملكها الدولة من خلال التخطيط والتنظيم وتوثيق العقود وأشهارها رقمياً⁶⁸.

بحيث يتيح التسيير الآلي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري الأمن القانوني المعزز للمعاملات العقارية⁶⁹ بإعادة التوازن واسترجاع ثقة المستثمرين بالعقار ومحو عدم استقرار المعاملات العقارية الاستثمارية والنزاعات التي قد تنشأ عنها⁷⁰، على نحو عرف ثباتاً واستقراراً على مستوى المعاملات الإلكترونية عبر السجل الإلكتروني المتمثل في توثيق المعلومات بطريقة تضمن سلامتها واسترجاعها كاملة عند اللزوم للأطراف المعنية⁷¹ سواء بالنسبة لمديرية أملاك الدولة أو بالنسبة للمستثمر يمكنهما في أي وقت الدخول للمنصة وسحب عقد الامتياز المشهر وهذا كذلك متاح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل الإطلاع فبمجرد إدخال اسم المستثمر ومعلوماته الشخصية معرفة إذا كان هذا الشخص المستثمر استفاد سابقاً من حق امتياز على العقار، لأن القانون من أجل هذا منع حصول شخص واحد على عدة عقارات لإنشاء مشاريع استثمارية⁷² تكريساً لمبدأ تكافؤ الفرص للمساواة بين المستثمرين الذي كرسه قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22⁷³ في المادة 03 منه التي نصت على أنه " يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية : ... الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات " .

كما أن المشرع العقاري من أجل المساهمة في تحقيق الأمن العقاري في مجال الاستثمار وإضفاء الشفافية اشترط شهر عقد الامتياز الذي أعدته مديرية أملاك الدولة وإيداعه إلكترونياً⁷⁴ بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، ولا يتم الشهر إلا بعد التحقق من ملكية الدولة للعقار محل العقد وعدم وجود منازعة معروضة على مستوى القضاء وهذا تتوصل إليه إدارة الحفظ العقاري بكل سهولة فبمجرد الضغط على تعليمة بحث تظهر قائمة بكل العقود والمعلومات المرقمنة وأسماء الملاك مع إمكانية ظهور صورة العقد، فهذه الخدمة تسهل تسليم كل المعلومات والتصرفات الواردة على العقار من رهن أو امتياز أو أن

68. صالح لبعير، أثر التوجه نحو الرقمنة وفعاليتها على الإتصال داخل المؤسسة دراسة ميدانية لعينة من طلبة جامعة المسيلة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم الإعلام والإتصال، قسم علوم الإعلام والإتصال، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة محمد بوضياف، سنة 2020، صفحة 49.

69. فايزة فقير، المرجع السابق، صفحة 118 .

70. دور التشريع العقاري في تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمار، على الرابط السالف الذكر.

71. خالد ممدوح إبراهيم، المرجع السابق، صفحة 91 .

72. موقع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز الفلاحي، دون تاريخ النشر، على الرابط الإلكتروني: Onta.dz، أطلع عليه يوم 3 ديسمبر

2023 على الساعة 17:04

73. القانون رقم 18/22 الصادر بتاريخ 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50 المؤرخة في 28 جويلية 2022، صفحة 05.

74. فايزة فقير، المرجع السابق، صفحة 117 و 118 .

هناك عقد امتياز سابق لم تنتهي مدته أو نزاع مسجل أمام القضاء، ففي حالة ما إذا كان نزاع معروض أمام القضاء والتي يتم إشهار عريضة افتتاح الدعوى أمام إدارة المسح والحفظ العقاري طبقاً لموجبات المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁷⁵، فإن المنصة الرقمية ترفض شهر عقد الامتياز تلقائياً وتطلب إيداع محضر تبليغ مديرية أملاك الدولة للمستثمر بوجود نزاع حول العقار حتى يتم شهر العقد إلكترونياً حسب نص المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري⁷⁶، وبهذا الشكل يكون قد حققت المنصة الرقمية التي تتيحها إدارة المسح والحفظ العقاري الأمن العقاري باطمئنان وزرع الثقة التامة في نفس المستثمر على العقار الممنوح له مما يدفعه ذلك بالضرورة إلى الجد في إنجاز مشروعه الاستثماري⁷⁷، وفي نفس الوقت تكون بفضل الرقمنة تقادت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري دعاوى منع التعرض القانوني المرفوعة ضدها بسبب الأخطاء البيروقراطية⁷⁸ بإشهار عقد الامتياز الذي يكون العقار محل العقد قد سبق وتنازلت عليه أملاك الدولة لصالح مستثمر آخر أو أن مدة عقد امتياز لنفس العقار للمستثمر السابق لم تنتهي بعد، وهذا النزاع ممكن أن يؤدي إلى وقف المشروع الاستثماري أو تجميده.

إن تجسيد الرقمنة على مستوى قسم مسح الأراضي الموجود بالإدارة يساهم في تحسين فعالية ودقة عمليات المسح باستخدام التقنيات الجغرافية الرقمية لتحديد المواقع بدقة كنظام المعلومات الجغرافية GIS، وتسجيل الملكيات والبيانات دقيقة⁷⁹ ويمكن أن تزيد الدقة في المسح الرقمي من فهم المستثمر للأراضي وتقليل المخاطر المحتملة التي تنعكس إيجاباً على المستثمر بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة⁸⁰، من خلال مساعدته على تحليل البيانات الشاملة حول الأراضي والعقارات بشكل أفضل لاتخاذ قرارات مستنيرة ويمكن أن تساعد هذه التقنية في تحليل البيانات الجغرافية التي بدورها تساعده في :

⁷⁵. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، سنة 1976 .

⁷⁶. أمر رقم 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 المعدل والمتمم.

⁷⁷. نسرين جعفر، الرقمنة هي الحل الوحيد لتحقيق الأمن العقاري، على الرابط الإلكتروني: elkhabar.com، أطلع عليه يوم 24 نوفمبر على الساعة 15:33.

⁷⁸. عبد الفتاح بيومي الحجازي، المرجع السابق، صفحة 164.

⁷⁹. ذكي بوت، كيف يمكن تطوير نظام المعلومات الجغرافية لتلبية احتياجات المؤسسات والمستخدمين، الرابط الإلكتروني: ejaba.com، أطلع عليه يوم 17 ديسمبر 2023 على الساعة 19:19.

⁸⁰. فاستر كابيتال، تقنية Blockchain لرواد الأعمال : استراتيجيات النجاح في الرقمنة، على الرابط الإلكتروني fastercapital.com، أطلع عليه يوم 17 ديسمبر 2023 على الساعة 19:25.

- تحديد الحدود : تمكن التقنيات الحديثة من تحديد حدود العقار بدقة، مما يقلل من وجود أخطاء أو التباس في الملكية.

- تسجيل المعلومات : يمكن تخزين المعلومات شاملة حول العقارات بشكل رقمي التفاصيل القانونية والتغييرات في الملكية الحقوق المترعة عنها .

- رصد التغييرات : يمكن مراقبة التغييرات في الأرض والممتلكات عبر الوقت مما يساعد في تحديد أي تعديلات أو تعديلات قانونية .

_ تسهيل العمليات الإدارية : يقلل من الأخطاء البيروقراطية ويسهل الوصول إلى المعلومات مما يساهم في تسهيل التدابير العقارية⁸¹، وهذا ما يساعد في تحديد الملكية والتقليل من الضرر بتخزينه البيانات بكل أكبر إلكترونيا، وهذا ما يخلق مرونة في وثائق التعمير على مستوى الإعداد والدراسة والمحتوى لاعتبارها الدعامية الأساسية لتلبية متطلبات الاستثمار، وذلك لأن دراسة طلبات الترخيص لإنجاز هذه المشاريع باعتبار وثائق التعمير تشكل أحيانا عرقلة للإستثمار في رقمنة المخططات ووثائق التعمير على مستوى مرفق إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وفر مرونة وسهّل على الإدارات المختصة لتدبير شؤون التعمير مما ساعد على معالجة عدد كبير من ملفات مشاريع الاستثمار بكل شفافية.⁸²

إذ أن المشرع في دعمه لتكريس الشفافية المرتبطة بالفساد الحكومي الذي يزيد من التعقيدات ويجعل من الديمقراطية هدفا مستحيلا⁸³ نص صراحة عليها في القوانين ولا سيما في قانون الاستثمار الجديد على العقاب على التزوير المعلوماتي التي عالجت الجريمة المعلوماتية التي تتم عن طريق الوسائط الإلكترونية كذلك إذا انصب على التوقيع الإلكتروني في حالة تزوير البيانات أو المعلومات الإلكترونية أو خرق أو قرصنة شبكة الإدارة للحصول على البيانات⁸⁴.

كما أن الإستقرار القانوني والإطمئنان الذي يحققه نظام عصرنة إدارة المسح والحفظ العقاري _ والذي يطلق عليها اسم (MACF)⁸⁵ _ في تنظيم إدارة الملكية العقارية المشتركة باعتبارها شرطا للاستثمار العقاري من شأنه تنظيم المجال العقاري لتجاوز الإختلالات والإكراهات التي تعيق العقار

⁸¹. ذكي بوت، ماهي طرق تحليل البيانات الجغرافية وكيف يمكن استخدامها في الجيوتكنولوجيا، على الرابط الإلكتروني: ejaba.com، أطلع عليه

يوم 17 ديسمبر 2023 على الساعة 15:20.

⁸². دور التشريع العقاري في تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمار، على الرابط الإلكتروني السالف الذكر.

⁸³. حميد خيال وشول بن شهرة، المرجع السابق، صفحة 238 .

⁸⁴. عبد الفتاح بيومي حجازي، المرجع السابق، ص 209.

⁸⁵. فايزة فقير، المرجع السابق، صفحة 117.

ومجاله العمراني وكذا المساهمة في ضبط السوق العقارية للحد من المضاربة بالإطلاع بدوره في تشجيع الاستثمار ترشيدا لاستعماله في تعبئة قطاع الاستثمار.⁸⁶

الخاتمة:

من خلال ما تقدم عرضه يمكن القول أن الانتقال من نظام التسيير التقليدي إلى نظام التسيير الرقمي على مستوى مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري له دور فعال في تحقيق التكامل بين كل هيئات المرفق المركزية والجهوية والمحلية ولهذا سعى المشرع الجزائري مؤخرا إلى سن ترسانة من القوانين مع إعادة هيكلة المؤسسات الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك العقارية عن طريق حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ليتم دمجها مع الوكالة الوطنية للحفظ العقاري وأحسن ما فعل المشرع نظرا لتكاملهما، بحيث تعمل على توحيد الجهود وتحسين الخدمات المقدمة للمرتفق ولاسيما المستثمر والذي ساعد ذلك بدوره في تبسيط الإجراءات الإدارية وتحقيق الأمن العقاري للمستثمر وهو ما شجّع الاستثمار .

ولقد توصلنا في دراستنا لهذا الموضوع إلى النتائج التالية:

- تعمل الرقمنة بهذا المرفق على تحقيق مبدأ الشفافية والمساواة بين المستثمرين
- تعمل الرقمنة على تخفيف الضغط على المصلحة واستخراج النسخ عبر شبكة الإنترنت.
- تجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كان تنفيذا لتعليمات الوزارة الوصية، ولم يتم بعد تعديل التشريعات العقارية أو وضع قوانين خاصة برقمنة هذه الإدارة.

و لعل أهم الإقتراحات التي يمكن تقديمها في ختام هذه الدراسة هي :

- نقترح وضع إطار تشريعي لعملية رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وإما تعديل التشريعات العقارية بما يتماشى مع نظام الإدارة الإلكترونية .
- العمل على إضفاء المصادقية والشرعية القانونية على الخرائط والمخططات المرقمنة عن طريق تطبيق صيغة التوقيع والتصديق الإلكترونيين.
- تمكين الجهات القضائية من الدخول إلى المنصة الرقمية لإدارة المسح والحفظ العقاري للإطلاع على المخططات البيانية للأوعية العقارية وكل المعلومات التي تفيد بها للفصل في النزاعات.
- ضرورة تزويد المرفق بالإمكانات المادية ولا سيما وسائل الإعلام.

⁸⁶ دور التشريع العقاري في تشجيع الاستثمار وضبط المجال العمراني، على الرابط الإلكتروني السالف الذكر.