جـــــــامعة يـــحي فـــارس بالمدية

كليـــة الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

دور رقمنة مصالح المسح والحفظ العقاري في الائتمان العقاري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبتين:

- بن ترار أسماء

تحت إشراف الأستاذ:

د. رمول خالد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الصفة
د. فروخ سميرة	جامعة المدية	رئيسا
أد. رمول خالد	جامعة المدية	مشرف
د.شمام فتيحة	جامعة المدية	مناقشا

السنة الدراسية: 2025/2024م

شكر وعرفان

أتوجه بالحمد والشكر إلى المولى عز وجل على جميع نعمه الظاهرة والباطنة.
كما أتوجه بخالص شكري وجزيل امتناني إلى الأستاذ الفاضل
الدكتور رمول خالد
المشرف على هذا العمل، هو الذي كان له الفضل في إتمامه، بنصائحه وإرشاداته القيمة.
كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة الماستر الذين شرفوني بقبول مناقشة هذه الأطروحة وإبداء الملاحظات والاقتراحات التي من شأنها أن تفيد البحث العلمي.
كما أشكر جميع الأساتذة الكرام الذين درسوني في جميع المراحل التعليمية وخاصة أساتذة كلية الحقوق بجامعة المدية الذين كانوا لي سنداً في مشواري الدراسي.
كما أشكر جميع من شجعوني وكل من تعاون معي في إخراج هذه مذكرة.

إهـــداء

إلى من قال فيهما الله عز وجل:

(وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُل رَّبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا)

[الإسراء: 24]

إلى والدي اللذين جعلهما الله سنداً لي في هذه الحياة

إلى زوجي وشريك الروح وابني

إلى أختي وإخوتي

إلى أساتذتي

إلى كل موظفي مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية وعلى رأسهم مدير الحفظ العقاري **بوطاقةعاشور.**

إلى كل من قدم لي العون لإنجاز هذا العمل المتواضع.

أسماء بن ترار

قائمة المختصرات:

ع	العدد
ص	صفحة
ج ر	الجريدة الرسمية
د ع	دون عدد
د ت	دون تاريخ

قائمة الأشكال :

الرقم	العنوان	ص
شكل(01)	عناصر الإدارة الإلكترونية	23
شكل(02)	برنامج الحاسوب	23
شكل(03)	بوابة جغرافية فضاء الجزائر	42
شكل(04)	معوقات تطبيق الرقمنة الإدارية في المديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري	44
شكل(05)	مركز البيانات-DATA CENTER	48
شكل(06)	مكونات مركز البيانات	50

قائمة الجداول

جدول (01)	مكونات برنامج ارك جي اس-ARC GIS DISKTOP	33

قائمة الملاحق :

الرقم	العنوان	ص
الملحق(01)	الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية للأملاك الوطنية	76
الملحق(02)	مستخرج من مصفوفة القسم-CC11	77
الملحق(03)	مستخرج من حالة القسم-CC12	78
الملحق(04)	كشف معلومات نظام المسح-CC14	79

مقدمة

مقدمة

يشهد العالم تحولات رقمية متسارعة في مجال التكنولوجيا وعصرنة الإدارة، فقد احتلت تقنيات التحول الرقمي إهتمام دول العالم، وأصبحت الرقمنة خياراً استراتيجياً لا مفر منه في مختلف القطاعات، بما في ذلك تلك التي تسهر على إدارة وتسيير العقار، لأن عصرنة الإدارة من أهم التطورات التي فرضتها الثورة الرقمية لما لها من أهمية كبيرة في ترشيد القرار وتوحيد الجهود المشتركة وتقليل الوقت والجهد المبذول وتوفير الخدمات إلكترونياً في الدولة، وكذا تعزيز مسار التنمية الاقتصادية. و جاء في خطاب رئيس الجمهورية تركيزه على رقمنة كل القطاعات الوزارية ، حيث صرح بتصريح قوي له يشدد على أهمية الرقمنة لتحقيق اقتصاد قوي وعصرنة الإدارة ، حيث أن الرقمنة هي السبيل الوحيد الذي يخلصنا من الضبابية والأرقام الوهمية المتضاربة وغير الدقيقة. ومن هنا يمكن القول أن الإدارة الفعالة ضرورة لنجاح أي دولة على المستوى المحلي والدولي.

وتعتبر رقمنة الإدارة مرحلة مهمة نحو تحديث الأداء المؤسساتي وتعزيز الكفاءة والشفافية في تقديم الخدمات للمواطنين والمؤسسات بوصولهم إلى خدمات إدارية بسهولة وسرعة، وهذا ما تسعى إليه الدولة الجزائرية من خلال الجهود التي كرستها لتحقيق هذا الهدف، إذ أعطت أولوية لعصرنة أنشطة المسح والحفظ العقاري بالانتقال من الإدارة التقليدية ذات الشكل الورقي إلى إدارة إلكترونية وأنظمة رقمية متكاملة في إدارة واحدة.

وتعد المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من بين الهيئات الإدارية التي واكبت التطور التكنولوجي من خلال إستخدام مختلف البرامج والتقنيات الحديثة كالمنصات الإلكترونية والبوابات التي مكنت من الوصول إلى الخدمات العمومية ومكافحة البيروقراطية، إلا أنه هناك عدة عراقيل سواء كانت مادية وبشرية أو تنظيمية مع وجود تخوفات أمنية فيما يخص اختراق خصوصية المعلومات بالمديرية. إلا أن رقمنة مديرية المسح والحفظ العقاري باعتماد بيانات خاصة بها يؤكد أن الوصول إلى إدارة عصرية حديثة ليس بالشيء المستحيل.

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في تسليط الضوء على الهيئة الإدارية الجديدة المتمثلة في المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، وكذا إعطاء نظرة موسعة حول إسقاطات الرقمنة على نشاطات المديرية، وكذلك ابراز التحديات والمعوقات التي تواجهها للتقدم في عملية عصرنة ادارتها ومن ثم اعطاء حلول عملية لمسايرة التطورات.

ومن خلال دراستنا ترجع أهداف هذه الدراسة الوقوف على مدى نتائج دمج ادارتي المسح والحفظ العقاري خاصة فيما يتعلق بالمديرية الولائية باعتبارها ادارة مستحدثة بعد هذه العملية وكذلك معرفة التحديات والمعوقات التي تواجهها فيما يخص تطبيق الإدارة الإلكترونية على مستواها ومعرفة مدى نجاح هذه الإدارة في مواكبة اخر التطورات التكنولوجية لتعزيز الإئتمان العقاري.

من دوافع اختيارنا لهذا الموضوع توجد عدة أسباب ذاتية تبرز في رغبتنا في معرفة الإدارة الجديدة لمديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري، والاطلاع على تلك القفزة النوعية الهائلة في مجال تحديث ورقمنة هذا القطاع رغم صعوبة ذلك من خلال المنظومة القانونية الناظمة للعقار وتحديث القوانين.

كما تتمثل الأسباب الموضوعية في حداثة الموضوع وقلة الدراسات السابقة التي تطرقت إلى موضوع الإدارة الإلكترونية لمصالح المسح والحفظ العقاري لهذه الهيكلة الجديدة، وكل من يرى أن عملية الرقمنة والإئتمان العقاري هي عملية جديدة.

وقد تمكنا من حصر دراستين سابقتين، وهما:

1. التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، علاوي مولود وحروبي أحمد، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس، المدية 2022حيث تطرقنا فيها الى التنظيم الهيكلي لإدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري قبل صدور التنظيم الجديد وبعده؟ وما هي مبررات هذا التنظيم الجديد؟ وهل جاء هذا التنظيم الجديد بإضافات؟ وما هي أهدافه؟ ولقد قدمت هذه الدراسة مجموعة من الاقتراحات أهمها: إعادة النظر في المراسيم القانونية والتنظيمية المتعلقة بهذا الهيكل الجديد.

2. اما الدراسة الثانية تتعلق ب:"رقمنة إدارة مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري"، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة حمة لخضر الوادي 2023 ، حيث تمحورت الإشكالية الرئيسية لهذه المذكرة حول التساؤل التالي: كيف تجسدت عصرنة قطاع مصالح المسح والحفظ العقاري قبل وبعد دمج الإدارتين واعتمادها كآلية لحماية ومراقبة الثروة العقارية؟ وما غاية المشرع الجزائري من دمج هاتين الإدارتين؟ ولقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج على رأسها صعوبة تطبيق البرامج الجديدة بالنظر لعدم ممارسة أغلبية الموظفين للبرامج الرقمية وخاصة في مصلحة الحفظ العقاري، وكذلك عدم وضوح الرؤية في تطبيق دمج مصالح المسح والحفظ العقاري والهدف منها، كما قدمت الدراسة مجموعة من التوصيات أهمها تطوير المنظومة التشريعية والقانونية، والتدريب والتطوير في مجال التكنولوجيا واستعمال البرامج المستحدثة.

ومن خلال كل هذا نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فاعلية الإدارة الإلكترونية لرقمنة أنشطة مديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في تحقيق الإئتمان العقاري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية لقد اعتمدنا المنهج الوصفي والتحليلي كونهما الأنسب ،وذلك من خلال استعراض مختلف المفاهيم والتعاريف لموضوع عصرنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري وكذا التطرق لمختلف اوجه الرقمنة التي مست ادارة المديرية وأهدافها علا ارض الواقع.

كما أن أبرز الصعوبات التي واجهتنا خلال اعدادنا لهذا البحث تمثلت في عدم وجود مراجع مختصة في دراسة المديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري وذلك لحداثة الموضوع .

وبغية الوصول الى الأهداف المرجوة من هذه الدراسة ومعالجة الإشكالية التي سبق طرحها قمنا بتقسيم خطة البحث الى فصلين اثنين، حيث خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لرقمنة المديرية والحفظ العقاري، والذي بدوره قسمناه الى مبحثين تناولنا في المبحث الأول ماهية مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، والمبحث الثني ماهية الرقمنة الإدارية، اما الفصل الثاني خصصناه لتأثير رقمنة مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري، وقسمناه الى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول

تعزيز الإئتمان العقاري عن طريق الرقمنة ،وفي المبحث الثاني تناولنا أثار رقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري.

الفصل الاول

الإطـار المفاهيمي لـرقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفــظ العـــقاري

الفصل الأول

الإطـار المفاهيمي لرقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفـظ العــقاري

تم استحداث عملية جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ العقاري ضمن إدارة واحدة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18[1] الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، و ذلك لتحسين وترقية الخدمات العمومية.

تعتبر الهيئة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري إدارة عمومية، عرفت عدة اختلالات لعل سببها الرئيسي كان وجود إدارتين منفصلتين مما أدى إلى تعطل مصالح المواطنين من جهة وملفاتهم العالقة خصوصا المتعلقة بالدفتر العقاري وغيرها من الأسباب من جهة أخرى...

وبالتالي عجزهم عن تحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين ولهذا فقد ساهمت عملية الدمج في تقصير المسافة بين الإدارتين وزيادة الشفافية في العمل وتقليص البيروقراطية، ولقد تبنت الجزائر في نظمها نظام الإدارة الإلكترونية الذي من شأنه الإنتقال إلى إدارة بلا ورق عن طريق رقمنة نشاطات وأعمال الإدارة لتحسين الخدمات العمومية، ولقد لعب تطبيق نظام الرقمنة على مستوى إدارة المسح والحفظ العقاري.

ومن هنا لابد من إظهار الإطار المفاهيمي لرقمنة مديرية المسح والحفظ العقاري وهو ما ستدعى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث خصصنا المبحث الأول لإبراز ماهية مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغية معرفة مفهومها وجانبها التنظيمي، لننقل إلى المبحث الثاني الذي خصص لدراسة ماهية الرقمنة الإدارية.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

المبحث الأول

ماهية مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

إثر دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري ضمن إدارة واحدة تم إستحداث هيئة إدارية جديدة تحت مسمى مديرية مسح والحفظ العقاري تعمل على تطبيق النظام العقاري وكذا إعداد مسح الأراضي العام، ومنه سوف نحاول من خلال هذا المبحث معرفة هذه الهيئة، حيث سنتطرق لمفهوم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في المطلب الأول وسنخصص المطلب الثاني لدراسة هيكلها التنظيمي.

المطلب الأول

مفهوم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

تعتمد دراستنا لمفهوم مديرية المسح والحفظ العقاري بشكل رئيسي على تعريفها بدقة في الفرع الأول مع رصد المهام الموكلة إليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

ولتحديد تعريف دقيق لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وجب توضيح مدلولها اللغوي والاصطلاحي.

أولا: المدلول اللغوي:

أ- **مديرية:** جاء معناها من الأصل "دار " "دورا ودورنا، وهي منطقة أو هيئة على رئيسها مدير، و يعرف بالمدير الولائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.[1]

ب- **مسح الأراضي:** هو مسح المهندس قطعة الأرض قبل بناءها، ومسح الأرض أي قاسها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها وقسمها وحدد أبعادها.[2]

ت- **حفظ العقاري:** هي تسمية مركبة من كلمتين:

- **الحفظ:** من حفظ، صيانة، أمانة وحماية.[3]

[1] مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط 4، مكتبة الشروق الدولية، قاهرة،مصر،2008، ص 303.
[2] أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ط 1، عالم الكتب، مصر،2008، ص 2095.
[3] المعجم الوسيط، المرجع السابق، ص 618.

- العقاري: وهي أصل كلمة عقار، و هو كل شيء مستقر وثابت في حيزه، و لا يمكن نقله من مكان إلى مكان أخر دون تلف، و كل ماعدا ذلك فهو منقول، المادة 683 عرفها المشرع الجزائري.[1]

ثانيا: المدلول الاصطلاحي:

المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري هي هيئة تزاول مهامها تحت وصاية وزارة مالية ويسيرها المدير الولائي [2]،بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الوطنية وصلاحياتها لاسيما المادتين 8 و11 منه، وظيفتها ضمان ممارسة السلطة السليمة للمحافظة العقارية تابعة لاختصاصها الإقليمي تسهر على احترام تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري.[3]

الفرع الثاني: مهام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

وحسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 تتكلف المديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يأتي: [4]

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تعيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، و عمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وتقسيمها.
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتعيينه بإستمرار.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات السهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بناءا على طلب فتح التحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته العقارية.

---

[1] أنظر المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 78، سنة 1975.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 21-393 ،المرجع السابق.

[3] أنظر المادتين 08-11 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 ،المرجع السابق.

[4] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

- ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الاراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
- التحليل الدولي لنشاط المحافظات العقارية، وإعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف.

المطلب الثاني

الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

لقد مرت هيكل مديرية لعدة تطورات عبر التشريعات المنظمة له، والتشريع الذي غير كثيرا في هذا الهيكل هو المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها ووفقا لهذا الأساس قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين حيث سوف نتطرق في الفرع الأول إلى تنظيم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري قبل صدور المرسوم 21-393، و في الفرع الثاني سنتناول تنظيم المديرية خلال المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

الفرع الأول: تنظيم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري قبل صدور المرسوم التنفيذي 21-393 .

لقد عرف التنظيم السابق وجود هيئتين إدارتين هما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري بحيث:

أولا: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

– الوكالة الوطنية "هي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، كما تتكلف بإنجاز العملية التقنية إلى إعداد مسح الأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني [1]،و تخضع لوصاية وزارة المالية تتشكل من مصالح ومكاتب أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 89–234 في 19 ديسمبر 1989 [2]، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/92 إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يرأسها مدير يتولى في المشاركة مع الوالي في إتخاذ القرار المتضمن إفتاح عملية المسح، و كذا في إصدار هذا القرار في الأجال القانونية.

كما يتولى الوالي إتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي التي يعد فيها عضوا ممثلا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، له عدة وظائف منها ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية الولائية، كطلب الإعانة المالية والبشرية لإعداد المسح..[3]

– يكون مقر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مدينة الجزائر ويمكن نقلها في أي مكان في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناءا على إقتراح من وزير الإقتصاد وذلك وفقا لنص المادة 03 من نفس المرسوم، و يدير الوكالة مدير لقد نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89–234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه " يشرف على الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير [4] وللوكالة تنظيمات أحدها داخلي والأخر خارجي:

[1] عائشة كعباش، مقال بعنوان **"عملية مسح الأراضي كألية للتطهير العقاري الشامل"**،مجلة الدراسات قانونية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ص 245-246.

[2] مرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية ،المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في 8 شعبان 1412 الموافق لـ 12 فبراير1992،ج,ر،العدد54،بتاريخ 20ديسمبر1989،والمرسوم التنفيذي رقم 01-101مؤرخ في ماي 2001،ج.ر،العدد26،بتاريخ 09ماي 2001،وهو ملغى.

[3] نعيمة حاجي، **"المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر"**، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2009، ص 38.

[4] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234،المرجع السابق.

1- التنظيم الداخلي للوكالة: و تشرف على مجلس الإدارة ويديرها مدير يتعين بموجب مرسوم يصدر بناءا على إقتراح من وزير المالية كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها [1]،يتوزع هيكلها على 4 مدربات فرعية.

2- التنظيم الخارجي (المديريات الجهوية): تتوزع هذه المديريات على 5 مناطق من الجزائر وهي: وهران – الجزائر – قسنطينة – ورقلة – بشار ويرأسها مدير.

– وتتولى الوكالة عدة مهام نذكر من بينها تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها[2]،بإضافة إلى تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها.[3]

– وتم حل الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، [4]و تم إلغاء المرسوم التنفيذي 89-234.

ثانيا: مديرية الحفظ العقاري:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة، وأنها مصلحة خارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية [5]،يرأسها مدير ولائي بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة بتاريخ 04 أبريل 2015 والمعدل والمتمم رقم 91-65 سابق ذكر، بناءا على اقتراح وزير المالية وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها.[6]

---

[1] أحمد شملي ،**"المسح العقاري في التشريع الجزائري"**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019-2020، ص 32.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المتضمن مجرد الأملاك الوطنية، ج ر ، العدد 60 بتاريخ 24/11/1991.

[3] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المرجع سابق.

[4] المرسوم التنفيذي 21-251 المؤرخ في 26 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل ملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج ر، ع 47، المؤرخ في 15 يونيو 2021.

[5] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة الصادر بتاريخ 04 أبريل 2015 والمعدل والمتمم المرسوم رقم 91-65، ج ر، ع 18 صادرة بتاريخ 08 أبريل 2015.

[6] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المعدل والمتمم المتضمن تنظيم المصالح، ج ر، ع 10 صادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

كما لها عدة مهام من بينها تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه بإستمرار، و تسهر على تنظيم تدخل عمليات السهر العقاري، وتتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري، المرفوعة إلى الهيئات القضائية.[1]

و تضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية 03 مصالح، و قد نصت المادة 07 من القرار الوزاري المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2018 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ على مستوى الولاية [2] على أنه تتكون مديرية الحفظ العقاري في الولاية تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري من:

- مصلحة عمليات الشهر العقاري.
- مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة.
- مصلحة المنازعات.

ولقد تم إنشاء تلك المصالح تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 أبريل 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1999 المتضمن المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري [3]، ففي سابق كانت مصلحتين فقط، لكن بعد التعديل أصبحت نظم 03 مصالح، حيث أضيف لها مصلحة المنازعات بموجب القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.[4]

و تتكون كل مصلحة من مكتبين حسب المواد 10/09/08 فأصبحت: [5]

- مصلحة عمليات الشهر العقاري تتكون من:

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المرجع السابق.
[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2018 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج ر، ع 58.
[3] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 أبريل 2015، المرجع السابق.
[4] أنظر القرارالوزاري رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 المحدد لمهام المصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
[5] المواد 10/09/08 من القرار الوزاري المشترك المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، المؤرخ في 27 يونيو 2018 ،المرجع السابق.

- مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق.
- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوثيق مع مسح الأراضي.
- مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة تتكون من مكتبين هما:
- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج.
- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والإحصائيات.
- مصلحة المنازعات وهي منظمة في مكتبين:
- مكتب شكاوى قبل المنازعات.
- مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي.

الفرع الثاني: تنظيم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري خلال المرسوم التنفـيذي رقم 21-393.

تم إعادة تنظيم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية تبعا لصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق لـ 18 أكتوبر سنة 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، بحيث تم تنظيمها في مصالح وكل مصلحة تنظم في مكاتب [1]، و يديرها المدير الولائي وهذا ما سوف نتطرق له في هذا الفرع.

أولا: المدير الولائي:

يسير المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري مدير ولائي يتعين بموجب مرسوم والذي ينهي مهامه، له وظيفة عليا [2] في الدولة.

ذلك حسب ما جاء في الفقرة 03 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، وتعيينه يخضع لشروط عامة كالجنسية والتمتع بالحقوق المدنية والسن واللباقة البدنية، الخدمة الوطنية، وشروط

[1] أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة الأملاك الوطنية وصلاحياتها، المرجع السابق.

[2] الوظيفة العليا في الدولة هي ممارسة لمسؤولية بإسم الدولة قصد المساهمة مباشرة في إعداد وتنفيذ السياسة العامة، جميلة قدور، النظام القانوني للوظيفة العامة وفق التشريع الجزائري، دار الكنوز للإنتاج والنشر والتوزيع، الجزائر 2021، ص 39.

خاصة للتعيين في وظيفة عليا في الدولة وهي النزاهة، الكفاءة والإلتزام والأقدمية وشرط التكوين العالي أو مستوى تأهيل.[1]

وينص المرسوم التنفيذي رقم 90-227 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية كالتالي:

1- لدى رئيس الحكومة.

2- في الإدارة المحلية.

-الوالي.

-رئيس قسم أو مسؤولي المصالح الخارجية على مستوى الولاية.[2]

ويتم تعيين المدير الولائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بقرار من وزير المالية [3]، والذي تم تحديد قائمتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-116.

ثانيا: مصالح المديرية:

جاءت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393 في فقرتها 03 على أنه "تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، بموجب هذه المادة تم اصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذو الحجة 1443 الموافق 11-2022 المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل كل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية.[4]

[1] علي سعد الله، النظام القانوني للوظائف العليا في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 38-48.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 90-227 المؤرخ في 25 يونيو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة، بعنوان الإدارة والمؤسسات و الهيئات العمومية، ج ر، ع 31 المؤرخة في 28 يونيو 1990 م.

[3] المادة 02 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية والحفاظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصفيتها، ج ر ،ع 21 المؤرخة في 18 مارس 1992.

[4] القرار الوزاري المشترك في 12 ذو الحجة 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج ر، العدد 59 المؤرخة في 08 سبتمبر 2022.

ونصت المادة 08 من هذا القرار على أن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري من 5 مصالح وهي مصلحة[1]:

- مصلحة مسح الأراضي.
- مصلحة الحفظ العقاري.
- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشيف.
- مصلحة الوسائل العامة.

أ- مصلحة مسح الأراضي: [2]

و تتكلف مصلحة مسح الأراضي بما يأتي:

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين الملكيات ورسمها وقسمتها.

و تنظم في 03 مكاتب هي:

- مكتب الاشغال المسحية.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الحفظ المسحي.

*يتكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص بما يأتي:

- إعداد الملفات المتعقلة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجان.
- تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي.
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية.

[1] انظر الملحق رقم 01 ، ص64

[2] المادة 09 من القرار الوزاري2018 المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، المرجع السابق.

*يتكلف مكتب الأشغال الطبوغرافية، و تعيين حدود الملكيات ورسمها وقستها.

– مركزة المسموحات والمخططات ذات المقاييس الكبيرة.

*يتكلف مكتب الحفظ المسحي، بما يأتي:

– ضمان تعيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري.
– معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية.
– ضمان تنفيذ ومتابعة برنامج تجديد مسح الأراضي.

ب/ مصلحة الحفظ العقاري: [1]

و تتكلف مصلحة الحفظ العقاري بما يأتي:

– تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتعيينه.
– القيام بمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
– تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

و تنظم في أربعة مكاتب هي:

– مكتب الشهر العقاري.
– مكتب السجل العقاري.
– مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية.
– مكتب مراقبة نشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخيل.

*يكلف مكتب الشهر العقاري بما يأتي:

– السهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
– القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

*يتكلف مكتب السجل العقاري بما يأتي:

[1] المادة 10 من القرار الوزاري المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، المرجع السابق.

– السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتعيينه.

– متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

*يتكلف مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية، على الخصوص بما يأتي:

– السهر على تأطير عمليات إنشاء وتعيين البطاقات العقارية.

*يكلف مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخيل، بما يأتي:

– مراقبة الأنشطة المحافظات العقارية وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السلمية.

– متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري وإعداد الوضعيات الخاصة بذلك.

– السهر على توحيد مناهج عم المحافظات العقارية.

ج– مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري: [1]

تكلف مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري بما يأتي:

– متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.

– دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها.

وتنظيم في مكتبين:

– مكتب العرائض والمذكرات القضائية.

– مكتب متابعة الإجراءات القضائية.

*يتكلف مكتب العرائض والمذكرات القضائية بما يأتي:

– ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.

[1] المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، المرجع السابق.

– إعداد العرائض والمذكرات القضائية.

– دراسة التنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها.

*يتكلف مكتب متابعة الإجراءات القضائية بما يأتي:

– متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية.

– التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بسمح الأراضي والحفظ العقاري.

د– مصلحة الرقمنة والأرشيف: [1]

وتتكلف مصلحة الرقمنة و الإتصال والأرشيف بما يأتي:

– تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– تنظيم إستقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية.

– تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

و تنظم في 3 مكاتب وهي:

– مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– مكتب التوجيه والإتصال.

– مكتب الأرشيف.

*يتكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري بما يأتي:

– إعداد البيانات الرقمنة المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري لاستغلالها وتبادلها.

– تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– صيانة تجهيزات الإعلام الألي المتخصصة لمختلف الهياكل المديرية الولائية، و السهر على إستغلالها الأمثل.

[1] المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، المرجع السابق.

*يتكلف مكتب التوجيه والإتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينها.

– السهر على تحسين الخدمات العمومية.

*يتكلف مكتب الأرشيف، بما يلي:

– تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

– تحضير ومتابعة عمليات الترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية.

هـ / مصلحة الوسائل العامة.[1]

تكلف مصلحة الوسائل العامة بما يلي:

– ضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي.

– ضمان تزوير هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها.

– تنسيق مع المديرية الجهوية الأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها.

و تنظيم في مكتبين:

– مكتب تنسيق تسير المستخدمين.

– مكتب الوسائل والمحاسبة.

*يكلف مكتب التنسيق المستخدمين بما يلي:

– تقدير الإحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة للمدرية الولائية وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.

– تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية.

– إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الإجتماعية والمهنية للمستخدمين والمسلك المحين لملفاتهم ووضعيات تعدادهم.

[1] المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، المرجع السابق.

– المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية.

*يتكلف مكتب الوسائل والمحاسبة بما يأتي:

– تنفيذ ميزانية المديرية الولائية.

– تقرير إحتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية من الوسائل المادية والتقنية والمالية وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.

– ضمان تزوير الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها.

– إتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية.

– تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.

المبحث الثاني

ماهية الرقمنة الإدارية

تعد التطورات الحاصلة في مجال تكنولوجيا المعلومات والإتصال إلى خلق ثورة كبيرة في مجال الإدارة وتحول الدولة إلى مجتمعات إلكترونية، ففي ظل هذا التطور التكنولوجي والمعلوماتي أصبح من الضروري الإنتقال من الإدارة التقليدية اليدوية التي تميزت بضعف مستوى الخدمات المقدمة والفساد الإداري والبيروقراطية [1]،إلى إدارة تقنية وعصرية تتماشى والنظام الحديث وذلك من خلال تبني مشروع الإدارة الإلكترونية الذي يعد بمثابة أحد أهم أدوات الرقمنة الإدارية التي تعمل على عصرنة الإدارة والمؤسسات العمومية، و كذا تعزيز الشفافية والنزاهة وتحسين مستوى الأداء وتقديم الخدمات.

تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول مفهوم الإدارة الإلكترونية، أما المطلب الثاني بعنوان أساسيات الإدارة الإلكترونية.

المطلب الأول

مفهوم الإدارة الإلكترونية

تركز الإدارة الحديثة على التقنيات المتطورة تعتمد على رقمنة الإدارة وإدراج التعامل الإلكتروني في مختلف أنشطتها [2]و خدماتها من ناحية الدقة والسرعة وكذا التكلفة وتعني بذلك الإدارة الإلكترونية والتي سوف نتطرق إلى مفهومها في هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرع أول تعريف الإدارة الإلكترونية، و فرع ثاني مبادئ الإدارة الإلكترونية، و فرع ثالث أهداف الإدارة الإلكترونية.

الفرع الأول: تعريف الإدارة الإلكترونية

يعتبر مصطلح الإدارة الإلكترونية من المصطلحات العلمية الحديثة، ونجد لها عدة تعاريف، نذكر منها:

[1] أيوب الشيكر،**"الإدارة الإلكترونية في الجزائر تطبيقات وتحديات"**،مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، ع 01، الجزائر، سنة 2019، ص 281.
[2] أيوب الشيكر، المرجع السابق، ص 282 .

هي منظومة إلكترونية متكاملة تعتمد على إستخدام تقنيات الإتصال والمعلومات، لتحويل العمل الإداري إلى أعمال تنفذ بتقنيات الرقمنة الحديثة.[1]

و أنها أسلوب حديث يعتمد على إستخدام تكنولوجيا المعلومات والإتصال من أجل تسهيل النشاط الإداري، و ذلك من تحويل العمل الإداري التقليدي إلى العمل الاداري معاصر يعتمد التكنولوجيا الحديثة، بغرض فعالية في أداء الخدمات وتحقيق الكفاءة.[2]

كما عرف أيضا: إستخدام التكنولوجيا والتقنيات الحديثة والشبكات والحاسبات الألية وتقديم الخدمات في أي مكان وزمان بأقل جهد وتطوير العمليات الإدارية.[3]

وهناك من يعرفها بأنها: مصطلح يحقق نجاحا في إنتظام الإدارة ماديا من خلال تنظيمها عبر العالم الإفتراضي وهذا ما يعرف بالمكينة الإدارية.[4]

وهناك من يعرفها: بأنها إستخدام الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإتصالات خاصة شبكة الأنترنت وشبكات الأخرى، لحصول المواطنين وقطاع الأعمال على خدمات والمعاملات الإدارية.[5]

وكذلك أنها: إستخدام وسائل وتقنيات إلكترونية بكل ما تقتضيه الممارسة أو التنظيم، الإجراءات أو التجارة أو الإعلان [6]،فتعريفها يرتبط بشكل كبير بمصطلح الحكومة الإلكترونية [7]لوجود تداخل وترابط مفاهيمي بينه وما بين الإدارة الإلكترونية، وفي نفس الإتجاه تم تعريف الإدارة الإلكترونية على أنها: قدرة

[1] أيوب الشيكر، المرجع السابق، ص 285 .
[2] أيوب الشيكر، المرجع السابق، ص 285.
[3] أيوب الشيكر، المرجع السابق، ص 285.
[4] شعيب محمد توفيق، حكيم وعيل، **"واقع الإدارة في الجزائر"**، مجلة العلوم الانسانية، المجلة 22، العدد 02، 2022، ص 65.
[5] رانيا هدار، **"دور الإدارة الإلكترونية في مكافحة ظاهرة الفساد الإداري"**، المجلة الجزائرية لأمن والتنمية، ع 09 جويلية 2016، ص 242.
[6] صبرين لبخور، **الإدارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية ما بين المتطلبات ومعوقات التطبيق**، طالبة دكتورا المدرسة العليا الإدارة والأعمال، تلمسان، ص 4.
[7] حكومة الإلكترونية هو نظام حديث تتبناه الحكومات بإستخدام الشبكة العنكبوتية والأنترنت في ربط مؤسساتها بعضها بعض، أ د، إلهام يحياوي، الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والتحديات، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 16، 2016، ص 16-17.

المنظمات على إدارة الأنشطة التنظيمية والخدمات الداخلية والخارجية، من خلال توظيف وسائلها إلكترونية ذات سرعة وقدرة عامة بتكاليف ومجهود أقل.[1]

ومنه يقصد بالإدارة الإلكترونية: هي إستخدام التقنيات المعاصرة والتكنولوجيا من أجل تحسين الأداء وربح الوقت وتلبية الحاجيات والتفاعل السريع.

الفرع الثاني: مبادئ الإدارة الإلكترونية

تقوم الإدارة الإلكترونية على مبادئ عدة نذكر منها:

أولا: الشفافية والوضح:

إذ تعتبر الشفافية داخل المنظمات الإلكترونية وهي محصلة وجود الرقابة الإلكترونية التي تضمن المحاسبة الدورية على كل ما يقدم من خدمات.[2]

وهو إطاحة الفرص أمام الجميع في مختلف القطاعات الأعمال،و توفير التسهيلات الممكنة للمواطنين بشكل يسمح لها بالتعامل مع المواقع المختلفة والوصول إليها بسهولة.[3]

ثانيا: الرقابة والتقييم:

فالإدارة مسؤولة بضمان النزاهة والعدل ومكافحة الفساد لتلبية حاجيات المواطن.

ثالثا: المشاركة المجتمعية:

ويتحقق ذلك بتعزيز الحوار والتمكين الشفهي في صنع القرار وهذا نحو بناء ثقة بين المجتمع والحكومة ورفع الأداء الإداري.

[1] صبرين لبخور،المرجع السابق،ص4.
[2] شعيب محمد توفيق، وعيل حكيم، المرجع السابق، ص 67.
[3] عزوز محمد الطيب، سعودي عامر،**" تأثير الإدارة الإلكترونية على أداة وتحسين سير المرفق العام"** ،"دراسة حالة مصلحة الوثائق البيو مترية لبلدية مقرة ولاية المسيلة "، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تخصص حقوق وعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 247، ص 13.

رابعا: الكفاءة:

ويكون ذلك بإنجاز الأعمال والصفقات رقميا عن بعد، وتحويل الأفكار إلى نتائج مجسدة في أرض واقع وأن تحقق قواعد الجمهور وتوفير خدمة مستمرة.

- إحلال الألة محل العامل وإستخدام البرمجيات التي تتعلق بالوظائف والعلاقات وإنجاز الصفقات رقميا.[1]

خامسا: الفاعلية:

وتكون باهتمام الحكومة الإلكترونية بتحويل الأفكار إلى نتائج مجسدة على أرض الواقع، والتركيز على النتائج، و تخفيض تكاليف لتخفيف العبء على المواطنين وكسب رضى الزبائن.[2]

سادسا: الأمن:

حيث تكمن السرية وخصوصية المعلومات من خلال قدرة الإدارة على سن البرامج تمكننا من حجج المعلومات والبيانات المهمة وعدم إتاحتها إلا لذوي الصلاحية وتخصهم.[3]

سابعا: الإبتكار:

- مواكبة التطورات الحديثة.
- تجسيد مبدأ قابلة المرافق العامة للتعديل والتطوير.[4]
- إيجاد مجتمع قادر على التعامل مع متغيرات العصر التكنولوجي.[5]

---

[1] جيلالي بو زكري، أحمد طيباوي، **"أثر مبادئ الإدارة الإلكترونية على الوظائف الإدارة للمؤسسات"**، مجلة الإقتصاد الحديثة والتنمية، العدد 01 ،ديسمبر 2019، ص 37.

[2] بوزكري جيلالي، أحمد طيباوي، المرجع السابق، ص 37.

[3] منصور جعدان، زكريا المداح، **"إعتماد الإدارة الإلكترونية في ظل جائحة كورونا"**، دراسة الحالة، الجزائر، مذكرة مقدمة استكمالا لمتطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية والتسيير، قسم علوم التسيير، جامعة عبد حميد ابن باديس، مستغانم 2021-2025، ص 15.

[4] ياسين حجاب، سناء رحماني، **"أثر الإدارة الإلكترونية على المبادئ الأساسية التي تحكم المرفق العام"**، ورقة بحثة مقدمة للمؤتمر الدولي حول نظام القانوني للمرفق العام الإلكتروني (واقع – تحديات – أفاق)، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة، أيام 26 – 27 نوفمبر 2018، ص 11.

[5] ياسين حجاب، سناء رحماني، المرجع السابق، ص 89.

ثامنا: الاستدامة:

إن تبسيط الإجراءات ينعكس إيجاب على جودة الخدمات المقدمة للمتعاملين وإختصار الوقت والجهد المستغرقين في إنجاز المهام المختلفة داخل المؤسسات أي إدارة بلا زمن وذلك من خلال إتاحة العمل على مدار 24 ساعة، و هذا ما يعتبر مظهرا من مظاهر الإستدامة.[1]

ومما سبق تبين أن تحقيق هذه المبادئ يهدف إلى رفع مستوى الأداء وإستثمار الوقت والجهد وتحقيق نتائج في عدة مجالات.

الفرع الثالث: أهداف الإدارة الإلكترونية

- تسعى الإدارة الإلكترونية إلى تحقيق أهداف [2] عديدة نذكر منها:
- تقليل تكلفة الإجراءات الإدارية وما يتعلق بها من عمليات.
- إدارة ومتابعة الإدارات المختلفة للمؤسسة كأنها وحدة مركزية.
- توفير المعلومات والبيانات بصورة فورية لمتخذي القرار.
- زيادة كفاءة عمل الإدارة من خلال تعاملها مع المواطنين والشركاء والمؤسسات.
- إلغاء نظام الأرشيف الورقي واستبداله بالأرشيف الإلكتروني مرن في تعامل مع الوثائق، وقدرة على تصحيح الأخطاء بسرعة ونشر الوثائق لأكثر من جهة في نفس الوقت.[3]
- إلغاء عامل العلاقة بين طرفي المعاملة أو التخفيف منه مما يؤدي إلى الحد من تأثير العلاقات الشخصية والنفوذ.

[1] لطيفة زرطال، بلقاسم نويصر، **"دور الإدارة الإلكترونية في تمكين موظفي الإدارات العمومية الجزائرية"**، مجلة المقدمة للدراسات الإنسانية والإجتماعية، المجلد 09، العدد 01 جوان 2024، ص 567.

[2] صبرين لبخور، المرجع السابق، ص 04 و05.

[3] مولود علاوة، رئيس مصلحة الحفظ العقاري، ملتقى بعنوان التحول الرقمي والإدارة الإلكترونية في الجزائر واقع وتحديات، جامعة يحي فارس المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية،المدية،25مارس2025.ص2 الى 7.

المطلب الثاني

أساسيات الإدارة الإلكترونية.

تمثل الإدارة الإلكترونية منظومة متكاملة وتعد تحولا حيويا في أداء الأجهزة الإدارية والحكومية، إذ تعتمد على إستخدام تقنيات المعلومات، فلابد من توفير عناصرها وإستفياء متطلباتها إلى أقصى قدر من الكفاءة والفعالية، وفي هذا المطلب تم التطرق إلى عناصر الإدارة الإلكترونية (الفرع الأول)، و متطلباتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عناصر الإدارة الإلكترونية.

تتكون الإدارة الإلكترونية من 3 عناصر أساسية هي عتاد الحاسوب Hardware، البرمجيات software، و شبكة الإيصالات communication network ويقع في قلب هذه المكونات صناع المعرفة من الخبراء والمختصين الذي يمثلون البنية الإنسانية والوظيفية لمنظومة الإدارة الإلكترونية.[1]

أولا: عتاد الحاسوب:

ويتمثل العتاد في المكونات المادية للحاسوب ونظمه وشبكاته وملحقاته [2] وتوفير تكاليف التطوير المستمر وتكاليف الصيانة، و ملائمة عتاد الحاسوب للتطورات الحاصلة [3] ،ولقد صدرت تعليمة[4] بتخصيص أجهزة رقمنة ومعدات اعلام الي ،وهذه المذكرة تهدف الى توضيح أهداف اقتناء هذه الأجهزة وطريقة ومنهجية تنفيد الصفقة على مستوى مديريات الحفظ العقاري والمحافظات المعنية بهذه التجهيزات.

ثانيا: البرمجيات:

[1] مصطفى يوسف كافي، **عناصر الإدارة الإلكترونية والمكونات الأساسية وبرنامج حاسوب**، 2022/07/12،ص76-78.
[2] د. مصطفى يوسف كافي، المرجع سابق، ص 76-78.
[3] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي، المرجع السابق، ص 89.
[4] التعليمة رقم 05527 ،المؤرخة في 28ماي 2019،موجهة في 06جوان 2019 الى المفتشين الجهويين للإملاك الدولة والحفظ العقاري كل نواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات.

فهي الشق الذهبي من نظم وشبكات الحاسوب ، تتوزع على فئتين رئيستين هما برامج النظام وبرامج التطبيقات [1]، و هي عبارة عن مجموعة من التعليمات التي تعبر عنها بأي لغة ، وتضم نوعين هما:

- التطبيقات البرمجية (application software)
- أنظمة البرامج (system software)

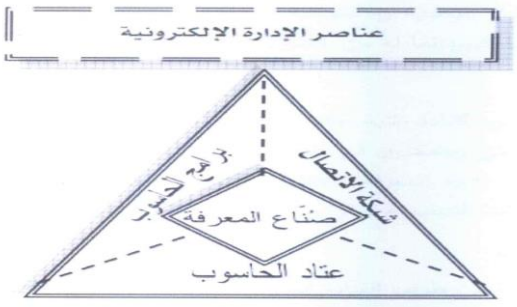
ثالثا: شبكة الإتصالات (communication network)

الشبكات فهي الوصلات الإلكترونية الممتدة عبر نسيج إتصالي للشبكات، وشبكة الأنترنت التي تتمثل في شبكة القيمة للمؤسسة ولإداتها الإلكترونية.[2]

رابعا: صناع المعرفة:

وهم أشخاص يلعبون دورا مهما في إنشاء ونشر وإستغلال المعرفة في سياق الرقمنة، ويتمثل أهم من في هذا العنصر في المبرمجون، مديرو قاعدة البيانات، فنانو الجرافيك أو مصمموا الويب مديرو شبكة الإتصال.[3]

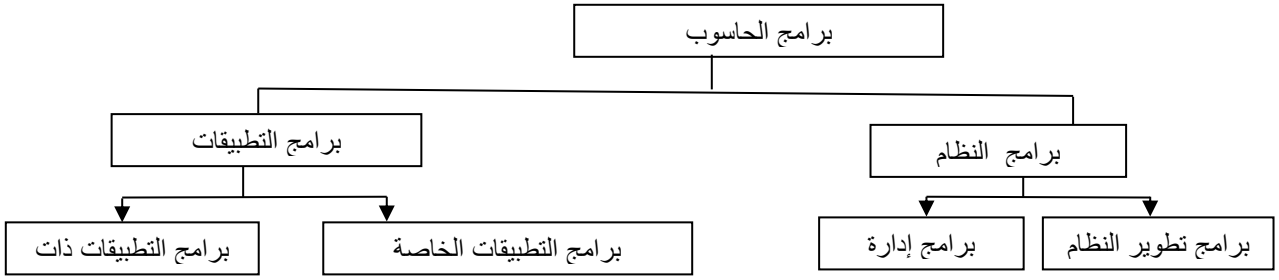
الشكل رقم 01: عناصر الإدارة الإلكترونية



المصدر: مصطفى يوسف كافي، مرجع سابق، ص 77.

[1] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي، المرجع السابق، ص 90.
[2] د. مصطفى يوسف كافي، المرجع السابق، ص 78 .
[3] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي، المرجع السابق، ص 90.

الشكل رقم 02: برامج الحاسوب.



المصدر: مصطفى يوسف كافي، سالف ذكر، ص 78.

الفرع الثاني: متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية.

إن مشروع الإدارة الإلكترونية يحتاج إلى تهيئة ملائمة لتحقيق النتائج، فهي عملية معقدة ونظام متكامل من مكونات تقنية ومعلوماتية ومالية وتشريعية وبيئية وبشرية وغيرها...

و بالتالي لابد من توفر متطلبات عديدة ومتكاملة لتطبيق الإدارة الإلكترونية وإخراجها إلى حيز الواقع العملي، و يمكن حصرها في ما يلي:

1- متطلبات إداريةوتتمثل في[1]:

أ- **وضع إستراتيجيات وخطط التأسيس:** تشكيل هيئة أو إدارة ومتابعة ووضع خطط مشروع الإدارة الإلكترونية.

ب- القيام والدعم الإداري:

ت- **الهيكل التنظيمي:** إذ نجد الهياكل التنظيمية الملائمة للأعمال الإلكترونية هي المصفوفات والشبكات وتنظيمات الخلايا الحية بنسيج الإتصالات.

ث- **تدريب وتعليم العاملين:** توعية وتثقيف المتعاملين.

2- **متطلبات تقنية:** توفير البنية التحتية للإدارة الإلكترونية من مختلف مصادر والتي تتمثل في:

[1] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي،المرجع السابق، ص 90 .

أ- **البنية التحتية الصلبة للأعمال الإلكترونية:** التوصيلات الأرضية والخلوية عن بعد وأجهزة الحاسوب وشبكات وتكنولوجيا المعلومات[1].

ب- **البنية التحتية الناعمة لأعمال الإلكترونية:** تشمل مجموعات خدمات ومعلومات وخبرات وبرمجيات التي يتم من خلال وظائف الأعمال الإلكترونية.

ت- **شبكات الإتصال:** و أهمها شبكة الأنترنت، و هي عبارة عن شبكة عملاقة من الحواسيب حول العالم [2]، و شبكة الداخلية: و هي شبكة إتصال خاصة تستخدم المواد المتاحة الأنترنت بغية توزيع المعلومات داخل المؤسسة، و شبكة خارجية: أو الأكسترانت وهي إمتداد للشبكة الداخلية بحيث تسمح لمجموعات خارجية والتي لها علاقة بطبيعة نشاطا المؤسسة.

3- **متطلبات الأمنية:** ويجب توفر الأمن الإلكتروني والسرية الإلكترونية على مستوى عالي لحماية المعلومات الوطنية والشخصية، وهو خطوة لتحقيق الأمن القومي والشخصي للدولة والأفراد.[3]

4- **متطلبات بشرية:** حيث يعتبر العنصر البشري من أهم الموارد التي يمكن إستثمارها لتحقيق نجاح منهم الخبراء والمختصون والعاملين في حقل المعرفة لفهم البنية الإنسانية ورأس المال الفكري في المؤسسة.[4]

5- **متطلبات تشريعية:** و هو مواكبة التطورات القانونية والإجراءات التي تسهل التحول نحو الإدارة الإلكترونية لتضفي عليها المشروعية والمصداقية وكافة النتائج القانونية المترتبة عليها.[5]

---

[1] عبد القادر عبان، **"تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر"**، دراسة سوسيولوجية ببلدية الكاليتوس العاصمة، أطروحة لنهاية الدراسة شهادة دكتوراه ل م ذ في علم الإجتماع، تخصص إدارة وعمل، قسم العلوم الإجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 75.

[2] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي، المرجع السابق، ص 91.

[3] رشيد بلفكرات،**" دور تكنولوجيا المعلومات في إتخاذ القرار الإداري"**، دراسة حالة في ولاية غليزان، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتورا، الطور الثالث في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الموارد البشرية، قسم التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم الحقوق والعلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، 2018، ص 108.

[4] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي،المرجع السابق، ص 91.

[5] مصطفى يوسف كافي، **"عناصر الإدارة الإلكترونية ومكونات الأساسية وبرامج الحاسوب"**، ص 68، 08-07-2022، المرجع السابق.

6- متطلبات تسويقية: و يكون ذلك بوضع خطة تسويقية دعائية شاملة للترويج لإستخدام الإدارة الإلكترونية وإبراز محاسنها وضرورة مشاركة جميع المواطنين فيها والتفاعل معها بمختلف جوانب الدعائية من إذاعة وتلفزيون وصحف وغيرها من وسائل الإعلام.

الفرع الثالث: وظائف الإدارة الإلكترونية

الإدارة الإلكترونية هي منظومة وظيفية مرنة ومفتوحة تتبادل تأثيرها مع البيئة الداخلية والخارجية للمنظمة، و هي مجموعة من المميزات والخصائص الإلكترونية التي تجعلها مختلف عن الإدارة التقليدية، بحيث تعتمد بالدرجة الأولى على تكنولوجيا المعلومات والإتصال والنظم الإلكترونية لإنجاز الوظائف الإدارية في المؤسسات من أجل تحقيق أهدافها، كما تسعى إلى تسهيل كافة العلاقات بين الإدارة العليا والعمال من جهة وبين المؤسسة والمحيط الذي تنشط فيه من جهة أخرى وبالتالي تحقيق التميز، و على هذا الأساس سنتناول في هذا الفرع "وظائف الإدارة الإلكترونية " والتي تتمثل في: [1]

أولا: التخطيط: يعتبر التخطيط الوظيفة الإدارية الأولى والأساسية وهو عملية وضع الأهداف وتحديد ما يجب القيام به خلال فترة زمنية محددة وضمن ظروف ومعطيات محددة ويتصف التخطيط بثلاث خصائص هي بمثابة تحديات للإدارة وهي: توقعي ومستقبلي في طبيعته، يترجم بجملة من القرارات والإجراءات يركز على الأهداف المرغوبة، و يمكن القول أنه مجموعة من خطط العمل الواجب إتباعها مع الإلتزام.

ثانيا: التنظيم: وهو ترتيب الأنشطة بطريقة تسهم في تحقيق الأهداف المحددة للمؤسسة، وهو عملية تنسيق الجهود البشرية في أي منظمة لإمكان تنفيذ السياسات المرسومة بأقل تكلفة ممكنة.[2]

ثالثا: الرقابة الإلكترونية: تعتبر الرقابة عنصرا رئيسيا وهاما من عناصر العملية الإدارية التي يقوم بها المسير في أي مستوى إداري، وتهدف هذه الوظيفة إلى التأكد من الأداء الفعلي، لأنها عملية قياس وتصحيح أداء الأنشطة [1] حسب الخطط الموضوعة.

---

[1] سميحة براهيمي،**" الإدارة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والأفاق"**، مداخلة مقدمة في المؤتمر الدولي السادس بعنوان النظام القانونية للمرفق العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، د ت ،ص 3-4.

[2] د. موسى عبد الناصر، محمد قريشي،المرجع السابق، ص 92.

رابعا: القيادة الإلكترونية: تتطلب الأعمال الإدارية وجود قائد فعال الذي يوجهها ويأخذ بيدها وينسق بها ويتواصل مع جمهورها ويشجعها على التعاون والتنافس لكي يرتقي بتلك الأعمال إلى تحقيق الأهداف المنظمة، ويمكن تعريفها على أنها عملية التأثير على الأفراد.[2]

[1] إلهام شيلي،**"واقع تطبيقات الإدارة الإلكترونية في المؤسسات الإقتصادية"**،دراسة ميدانية بالمؤسسة الميدانية سكيكدة، مجلة العلوم الإقتصادية والتسيير والعلوم التجارية ،المجلد 12 العدد 01، 2019، ص 471.
[2] إلهام شبلي،المرجع السابق،ص 471.

وتنقسم القيادة الإلكترونية لأنواع الثلاثة التالية: [1]

1- **القيادة التقنية العملية:** ترتكز في إستخدام الأنترنت وتوفير المعلومات وتحسين جودتها وسرعة الوصول عليها، تمكن القائد الإلكتروني من إمتلاك القدرة على تحسين مختلف أبعاد التطور التقني في الأجهزة.

2- **القيادة البشرية الناعمة:** تمتاز بوجود قائد يتميز بالحرفية والقدرة العالية والتجديد في توفير الخدمات للمتعاملين.

3- **القيادة الذاتية:** وهي قدرة القائد الإلكتروني على الإعتماد على نفسه وضرورة إمتيازه بالحرفية والزاد المعرفي وحسن التعامل مع الزبائن والقدرة العالية على إدارة المنافسة، و القدرة على تحفيز أنفسهم، و التركيز على إنجاز المهام، البراعة والمهارة والمرونة...

ومنه فإن تحول وظائف الإدارة إلى الإدارة الإلكترونية يشير إلى إستخدام التكنولوجيا الرقمنة والأنترنت في أداء المهام الإدارة التقليدية بطرق أكثر كفاءة ومرونة.

كخلاصة للفصل الأول ومما سبق ذكره نلاحظ أن ادارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وجهان لعملة واحدة ،الواحدة تملك الأخرى وعملهما مترابط ومتكامل يرجعان الى بعضهما البعض في مجمل المهام في عملية التحيين أو التحقيق أو المطابقة أو تسليم المعلومات، وهذا التكامل جعل من المشرع دمجهما في هيكل تنظيمي جديد لكلا الإدارتين ،وهذا التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري والمسح يظهر عليه تغيير نوعي من حيث المصالح المستحدثة بعد صدور القرارات المنشاة لها ، وبذلك خروج من الإدارة التقليدية وتخلي تدريجيا على العمل اليدوي بتطبيق مشروع الإدارة الكترونية باستحداث مختلف انظمة المعلومات وترقية الخدمة العمومية من خلال تبسيط الإجراءات المعمول بها وتطويرها.

[1] مغربي شهرزاد مروى، حاكمي إكرام، **"الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية"**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الإداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة 2020-2021، ص 30-31.

الفصل الثاني

تأثير رقمنة مصالح مسح الأراضي والـحفظ العـــــقاري على الإئتمان العقاري.

الفصل الثاني

تأثير رقمنة مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري.

العقار أصبح أكثر ربحا مع تطور الرقمنة التي أصبحت جزءا لا يتجزأ من التطور العقاري في العالم، ويشهد قطاع الرقمنة ثورة رقمية تعيد تشكيل ملامحه وطريقة عمله، و تعد ثورة الرقمية العقارية نهجا مبتكرا يوظف التكنولوجيا الرقمية لخلق فرص جديدة وتحويل القطاع إلى فضاء رقمي مربح مزدهر وتحسين كفاءة عمليات العقارات وتسهيل الوصول إلى المعلومات وتقديم تجارب أفضل للعملاء والمستخدمين، و على غرار باقي القطاعات فإن القطاع العقاري يدخل ضمن حيز التنفيذ مشروع الجزائر الإلكترونية لمواكبة التطورات التكنولوجية الحديثة، و تعد رقمنة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري جزءا هاما من هذه الجهود، حيث تسعى وزارة المالية إلى إدارة أصولها بكفاءة وشفافية أكبر لتفعيل الإئتمان العقاري.

ولقد أطلقت المديرية العامة للأملاك الوطنية برنامجا هاما للعصرنة والرقمنة، يقوم على تطوير مسار التغيير بالإعتماد على مجموعة من الأنشطة التي تهدف بشكل أساسي إلى إسترجاع إدارة أملاك الدولة لدورها الإقتصادي والمالي، سواءا كانت داخلية تخص إدارة المديرية أو خارجية تدخل ضمن المعاملات المتبادلة بينها وبين المواطنين، وهذه التطبيقات والبرامج قد تكون سببا في توليد تحديات تكون عقبة أمام سير عملية الرقمنة داخل المديرية، وهذا ما سوف نراه في هذا الفصل الذي ينقسم إلى مبحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول تعزيز الإئتمان العقاري عن طريق الرقمنة، و نخصص المبحث الثاني لدراسة اثاررقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري.

المبحث الأول

تعزيز الإئتمان العقاري عن طريق الرقمنة .

نظرا للأهمية الكبيرة للعقار في تنمية المجتمع وحفظ حقوق أفراده ، حاول المشرع ايجاد نظام قانوني للحفظ العقاري يوفر أكثر طمأنينة وأكثر استقرارا ، فأرسى قواعد الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتينة تبحث على الأمن والثقة والاطمئنان في المعاملات ، وتعزيز القطاع العقاري بالرقمنة يحقق أهم مبادئ الأمن القانوني وهي حماية المالك وحسن تسيير معاملاته[1] ،وتمثل المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واحدة من هذه المصالح.

وعلى هذا الأساس ارتأينا أن نتناول في هذا المبحث مفهوم الإتمان العقاري المطلب الأول ،ثم عصرنة انشطة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

المطلب الأول

مفهوم الإئتمان العقاري

الشهر العقاري يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها ، أي العقار موضوع التصرف، فهو ينظم المعاملات العقارية عن طريق تسجيل جميع التصرفات والوقائع القانونية المنصبة على حق العقاري سواء كان أصليا أو تبعيا في سجل خاص يعرف بالسجل العقاري لتمكين الجمهور من الإطلاع عليه[2].

شريفة سماتي ،عثمان حويذق ،**" رهانات رقمنة القطاع العقاري واثره على الأمن القانوني"** ، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 09، العدد01 ،2024،ص 347. [1]

[2] عبد الغني بوزيتون ، **"المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية "**، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ،2010/2009،ص32.

ولقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر وذلك بموجب الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1] ، و ما صاحبه من مراسيم كالمرسوم التنفيذي رقم 63/76المتضمن اعداد مسح الأراضي العام[2] ،وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63/76المتضمن تأسيس السجل العقاري[3] .

وان الأخذ بنظام الشهر العيني يضمن الحماية القانونية للتصرفات العقارية وضمان استمراريتها على أسس متينة تؤمن لها الإستقرار والمحافظة عليها ، لذلك قرر المشرع قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري.

الفرع الأول :قاعدة الرسمية.

من أجل تحقيق فكرة الإئتمان العقاري وضمان تنظيم المحكم لعملية الشهر أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين اشترط توفرهما في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر ،كما اشترط ان تشمل هذه العقود لكل المعلومات المتعلقة بالأطراف ومعلومات على العقار محا التصرف ،وهذا لتمكين اتمام اجراءات الشهر بطريقة سلمية ومضمونة .

–قاعدة الرسمية : وتنص المادة 59 من القانون المدني على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية .

فالمشرع أقر مبدأ الشكلية في بعض التصرفات[4] ، وكذلك مايفهم من نص المادة 324 قانون مدني مكرر 01 زيادة عن العقود التي تأمن القانون بإخضاعها على الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر

---

[1] الأمر رقم 74/75المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، جريدة رسمية ،عدد 92،الصادرة بتاريخ 1975/11/18.

[2] المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25مارس 1976،ج ر عدد30 ،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيدي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، ج ر،عدد 26.

المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25مارس 1976 ، ج ر ،عدد30،المعدل والمتمم بموجب المرسوم 210/80 ،المؤرخ في 1980/09/13،ج ر ، عدد 36 والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 132/93 في 19 ماي 1993.

[3] يمينة حوحو ،**"عقد البيع في القانون الجزائري"** ،دار بلقيس ،سنة 2016، طبعة 01،ص74.

[4]

من عناصرها ، او تنازل عن أسهم من الشركة أوحصص فيها ،أو عقود ايجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو المؤسسات صناعية في شكل الرسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

فالعقود الواردة على العقار وجب افراغها في الشكل الرسمي[1] ، ولا تنتقل الملكية الا منذ شهر هذه العقود وفقا للمادة 793 قانون مدني ، في حين المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، حيث يتم رفض كل عقد لا تتوفر على شرط الرسمية ، تمتاز الورقة الرسمية بالثقة وضمان الحقوق وتسيير التعامل بين المتعاقدين بالنسبة للمحافظات العقارية ، وتخفيف عبء على المحاكم نظرا لحسن صياغتها والكفاءة الحقوقية التي يتوفر عليها من لهم صلاحية تحرير العقود.

مع تطور التكنولوجيا وانتشارها في التعاملات ظهر مايسمى العقد الإلكتروني ، فالمشرع ادرج فقرة بسيطة ومختصرة المادة 327 فيعتد بالتوقيع الإلكتروني وفقا لما ذكر في المادة 324 قانون مدني مكرر 01، فالمشرع ساوى بين الورقة الرسمية والعقد الإلكتروني[2] .

نجد أن المشرع الجزائري اقر التعامل الإلكتروني وتحديدا التوقيع الإلكتروني [3] ، لكنه خلق نوعا من الإبهام كونه لم يحدد مجال التعامل به في القانون 10/05 بل اكتفى بالقول بأن الورقة الإكترونية لها نفس حجية الورق المكتوبة.

الفرع الثاني :قاعدة الشهر المسبق .

من تحليل المواد 88و89 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 أضاف المشرع لشرط الرسمية قاعدة الشهر المسبق التي تعتبر مكملة لها ، اذ نستنتج أن المحافظ العقاري المختص اقليميا لا يمكنه شهر العقود والقرارات القضائية مالم تكن لها أصل ثابت بملكية في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق

---

[1] نسيمة حشود ،**"التزام المحافظ العقاري بتنفيذ اجراء الشهر ومدى مسؤولية "**، أطروحة دكتوراه ،جامعة سعد دحلب ،البليدة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سبتمبر 2012،ص 12.

[2] المشرع الجزائري لم يضع الإستناءات في مجال المعاملات الإلكترونية ،فالتشريعات الأخرى استثنت التصرفات الواردة على العقار بصفة عامة من نطاق الرسائل الإلكترونية فهي تخضع للإجراءات القانونية قانون 15-04 المؤرخ 2015/02/01 ،ج ر ،عدد06،المتضمن التوقيع الإكتروني.

[3] انجي هند زهدود ،**"حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري"** ، رسالة دكتوراه ، جامعة وهران 2،محمد بن أحمد ، سنة 2015-2016، ص51.

المتصرف الأخير في العقار، فالمحافظ العقاري له كافة صلاحيات التحقق من الوثائق المودعة والرجوع الى البطاقات العقارية للتأكد.

ولقد وردت استثناءات نظرا لإستحالة تطبيق القاعدة[1] وردت في المادة 89من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 عند الإجراء الأولي لشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري تطبيقا للمواد من 08 الى 18 من المرسوم عند اتمام عملية المسح وايداع الوثائق لإول مرة في المحافظات العقارية.

وكذلك الإستناء الثاني بالنسبة للسندات التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1يناير 1971وهناك استثناءات واردة في قوانين أخرى شملت عقود الإستصلاح[2].

وكذلك عقود التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية ،وكذلك الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي .

-حكم رسو المزاد على عقد عرفي ثابت التاريخ أو عقد اداري غير مشهر .

-عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام .

- شهادة الحيازة وفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، هذا السند الإداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا .

على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل ايداعها لدى المحافظ العقارية المختصة اقليميا تسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة لتكون محل للإيداع لشهرها وهو ما يكسبها حجية في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية[3].

ونظام الشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري والذي لايمكن التحدث عنه دون القيام بعملية المسح العام للأراضي .

---

[1] وهيبة عثمانية ، **"النظام القانوني للشهر العقاري "**، اطروحة دكتوراه ،جامعة باتنة 2016/2015،ص122.

[2] قانون رقم 83-18 المتضمن الحيازة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخة في 081983/18،ج ر،عدد34، المؤرخة 1983/08/16.

[3] فتحي ويس ،**" الشهر العقاري في القانون الجزائري"** ،والقوانين المنظمة ،دار هومة ، بدون طبعة 2014 ،ص352.

الفرع الثالث : مصالح الشهر العقاري في ظل الرقمنة.

استكملت لجنة المالية دراسة ملف الحفظ العقاري بالإستماع للمدير العام للإملاك الوطنية، فعقدت لجنة المالية والميزانية ، بتاريخ 22جانفي 2019 اجتماعا في اطار استكمال ملف بعثات الإستعلام المؤقتة التي قادتها على العديد من الولايات للوقوف أمام واقع الحفظ العقاري ومسح الأراضي ، فسيتم رقمنة كل الأرشيف موجود على جميع المحافظات العقارية والمدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، وستتم رقمنة كل أرشيف من أجل انشاء نظام معلوماتي عصري، وهدفه التأمين والحفاظ على الحقوق المشهرة بطريقة فعالة [1]، فرقمنة الأرشيف تعد الخطوة الثالثة من مرحلة الأولى الخاصة بانشاء قواعد البيانات المعلوماتية فقد صدرت التعليمة[2] برقمنة أرشيف ووثائق المحافظات العقارية، وأن هذه المذكرة تهدف الى توضيح الإجراءات التي جاءت بيها تعليمة والتي تبين منهجية المتبعة في رقمنة الوثائق والسجلات الممسوكة لدى المحافظات العقارية وكذلك فهرسة النسخ الرقمية وربط النسخ الرقمية بقاعدة البيانات وتخزين النسخ الرقمية وباضافة الى كل هذا متابعة سير عملية الرقمنة وكذلك تحسين التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

اما الخطوة الثانية فهي تطوير تطبيقة جديدة على مستوى الإدارة المركزية وهي تخص رقمنة وفهرسة أرشيف المحافظات العقارية تحمل اسم"MACF INDEXATION " وذلك بغرض تنفيذ المرحلة الثالثة لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري حسب التعليمة[3] ،وهذه المذكرة جاءت بتطبيقة تتميز بالبساطة وسهولة الاستخدام بحيث يمكن من خلالها رقمنة وفهرسة مختلف الوثائق الموجودة عل مستوى المحافظات العقارية من البطاقات الشخصية وبطاقات الأبجدية وبطاقات مسح الأراضي والأحجام بأكثر دقة وفاعلية في مدة وجيزة ، كما تتميز هذه التطبيقة الجديدة بالتحول من نظام تسيير قواعد البيانات السابق"SQL SERVER" الى نظام جديد"POSTGRES SQL وهو مايضمن حماية وتأمين لقواعد

[1] موقع www.aps.dz.economie اطلع عليه يوم 28ماي 2025، على ساعة 9.00.

[2] التعليمة رقم 0643 المؤرخة في 01 جوان2019 ،الى المفتشين الجهويين للإملاك الدولة والحفظ العقاري كل النواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات .

[3] التعليمة رقم 09811 المؤرخة في 14 أكتوبر 2019 ،الى المفتشين الجهويين للإملاك الدولة والحفظ العقاري كل نواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات.

البيانات المنشأة على مستوى المحافظات العقارية الخاصة بالمرحلتين الأولى والثانية لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري" MACF".

وأن القاعدة القانونية تعمل على تحقيق الأمن المادي والمتمثل في احترام الأشخاص والأموال من الإعتداء، وتحقيق الأمن القانوني والمتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية والقدرة على توقع الأمور مسبقا ورسم تخطيط العلاقات المستقبلية.

فالأمن القانوني الإلكتروني في مجال عصرنة المحافظة العقارية مرتبط بتطهير العقار واعتماد منظومة تشريعية الكترونية في مجال الشهر العقاري العيني في اعداد سندات ملكية باعتبارها أداة تجسيد الملكية العقارية.

المطلب الثاني

عصرنة أنشطة مديرية المسح والحفظ العقاري

البرامج والتطبيقات المستخدمة في مديرية المسح والحفظ العقاري تصنف إلى قسمين [1]هما برامج تسيير كتسيير الموارد البشرية وبرامج جرد العتاد وغيرها، و كذا البرامج التقنية التي تشمل جميع البرامج التي تدخل في معالجة المعلومات القانونية لملاك العقار ونظام معلومات جغرافية للعقار، وتشرف الإدارة المركزية (المديرية العامة) على أغلبية تطبيقات هذه الفئة من تطوير، شراء، تكوين، كونها تمثل عصب عمليات مسح الأراضي، و هي فئة البرامج التي سوف ندرسها من خلال المطلب وذلك بتقسيمه إلى ،الفرع الأول "رقمنة أنشطة مسح الأراضي العام "، و الفرع الثاني " رقمنة أنشطة الحفظ العقاري "والفرع الثالث

الفرع الأول: رقمنة أنشطة مسح الأراضي العام

تعتبر عملية المسح الأداة الحقيقية والفعالة لتحديد الملكية العقارية، فهي عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق

[1] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، الصادق حسين، **"الإدارة الإلكترونية لمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري"**، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة شهيد محمد لخضر، 2023/2022، ص 17.

المترتبة لها أو عليها [1]،و تنقسم هذه المعلومات المسحية خلال مراحل المسح إلى قسمين رئيسين لنظام المعلومات المسحي [2]و هما المعلومات الحرفية وهو كل المعلومات الشخصية للمالك (الإسم – اللقب – العنوان – المهنة)، و الوحدة العقارية (مساحتها، طبيعتها، رقم الجزء، رقم القسم...)، و أيضا المعلومات البيانية لتحديد القوام المالي للعقارات على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح [3]التي تبرز موقعه الجغرافي على أرض الواقع بشكل دقيق.

ومن خلال ما سبق سنتطرق إلى البرامج التي يتم إستخدامها في المديرية التي تدخل في إطار رقمنة أنشطة المسح.

أولا: برنامج DFG:

لقد عانت الجزائر في أواخر الثمانينات وبداية التسعينات أزمة مالية دفعتها للاستعانة بالصندوق الدولي للحصول على مساعدات مالية [4]، ومن بين هذه المساعدات إستفادت مسح الأراضي من برنامجين هما DFG وSEMETER.

برنامج DFG هو برنامج لتسيير المعلومات الحرفية موجهة إلى مديرية مسح الأراضي والنسخة الثانية إلى المحافظة العقارية [5]، و هو أول برنامج تخزين المعطيات الحرفية إلكترونيا وتفادي سلبيات المعالجة اليدوية، و كذلك الاستفادة من الإمكانيات التكنولوجية وإستغلال الوقت والقضاء على الخطأ البشري.

و يتم إستخدام هذا البرنامج لإدخال وإصدار وثائق المسح التي سيتم تسليمها إلى المحافظات في حالة النزاعات، و قد تم إستبداله بـGIC منذ عام 2008.

[1] هدى رابح، **"خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري"**، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 02، 2023، ص 160.
[2] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق، ص 18.
[3] عائشة كعباش، المرجع السابق، ص 244.
[4] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق، ص 18.
[5] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق، ص 19.

ثانيا: برنامج ARCGIS: و هو برنامج نظم المعلومات الجغرافية، وهو نظام ذو مرجعية مجالية، يضم مجموعة من الأجهزة "hardware" والبرامج " software" التي تستعمل في تنفيذ مجموعة من المهام [1]، كتسجيل الظواهر الطبيعية وأنشطة البشرية موجودة على سطح الأرض في صورة رقمية من خلال تمثيلها على هذا البرنامج.

برنامج ARCGIS عبارة عن مجموعة من البرامج تعمل كمنصة متكاملة هدفها إدارة وتكامل ومشاركة البيانات الجغرافية، وكذلك القيام بالتحليل المكاني وعرض النتائج على شكل خرائط إحترافية[2],

وهذا البرنامج ملك لشركة إيزي ESRI، و التي تأسست 1969 على يد جاك دانجر موند لورا دانجر موند، و يتكون برنامج الأرك جي أس "arc gis desk top" من أربعة برامج فرعية تتمثل في ما يلي:[3]

الجدول رقم01: مكونات برنامج الأرك جي أس "Aregis des ktop":

إسم البرنامج الفرعي	العمل	أيقونة البرنامج
ARC map	يمكن من خلاله عرض البيانات وترقيمها وتحديدها	
ARC catalog	لإدارة الملفات (إنشاء، نقل، نسخ...)	
ARC scene	محاكاة أو عرض تفاعلي 3D	
ARC globe	عرض بيانات عالمية ثلاثية الأبعاد	

المصدر: صادق تاهمي، دليل إستخدام برنامج ARC GIS، المستوى الأول، الطبعة الأولى، 2023، ص 6.

[1] فتيحة ام السعد، نعيمة يحياوي،**"تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية GIS في التخطيط السياحي"**، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 06، جامعة باتنة، ص 350.
[2] صادق تاهلي،**" دليل إستخدام برنامج ARCGIS"**، المستوى الأول، الطبعة الأولى، 2023، ص 6.
[3] صادق تاهلي، المرجع السابق، ص 6.

1- برنامج ARC Map:

هو برنامج يستخدم لرسم الخرائط وإدراج البيانات وعمل بعض التحليلات، وهو مجموعة من الأيقونات موجودة في القوائم [1]، كما يعتمد على ربط العقار بالقسم المساحي ورقم جزء الملكية ليتم الحساب الألي للمساحة، وبرنامج ARCGIS وARCMAP مرتبطين ببعضهما لتخزين المعلومات حول مالك العقار والعقار ببعد قانوني بوجود هذا المالك وملكيته من خلال الرقم الوطني.[2]

2- برنامج arccatalog:

هو برنامج يساعد على تنظيم وإدارة بيانات نظم الجغرافية، كما يحتوي على أدوات التصفح والبحث عن المعلومات الجغرافية ويقوم بتسجيل وعرض المعلومات التوثيقية [3]، و هو مجموعة من الأيقونات في القوائم، و من خلال هذا البرنامج تقوم بإنشاء ملفات جديدة أو حذف ملفات.

3- برنامج ARCscene:

هو برنامج لعرض مجموعة من البيانات الأصغر وتحليلها في النظام الإحداثي، مثل دراسة مناطق معينة.[4]

4- برنامج ARC globe:

هو تطبيق تصوير ثلاثي الأبعاد يتيح لك عرض كميات كبيرة من بيانات نظم المعلومات الجغرافية على سطح الكرة الأرضية، و هو طريقة جديدة وفريدة لعرض بيانات نظم المعلومات الجغرافية وتحليلها [5]، فبمجرد تحميل جميع البيانات يقدم عرضا سريعا أثناءالتكبير والتصغير والتحريك والإنتقال إلى أجزاء مختلفة من العالم.

---

[1] صادق تاهلي، مرجع سابق، ص 7.

[2] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق، ص 20.

[3] د صلاح معروف عماشه، **"مكونات برنامج GIS وبرنامج سرفر"**، المحاضرة السابعة، كلية التربية، قسم المواد الإجتماعية، نظم المعلومات الجغرافية، الفرقة الثالثة، شعبة الجغرافيا، ص 4.

[4] ESri، المعلومات التقنية ARCGIR 3D ANALYST على الرابط الإلكتروني: https://www.esri.com/ar-sa/afcgis/prosucts/arcgis-3danolgsttheclnical-info أطلع عليه بتاريخ 2025/04/20 على الساعة 16:20.

[5] ESPI، المعلومات التقنية، ARC GIS 3DANALYST على الرابط الإلكتروني. https://desktop.arcgis.com أطلع عليه بتاريخ 2025/04/20 على الساعة 16:40.

ونستخلص مما سبق أن برنامج ASC GIS أداة قوية لمسح الأراضي وإدارتها، من خلال مميزات التي يمتاز بها من الإطلاع على البنية التحتية، كما يوفر نظرة لمخططات كل من شوارع والحدود والمرافق...، وإنشاء خرائط جغرافية بدقة عالية، و ملكية الأراضي بشكل دقيق ومعلومات المالك والعقار.[1]

ثالثا:برنامج DEMETER:

هو برنامج يتم بواسطة حفظ المعلومات الجغرافية التي يتم جلبها من أعوان المسح من الميدان في المخططات [2]، و هو برنامج لرسم والتصميم الغرافيكي بصيغة key-don.req، و تم التوقف عن إستخلاصه ليتم الإعتماد على برنامج ARC Map الذي تطرقنا إليه سابقا.

رابعا: برنامج PHOTO GRAMETR:

هو برنامج رسم الخرائط عن طريق ربط الصور الجوية PHOTO GRA METR عن طريق POINTSCALADES ليتم بعدها إعداد الخريطة المناسبة بدقة [3].

والمسح التصويري هو تقنية ترتبط بألية التصوير، وهي إستحداث خرائط دقيقة ثلاثية الأبعاد وتستعمل هذه في عدة مجالات مثل الخرائط الطبوغرافية، الهندسة المعمارية...[4]

الفرع الثاني: رقمنة أنشطة الحفظ العقاري

إن بناء الدولة الحديثة يتطلب مواكبة التطورات العلمية والتقنية موحدة وكاملة، فهي بمثابة دفع جديد لرقمنة المحافظة العقارية [5]، ويقوم عمل الإدارة الإلكترونية على الإمكانيات المتغيرة للأنترنت وشبكات الأعمال الخاصة و لقد حرصت الدولة على الرقي بالمعاملات الإدارية في القطاع العقاري وأولى

[1] إبتسام مهران، مميزات برنامج ARCgis على الرابط الإلكتروني: https://www.almrsal.com/post/10240/4 أطلع عليه 2025/04/20 على الساعة 16:50.
[2] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق،ص 19.
[3] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق، ص 20.
[4] سوهيلة عجوط، محمد مصطفى فيلاج، **"تطبيق تقنية المسح التصويري في خدمة تراث الأثري"**، موقع أيومينيوم، نموذجا، مجلة الدراسات الأثرية، المجلد 19، ع 2021، 1، ص 347.
[5] د. نجوى الهواري، **"عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية"**، مجلة الإجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 01، مارس 2023، ص 206.

البرامج التي تم الإعتماد عليها في هذا القطاع هو برنامج " DFG" الوثائق العقارية العامة لكنه لم ينجح بسبب عدم إقناع الموظفين به [1] لأنه برنامج أجنبي وبلغة أجنبية.

ولقد لجأت مصالح الحفظ العقاري إلى إعادة أحياء تطبيق MACF [2]،لعدة إعتبارات علمية وموضوعية، يسمح بالإستصدار الفوري لجميع الوثائق التي يطلبها المواطن كشهادة سلبية، نسخ عقود، إجراءات تخص الإستعمار...إلخ، و يعد MACF أهم الأنظمة الرقمية المعتمدة في عصرنة نشاطات الحفظ العقاري، و هو برنامج معلوماتي يهدف إلى تطوير سير الأنظمة لمديريات الدولة بإدخال والإستعانة بوسائل التكنولوجيا الحديثة [3]، و يعمل هذا النظام إلى إستحداث رقم تعريف رقمي للعقار NIM، و الذي يعتبر رقم التسجيل الوطني، ولقد صدرت تعليمة و بإعادة إستخدام هذا التطبيق بدأت ثماره تجنى من هاته الخدمة الرقمية.

ونستخلص الخدمات التي يوفرها هذا التطبيق فيما يلي: [4]

1- **البحث الألي ضمن معلومات السجل العقاري:** حيث التطبيقات الألية تسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة أو المرقمنة، و تسهل البحث عن أي معلومة أو نسخة من الوثيقة عند الإقتضاء وربح الوقت والجهد.

2- **الأرشفة الإلكترونية لوثائق السجل العقاري:** و هو بناء نظام معلوماتي أساسه التخزين، وإنشاء محتوى بيانات ومعطيات السجل العقاري للأستغلال عند الحاجة وهو بديل عن الأرشيف الورقي.

3- **المتابعة الرقمية عند عمليات الإيداع:** هي نقطة إنطلاق على مستوى المحافظة العقارية لإتمام أو رفض إشهار الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، تخضع لنصوص تنظيمية وأجال زمنية، و إذا ما تم

[1] أحمد عمار بوهلال، عبد الجليل مختارة، المرجع السابق، ص 33.
[2] إقتصاد مسح الأراضي والمحافظات العقارية وأملاك الدولة ,,,,ماهوجديد ؟، على رابط الإلكتروني: https://youtu.be/ZBAblscqcqv f46yf-u8alkqjibg أطلع عليه يوم 2025/04/20 على الساعة 22:36.
[3] فتحي بوعمرة، برنامج MACF الطريق لعصرنة أنشطة المحافظات العقارية بالجزائر، مجلة الإقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2023، ص 33.
[4] رابح بن معمر،"**عصرنة إدارة الحفظ العقاري**"، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد السابع، ع 1، 2022، ص 1552-1553.

التحكم في تطبيقات الألية الإيداع يمكن الوصول إلى عملية الشهر الألي والوثائق الواجبة عن طريق الرقمنة.[1]

الفرع الثالث : تطبيقات الخارجية للرقمنة الإدارية في المديرية

إن رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري تعني إستخدام التكنولوجيا الرقمية لتسهيل وتحسين المعاملات، و من أبرز التطبيقات أو المنصات المعلن عنها هي المنصة الرقمية لعقار.

1-منصة العقار

تتيح المنصة الرقمية العقار إمكانية الإطلاع على المعلومات المتعلقة بالعقارات والأراضي المسجلة في قواعد البيانات الحرفية والجغرافية ، والاستعلام عن حالة المعاملات العقارية وتتبعها ،وتوفير المعطيات اللازمة لهذه المنصة ، ضمانا للتطبيق السليم، وكما يتيح استخدام هذه المنصة الرقمية إدارة مرنة وفعالة للعمليات العقارية ، وتوفير الوقت والجهد المطلوب لإنجازها ، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للشركاء المهنيين ورفع مستوى الشفافية والمصداقية في عمليات الحفظ العقاري .[2]

وهي منصة حكومية رقمية إنطلقت منذ شهر جانفي 2022 إذ تم إفتتاحها إعتبارا من شهر ماي 2022 لقطاعات الإقتصادية والمتعاملين والمؤسسات [3]، وتهدف هذه المنصة لتبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين الأداء، و تقدم عدة خدمات سواءا للمواطنين أو لمحرري العقود التي تتمثل في:

أولا: الخدمات المقدمة للمواطنين: تعتبر منصة عقار مشروع رقمنة الإدارات العمومية لعصرنة إدارة أملاك الدولة سنساهم في[4]:

- تبسيط الإجراءات والرفع في نوعية الخدمة العمومية لدى المواطن.
- إضافة الشفافية وخلو مناخ مشجع على الإستثمار.
- طلب مخطط مسح الأراضي.

[1] رابح بن معمر،المرجع سابق، ص 1553.
[2] مولود علاوة ن رئيس مصحلة الحفظ العقاري ، المديرية الأملاك و الحفظ العقاري ، المدية .
[3] الإذاعة الجزائرية، منصة "عقار "خدمات رقمية لأملاك الدولة ومسح الأراضي لفائدة المتعاملين والمواطنين، على الرابط الإلكتروني: https://nesz.radioalgerie.dz أطلع عليه 2021/04/21 على الساعة 20:18
[4] الإذاعة الجزائرية،المرجع السابق.

- طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم cc12.[1]
- طلب مستخرج الدفتر العقاري.
- و الحصول على الوثائق مسح الأراضي المطلوبة في شكل رقمي.
- طلب نسخ من عقود مشهرة أو جداول قيد الرهن أو شطبها.

وسوف توفر هذه المنصة جميع المعلومات والوثائق سالفة ذكر مقابل دفع إلكتروني لمستحقات الخدمة، وتتم هذه العملية مباشرة بعد التسجيل الإلكتروني للطلب بقيام العون المكلف بتحميل الوثائق المرفقة لكل طلب والشروع في معالجتها، فإذا تم قبول الملف يتم إعلام صاحب الطلب في نفس اليوم عن طريق بريده الإلكتروني، أما في حالة الرفض، فيتم إبلاغ صاحب الطلب في نفس اليوم بواسطة بريده الإلكتروني مع سبب الرفض.

ثانيا: الخدمات المقدمة لمحرري العقود:

منصة العقار توفر خدمة لمحرري العقود (الموثقين – إدارة العقارات) المسجلين فيها، وتتمثل هذه الخدمات في:[2]

- الإطلاع عن وثائق مسح الأراضي عبر الأنترنت.
- إصدار إقرارات الإستلام التي تبرر إيداع الطلب ودفع الرسوم في سياق الدفع بإستخدام حساب توفير عبر الأنترنت.
- منح كل وثيقة صادرة عن منصة العقار مرجع موحد وطني وفريد يضمن مصادقتها.
- الحصول على وثائق مسح الأراضي بشكل رقمي.
- إصدار مستخرج الأراضي كوثيقة PR4BIS.
- يتم إخطار الموثق بعد دراسة ملفه.
- في حالة رفض الإيداع أو رفض لإجراء شكلي، يتم إبلاغ الموثق بإنتظام.

[1] الملحق ، ص 69 .

[2] البوابة الحكومية للخدمات العمومية ،محررين العقود للمديريات أملاك الدولة (الموثق الحكومي) على الرابط الإلكتروني: https://baqabatic.dz أطلع عليه يوم 2025/04/21 على الساعة 22:30.

- إدخال وظيفة جديدة لإيداع ملفات الإعلان عن العقار عبر الأنترنت من خلال قسم مخصص بعنوان "إيداع ملفات الإعلان عن العقار " يضمن إمكانية التتبع الكامل لعملية الإبداع، و غيرها من الخدمات التي تقدمها هذه المنصة.

2- البوابة الجغرافية فضاء الجزائر .

البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" هي منصة إلكترونية تقدم معلومات وبيانات جغرافية حول الجزائر، تستخدم هذه البوابة لتوفير خرائط، صو فضائية، ومعلومات جغرافية مختلفة تخص الأراضي الجزائرية[1]، و تسمح هذه البوابة الجديدة بتحديد المعلومات المسحية والعقارية بصفة دقيقة، وتمكن من المساعدة على اتخاذ القرار في مجال التخطيط ومجالات أخرى لاسيما في الميدان العمراني.

وقد تم إطلاق خدمات البوابة كمرحلة أولى على مستوى ناحية الجزائر أن يتم تعميمها تدريجيا إلى جميع مناطق البلاد، وفيها ذكر وزير المالية أنه يمكن من خلال هذه البوابة جغرافية "فضاء الجزائر " للمواطنين والمهنيين طلب الخدمات منها: [2]

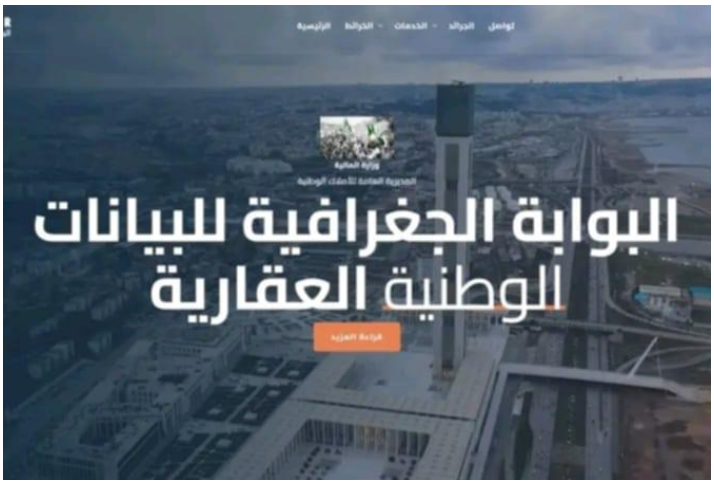
- إستخراج الوثائق المسحية cc12.cc11.cc14 [3]
- مستخرج مخطط الأراضي (extraite des plans cadastraux)
- مستخرجات ناقلة للملكية.
- نسخ الرهون والعقود والتشطيبات والعرائض.
- تمكين المهنين والمواطنين من دفع الرسوم بالدفع الإلكتروني

[1] البوابة الجغرافية فضاء الجزائر على الرابط الإلكتروني https://www.nfagausz أطلع عليه 2025/04/21 على الساعة 23:00.

[2] إطلاق بوابة الجغرافية **"فضاء الجزائر"** على الرابط الإلكتروني https://eladilabc-ar-sz أطلع عليه 2025/04/21 على الساعة 23:50.

[3] أنظر الملحق رقم 02-03-04، ص68-70.

شكل رقم 03: بوابة الجغرافية فضاء الجزائر





المصدر : محرك البحث قوقل

وتعد بوابة "فضاء الجزائر" إنجاز لنتائج مبهرة بسبب ثورة التحول الرقمي، تسعى الدولة لمواكبتها ولبرامج أكثر.

المبحث الثاني

اثار رقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري.

تعد الرقمنة الحل الأمثل لتحقيق الأمن العقاري وكذا القضاء على كل أشكال النهب والتزوير والنزاعات العقارية، فالقطاع العقاري محور أساسي في تنمية كل القطاعات فهو الأساس الذي تبنى عليه كل الخطط وفي كل المجالات الإقتصادية والإجتماعية وحتى السياسية، و من أجل ذلك رفع التحدي بتكريس مختلف الوسائل المادية والبشرية وكذا الثانوية لرفع مستويات التطور في المعاملات العقارية عبر تطبيق الرقمنة الإدارية على الهيئات التابعة للقطاع العقاري منها المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

وعلى هذا الأساس ارتأينا أن نتناول في هذا المبحث واقع رقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المطلب الأول، ثم الأفاق المستقبلية لعصرنة أنشطتها المطلب الثاني .

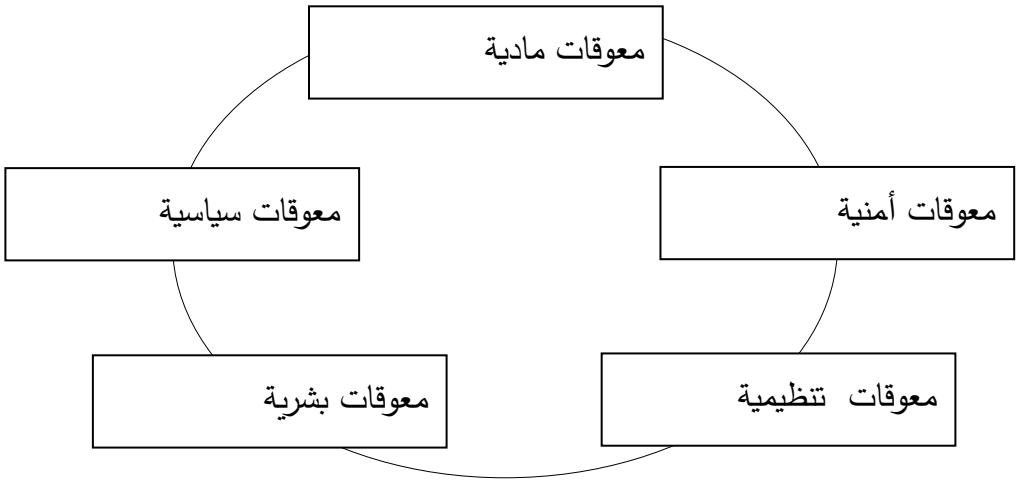
المطلب الأول:

واقع رقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

لقد انتهجت الدولة الجزائرية عصرنة القطاع العقاري منذ 2006 بكل أنظمته، وتختلف رقمنة هذا القطاع من ولاية إلى أخرى حسب الجهد ومستوى عمليات الرقمنة بها، بإضافة إلى وجود عدة عراقيل التي تواجه تطبيق الإدارة الإلكترونية في المديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري [1]، وهذا ما سوف نتطرق له في هذا المطلب التي كانت سببا في تعطيل تقدم عملية الرقمنة والتي تتمثل في العوائق المادية والسياسية (الفرع الأول)، و العوائق البشرية والتنظيمية (الفرع الثاني).

[1] زنينة البشير ولي الدين،**" معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في المؤسسات العمومية الجزائرية "**،دراسة الحالة، أبحاث ملتقى الوطني حول جودة الخدمات في ظل التحول الرقمني والإدارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية رهانات وتحديات تقييم الواقع وإستشراف الواقع، جامعة غرداية، د ت، ص 03.

الشكل رقم 04: معوقات تطبيق الرقمنة الإدارية في المديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري:



المصدر: من إعداد الطالبتين قطاي سعيد سمية، أنية خالد.

الفرع الأول: المعوقات المادية والسياسية

تعتبر الموارد المادية وضعف الإدارة السياسية عائقا كبيرا في التطور الإدارة وتتمثل المعوقات المادية في ما يلي:[1]

- قلة الموارد المالية المخصصة لتطبيق الإدارة الإلكترونية وخاصة إنشاء الشبكات وربط المواقع وتطوير الأجهزة والبرامج.

- عدم توفير الأجهزة والمعدات لذلك.

- ضعف الجانب المادي لشراء الأجهزة الإلكترونية لدعم تطبيق الإدارة الإلكترونية.

- تواجه بعض المديريات أزمة محدودية للمواد اللازمة للإتمام الصيانة وغيرها من العمليات المكلفة، سواءا في إستبدال قطع أو أجهزة جديدة.[2]

[1] علي مكيد، جيلالي بوزكي، **" معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجامعات الجزائرية "**، دراسة حالة، المركز الجامعي بتيسمسيلت، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دراسات الإقتصادية،العدد 19، جامعة زيان عاشور بالجلفة، ص 228.

[2] علي مكيد، جيلالي بوزكي، المرجع السابق، ص 228.

- بعد دمج إدارتي مسح والحفظ العقاري هناك إحتياج كبير لمختلف التقنيات التكنولوجيا العصرية لدى المصالح لتطبيق الرقمنة في نشاطات المديرية والتي بواسطتها تزيد دقة وكفاءة معاملاتها.[1]
- تكلفة إستخدام الشبكة العالمية للأنترنت.

ثانيا: المعوقات السياسية:

للإدارة السياسية دور أساسي في تحريك القطاع العقاري وهذا ما أكد عليه مدير الإعلام الألي بمديرية المسح والحفظ العقاري بولاية المدية، و سوف نتلخص فيما يلي:

- عدم وجود إستراتيجيات واضحة بشأن تطبيق الرقمنة وإستعمال التكنولوجيا.
- غياب الدعم السياسي لإقناع الجهات الإدارية بتطبيق التكنولوجيا ومواكبة الثورة الرقمية.[2]
- عدم الإستفادة من خبرات وتجارب الدول وتجارب أطراف الفاعلة في الواقع.

الفرع الثاني: المعوقات البشرية والإدارية

إن الإدارة تتعلق بالعنصر البشري، فهو أهم عناصر هذه الإدارة [3]،فإن وجود أي معوق بشري يؤدي بصفة تكميلية إلى حدوث معوقات ونذكرها كالتالي:

أولا: المعوقات البشرية:[4]

- ضعف الوعي الثقافي بتكنولوجيا المعلومات.
- قلة وضعف برامج التقنية الحديثة للتدريب.
- نقص خبرات لدى المديرين وندرة تقديم حوافز مادية لهم.
- قلة الموارد البشرية المدرية والقادرة على التعامل وتشغيل وصيانة والآلات الحديثة.[5]
- غياب التحفيز اللازم للموظفين داخل مديرية المسح والحفظ العقاري.

---

[1] علي مكيد، جيلالي بوزكي، المرجع السابق، ص 228.

[2] هشام بن دادي، عبد القادر معمر سعيدات،**" رقمنة الخدمة العمومية ومبدأ قابلية المرفق العمومية لتتكيف "**، مذكرة مقدمة لاستكمالا لمتطلبات الحصول على شهادة الماستر في حقوق تخصص عام إقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2022/2021، ص 44.

[3] سكاي سوفت، **"المعوقات التي تواجه إدارة الموارد البشرية وطريقة حلها"**، على الرابط الإلكتروني https//3kysft.com أطلع عليه يوم 2025/05/02، على الساعة 21:40.

[4] مكيد علي، بوزكي جيلالي، المرجع السابق، ص 227.

[5] لامية علال، سعاد بوقيدح، **"معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في المؤسسة العمومية الجزائرية"**، دراسة ميدانية بمديرية خدمات جامعة، جيجل، والإقامات التابعة بها، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تخصص، تنظيم وعمل قسم علم الإجتماع، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة محمد الصديق يحي، جيجل 2018-2019، ص 818.

- عدم وجود أفراد مؤهلين للتعامل مع مختلف أنظمة الجديدة.

ثانيا: لمعوقات التنظيمية [1]:

- إنعدام التخطيط والتنسيق على مستوى الإدارة العليا لبرامج الإدارة الإلكترونية.
- عدم المتابعة من قبل السلطات لتطبيق الإدارة الإلكترونية.
- ضعف مستويات الإدارية والتنظيمية ومحاولة تمسك بمبادئ الإدارة التقليدية بسبب أمن البيئة الرقمية والسرية.
- مقاومة التغيير على مستوى المديرية وتطبيق التقنيات الحديثة.[2]

وبالإضافة إلى ما سبق ذكره من عراقيل التي واجهتها عملية رقمنة المديرية ما زالت تواجه تلك التي تتعلق بالجانب الأمني والتي تتمثل في ما يلي: [3]

- مخاوف المتعاملين من إختراق الإدارة الذين يتعاملون معها ويكون إما بالحذف أو التدمير أو الإستغلال.
- عدم توفير برامج رادعة للاختراق.
- تشمل تحديات أمن المعلومات نطاقا واسعا من العناصر، فبعضها تقني يرتبط بالأنظمة والبرامج والأجهزة المستعملة، وبعضها يرتبط بالأفراد والهيئات الإدارية القائمة على الإدارات الإلكترونية.

المطلب الثاني

الأفاق المستقبلية لعصرنة أنشطة مديرية المسح والحفظ العقاري

دشن مركز بيانات خاص معروف بـ داتا سنتر من طرف وزير المالية، حيث يكون شامل بكافة المديريات التابعة لها، حيث أن وزارة المالية ضمت مختلف الأرضيات الرقمية التابعة لمختلف مصالح الوزارة والمديريات العامة للقطاع لاسيما الضرائب والأملاك العمومية.

[1] علي مكيد، جيلالي بو زكري، المرجع السابق، ص 229.
[2] محمد عزلي، **"التوجهات الجديدة في إدارة الجماعات المحلية في الجزائر"**، الإدارة الإلكترونية نموذجا"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة محلية، قسم العلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي طاهر، سعيدة، كلية الحقوق وعلوم سياسية 2020-2019، ص 76-77.
[3] علي مكيد، جيلالي بوزكي، المرجع السابق، ص 229.

وهذا الهيكل الجديد منصب على مستوى مقر الوزارة، حيث أضاف الوزير أن مركز معطيات تم إنجازه في أجل لا يتعدى ستة أشهر، يندرج في إطار تجسيد برامج رقمنة قطاع المالية، وأكد وزير المالية أنه بفضل هذا المركز يمكننا تعزيز الأمن وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمواطنين والشركاء الإقتصاديين.[1]

و على هذا الأساس تم تقسيم المطلب إلى فرعين تطرقنا في الفرع الأول إلى مفهوم هذا المركز DATA Center وأهمية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم مركز البيانات DATACENTER

أولا: ما هو داتا سنتر:

مركز البيانات أو ما يعرف بالإنجليزية DATA center هو عبارة عن مكان يتم تسكين خوادم الأنترنت أو السيرفرات والتي تعمل على مدار الساعة بسرعات عالية جدا ليتم إستخدامها في استضافة المواقع.[2]

ويتكون الداتا سنتر من مجموعة من الخوادم المتصلة بالأنترنت بسرعة عالية والتي إما يتم إستخدامها كسيرفرات كاملة أو تقسيم هذه الخوادم سيرفرات في بي سي VPS أو حسابات إستضافة مشتركة أو ريسلر إستضافة reseller hosting.[3]

ومركز البيانات هو منشأة تتلف من أجهزة كمبيوتر متصلة بشبكة وأنظمة تخزين، و بنية تحتية حاسوبية تستخدمها المؤسسات لتجميع ومعالجة وتخزين ونشر كميات هائلة من البيانات [4]،و يكون مكان

[1] تدشين مركز بيانات لقطاع المالية على الرابط الإلكتروني https://www.elbilad.net أطلع عليه بتاريخ 2025/05/06 على الساعة 9:00.

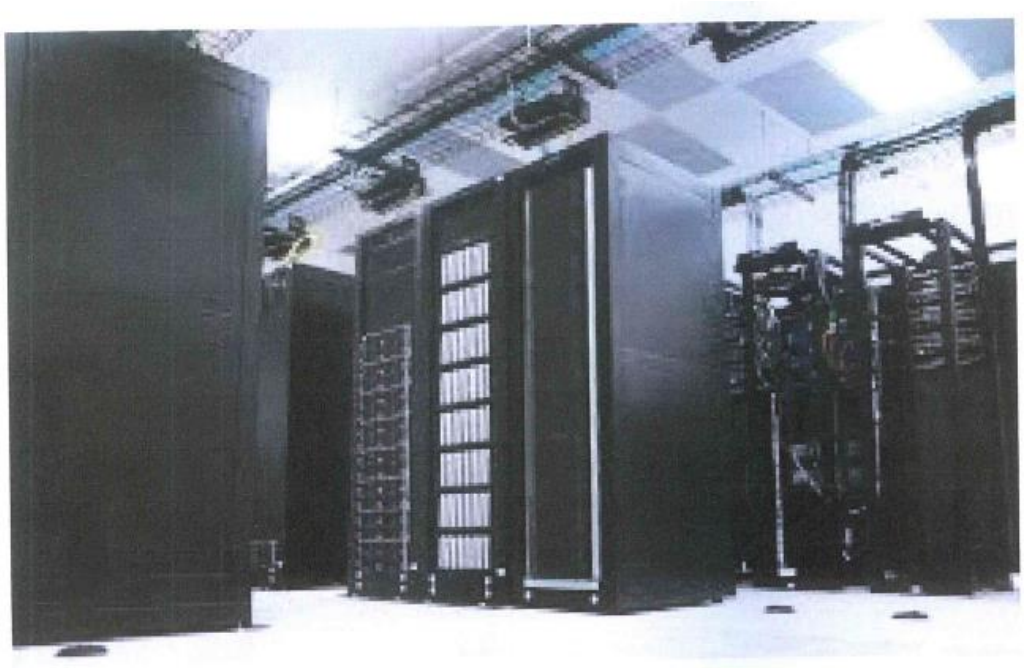
[2] ما هو مركز البيانات DATACENTER على الرابط الإلكتروني https://ar.hostingdean.com أطلع عليه يوم 2025/05/06 على الساعة 9:30.

[3] ما هو مركز البيانات DATACENER على الرابط الإلكتروني https://ar.rostingdea.com، أطلع عليه يوم 2025/05/06 على الساعة 10:00.

[4] ما هو مركز البيانات على الرابط الإلكتروني: rttps://www.ciscce.com أطلع عليه يوم 2025/05/06 على الساعة 10:20.

المجهز لأجهزة الخوادم به أجهزة ومعدات مخصصة لتبريد وحفظ درجات حرارة، وتتميز بنظام مراقبة على مدار الساعة.

شكل رقم 05: DATA CENTER –مركز البيانات

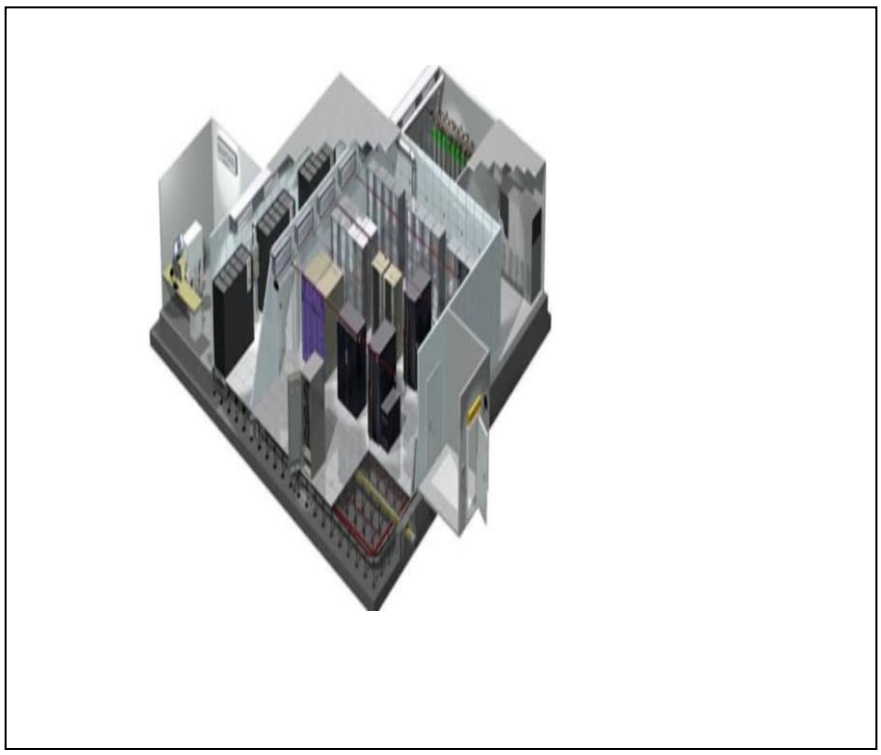


المصدر: محرك البحث GOOGLE

ثانيا :مكونات مراكز البيانات .

تتكون مراكز البيانات من عدة مكونات رئيسية ،بما في ذلك البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات مثل (الخوادم والتخزين والشبكات) وانظمة الطاقة ، وانظمة التبريد، وانظمة السلامة والأمن بالإضافة الى ذلك هناك مكونات اخرى تدعم عمل مركز البيانات مثل البنية التحتية الداعمة والمباني .

شكل رقم06:مكونات مركز البيانات.



المصدر:محرك البحثgoogle

ومنه فان أبرز مكونات داتا سنتر هي :

- مقر بناء ذو مساحة مناسبة لمكونات مركز البيانات.
- مولد كهرباء احتياطي يعمل تلقائيا.
- نظام تبريد قوي.
- أماكن لتسكين الخوادم ومكوناتها.
- شبكة أنترت ثابتة وذو سرعة عالية.
- نظام مراقبة بالكاميرات والتحكم في صلاحيات الدخول والوصول إلى أجزاء الداتا سنتر وفو صلاحياه.
- خوادم ويب web servers أو خوادم ملفات...إلخ.
- مقر للموظفين وغرفة للتحكم والإدارة والمراقبة.

- نظام السلامة وأمان وحماية.
- أجهزة وأدوات الشبكة الداخلية من أجهزة التوجيه "الراوتر" والمبدلات " السويتش" والكابلان وجدران الحمايةfirewalls...إلخ. [1]

ولا تقتصر على هذه مكونات فقط، بل يحتاج إلى بعض الأدوات والمكونات الأخرى وفقا لحجمه والعرض من إنشائه.

الفرع الثاني: أهمية مركز البيانات داتا سنتر

في العصر الحالي ، تلعب مراكز البيانات دورا مهما في دعم الطلب المتزايد على تخزين البيانات ومعالجتها والإتصال ، سواء كنت مؤسسة او مزود الخدمة ، و ان انشاء مركز بيانات جيد التصميم وفعال امر ضروري ، و تصميم مركز البيانات لا يقتصر على ترتيب الكابلات والخوادم ،بل هو عملية معقدة تتضمن العديد من المتغيرات مثل بنية الشبكة ، وهندسة المرونة ،وتوافر الطاقة واختيار المعدات لصحة الأعمال.

وبرنامج المعلومات داتا سنتر هو نظيرة الخوادم، فهو يلعب دورا هاما في مختلف القطاعات، فمن دونه لن يكون مكان لتخزين للمعلومات والتكنولوجيات والأجهزة الخاصة بها، فهذه البرامج تضمن قدرة على توفير وصول أمن وموثوق عن بعد لموظفيها، مما يجعلها ذات قيمة مرتفعة لقدراتها على إستعاب البيانات وتحليلها والإحتفاظ بها.[2]

وإن عملية الرقمنة سوف تسير بشكل أفضل وأسرع بعد تعزيز القطاع بمركز المعطيات " داتا سنتر " فسوف تمكن المهنين وقطاعات الوزارية والمواطن من إستخدام المعلومة الرقمية باستصدار الوثائق من مختلف المنصات الرقمية مثل منصة العقار وفضاء الجزائر [3]، و لقد أشار مدير العام للأملاك الوطنية بوزارة المالية في مقابلة صحفية له حول تقنيات الدولة المرقمة وأنها بحاجة إلى الوقت لإطلاق برنامج

[1] ما هو مركز البيانات DATA CENER، على الرابط الإلكتروني: https://ar.hostingean.com أطلع عليه يوم 2025/05/06 على الساعة 11:00.
[2] ما هو مركز البيانات DATA CENER على الرابط الإلكتروني: https://ar.hoslingean.com أطلع عليه يوم 2025/05/06 على الساعة 12:00.
[3] أحمد بودكاس، مهندس إعلام ألي بمديرية المسح والحفظ العقاري لولاية المدية،مقابلة شخصية بتاريخ 2025/03/04، على ساعة 11.00.

داتا سنتر وتعميمها جميع الخدمات، و أكد أن هذه العملية نموذجية سوف تمكن من تسهيل الخدمة العمومية وإستخراج الدفاتر العقارية والوثائق بصورة ألية وأوتوماتيكية.

ويمكن القول أن مركز البيانات "داتا سنتر " له أهمية بارزة من خلال: [1]

أولا: مركز محلل رقمي ضخم:

يقوم بجمع البيانات وقراءتها بعمق ودقة وربطها مع بيانات أخرى، كما يعمل على بناء روابط ذات تعقيد.

ثانيا: مركز البيانات مساهم أساسي في تسهيل الخدمات:

حيث يوفر مركز البيانات تناقل البيانات بسهولة دون تعرض، وسعته كبيرة للتخزين، و يواكب مختلف التطورات التكنولوجية، وهذه ميزات تجعله أداة لتوفير الأمن والحماية في المستقبل.

كما تتيح للشركات مرونة في كيفية عرض بياناتها ونسخها احتياطيا وتخزينها ، وحمايتها من الكوارث الطبيعية والبشرية .

كخلاصة للفصل الثاني ومما سبق ذكره نلاحظ أن الدولة سعت لتقديم خدمات رقمية من خلال تطبيقات الرقمنة في المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التي ساهمت بشكل في تفعيل الإئتمان العقاري من خلال تحسين شفافية ودقة البيانات العقارية وتسهيل الإجراءات وتعزيز الثقة،وبما أنها مؤسسات ذات طابع خدماتي تعتمد بشكل أساسي على نظام المعلومات في تقديم خدماتها لزبائنها ، كان من الواجب الاهتمام بهذا النظام وخاصة في ظل التسارع الكبير في تطور تكنولوجيا المعلومات والإتصال ،حيث قدمت التكنولوجيا حلولا في شكل أنظمة وبرامج وتطبيقات الإدارة من أجل حل مشاكلها وتحسين خدماتها ، ومن بين هذه تطبيقات منصة العقار والبوابة الجغرافية فضاء الجزائر، وأثناء تطبيق هذه تطبيقات صادفت العديد من العراقيل والمشاكل التي أسهمت بشكل أو باخر في التأخر الواضح للتطبيق الفعلي لهذه التطبيقات ،منذ تاريخ الإنطلاق في مشروعها وتعميمها على كل المديريات والتعاملين

[1] مركز البيانات، أكاديمية أكمل بيزنس على الرابط الإلكتروني، https://www.cisco.com، أطلع عليه يوم 2025/05/06 على 22:00.

المهنيين، وتدشين مركز البيانات (داتا سنتر) خاص بقطاع المالية لعصرنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري لأهميته في توفير أحدث التقنيات الإلكترونية وحمايتها واستغلالها بشكل أمثل .

الخاتمة:

خاتمة:

ختاما لهذا الموضوع الذي من خلاله تطرقنا إلى عصرنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، حاولنا إظهار تطبيقات الرقمنة من خلال الهيكلة الجديدة لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي بعد دمج الإدارتين بمقتضى المرسوم رقم 21-393 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها والقرارات الوزارية المشتركة المحددة لصلاحيات هذه الهياكل، وكذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي كان له دور في تحقيق هذه العملية ".و هذا من شأنه تسهيل مهمة المتعاملين مع إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والحصول على خدمة عمومية لائقة " بعد دمج الإدارتين، وتم تنفيذ مشروع رقمنة أنشطة الحفظ العقاري والمسح بمختلف التقنيات التكنولوجية الحديثة باستعمال مختلف البرامج والتطبيقات الرقمية العصرية للخروج من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية وخلق بيئة خدماتية بين الموظف والمواطن وتوفير الجهد والوقت وتحقيق مبدأ الشفافية والنزاهة في مختلف المعاملات لتعزيز الإئتمان العقاري، ويختلف التقدم في عملية الرقمنة من مديرية إلى أخرى وهذا راجع إلى وجود عدة عراقيل منهاما يلي: مادية وسياسية وحتى تنظيمية وبشرية التي تعترض مصالح المحافظات العقارية لتأدية مهامها الواسعة وعصرنة أنشطتها.

و من خلال ما سبق توصلنا إلى النتائج التالية:

- استحداث المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري.
- دور رقمنة مصالح المسح والحفظ العقاري في تعزير الأمن القانوني، وخاصة بعصرنة نشاط المحافظات العقارية.
- اطلاق مشروع عصرنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري لترقية الخدمات العقارية.
- إستحداث عدة منصات وتطبيقات رقمية خارجية مثل منصة العقار والبوابة الجغرافية فضاء الجزائر لتقديم خدمات عن بعد.
- وجود عدة عراقيل منها مادية والسياسية والبشرية وحتى التنظيمية التي تعيق سير عملية الرقمنة.

- تعزيز القطاع العقاري بمركز بيانات "داتا سنتر " التابع لمختلف مصالح الوزارة والمديريات العامة.
- دور مراكز البيانات والذي يشمل كل المعلومات الموجودة على مختلف الأرضيات الرقمية وتوفير أحدث التقنيات الإلكترونية لحمايتها وإستغلالها.
- و من خلال ما تم إستنتاجه ولمواجهة الصعوبات المصادقة لعصرنة المديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري نقترح الحلول التالية.
- التنسيق بين المسح والحفظ العقاري من خلال توحيد القواعد المسيرة للمصلحتين.
- تطوير البنية التحتية اللازمة لتحقيق هذا الدمج ما بين المديرتين وتسهيل الإجراءات المتعلقة به.
- تدريب والتطوير في مجال التكنولوجيا وإستعمال البرامج المستحدثة.
- إستحداث قوانين وتشريعات تنظم طرق إستخدام الذكاء الاصطناعي.
- تشجيع على الإبتكار والتعاون للتسريع من عملية التحول الرقمي.
- زيادة الاعتمادات المالية المخصصة لعصرنة أنشطة المحافظات العقارية منها أحدث الأجهزة والصيانة الدورية لها.
- ضرورة تكوين الإطارات الشابة في مختلف مصالح الأراضي حتى تكتسب الخبرة اللازمة في مجال الرقمنة.
- تفعيل الدفع الإلكتروني للحقوق للحصول على الوثائق اللازمة من مصالح الحفظ العقاري، كالبطاقات العقارية وشهادة الإجراء السلبي والإيجابي، والدفاتر العقارية للقضاء على البيروقراطية الإدارية.
- إعطاء الأولية للأمن السيبراني بإعتباره ضامن من الإختراق والتسريب على الشبكة العنكبوتية.

و يمكن من خلال هذه الحلول زيادة كفاءة وفعالية انشطة مديرية المسح والحفظ العقاري وتقديم خدمات بوقت وجهد وتكاليف أقل.

قائمة المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

القرآن الكريم

أولاً: المصادر

-النصوص القانونية والتنظيمية

1. الأوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

2. **المراسيم التنفيذية:**

- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 20 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54، الصادرة بتاريخ 20 ديسمبر 1989.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-227 المؤرخ في 03 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990، يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة، بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 31، المؤرخة في 28 يوليو 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 16 شعبان عام 1411 الموافق 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991، يتضمن جرد الأملاك الوطنية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 8 شعبان عام 1412 الموافق 12 فبراير 1992، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 10 رمضان عام 1412 الموافق 14 مارس 1992، يحدد المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 18 مارس 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-101 المؤرخ في 15 صفر عام 1422 الموافق 09 ماي سنة 2001، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 09 ماي 2001.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1436 الموافق 04 أبريل سنة 2015، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2015. معدل ومتمم للمرسوم 91-65.

- المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1442 الموافق 26 يونيو سنة 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، المؤرخة في 27 يونيو 2021.

- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

3. **القرارات الوزارية:**

- القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27 يونيو 2018، المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات. .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2018، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 58.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 59، المؤرخة في 08 سبتمبر 2022.

-التعليمات

– التعليمة رقم 05527 المؤرخة في ماي 2019،موجهة في 06جوان 2019 الى المفتشين الجهويين للإملاك الدولة والحفظ العقاري لكل نواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات.

-التعليمة رقم 09811 المؤرخة في 01جوان 2019، الى المفتشين الجهويين للإملاك الدولة والحفظ العقاري لكل نواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات.

– التعليمة رقم 09811 المؤرخة في 14أكتوبر 2019، الى المفتشين الجهويين للإملاك الدولة والحفظ العقاري لكل نواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات.

-المعاجم اللغوية:

- أحمد مختار عمر، **معجم اللغة العربية المعاصرة**، ط 1، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 2008.

- مجمع اللغة العربية، **المعجم الوسيط**، ط 4، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، 2008.

ثانيا :المراجع:

-الكتب

- حاجي نعيمة، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، (د ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- فتحي ويس ، **الشهر العقاري في القانون الجزائري** ، والقوانين المنظمة ،دار هومة ،بدون طبعة 2014.
- يمينة حوحو ، **عقد البيع في القانون الجزائري**، دار بلقيس ،2016،طبعة01.
- قدور جميلة، **النظام القانوني للوظيفة العامة وفق التشريع الجزائري**، (د ط)، دار الكنوز للإنتاج والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021.
- كافي مصطفى يوسف، **عناصر الإدارة الإلكترونية والمكونات الأساسية وبرامج الحاسوب**، (د ط)، (د.م.ن)، (د.م)، 2022.
- تاهلي صادق، **دليل استخدام برنامجARCGIS ، المستوى الأول**، ط 1، (د.م.ن)، (د.م)، 2023.

ثالثاً: الرسائل الجامعية

1. **أطروحات الدكتوراه:**

- حشود نسيمة ، "**التزام المحافظ العقاري بتنفيذ اجراء الشهر ومدى مسؤولية** "، أطروحة دكتوراه ،جامعة سعد دحلب ،البليدة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سبتمبر 2012.
- عبان عبد القادر، **تحديات الإدارة الإلكترونية في الجزائر، دراسة سوسيولوجية ببلدية الكاليتوس العاصمة**، أطروحة دكتوراه (ل.م.د) في علم الاجتماع، تخصص إدارة وعمل، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- زهدود هند أنجي ،"**حماية التصرفات القانونية واثباتها في نظام الشهر العقاري**" ، رسالة دكتوراه ، جامعة وهران2 ، محمد بن أحمد ،2016/2015.
- بلفكرات رشيد، **دور تكنولوجيا المعلومات في اتخاذ القرار الإداري، دراسة حالة في ولاية غليزان**، أطروحة دكتوراه (الطور الثالث) في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الموارد البشرية،

قسم التنظيم السياسي والإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، 2018.

2. رسائل الماجستير والماستر:

- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ،2010/2009.
- سعد الله علي، **النظام القانوني للوظائف العليا في الجزائر**، مذكرة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
- علال لامية، بوقيدح سعاد، **معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في المؤسسة العمومية الجزائرية، دراسة ميدانية بمديرية خدمات جامعة جيجل والإقامات التابعة لها**، مذكرة ماستر في علم الاجتماع، تخصص تنظيم وعمل، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2018-2019.
- شملي أحمد، **المسح العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، 2019-2020.
- عزلي محمد، **التوجهات الجديدة في إدارة الجماعات المحلية في الجزائر، الإدارة الإلكترونية نموذجا**، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة محلية، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2019-2020.
- مغربي شهرزاد مروى، حاكمي إكرام، **الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2020-2021.
- بن دادي هشام، معمر سعيدات عبد القادر، **رقمنة الخدمة العمومية ومبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام اقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2021-2022.

○ جعدان منصور، المداح زكريا، **اعتماد الإدارة الإلكترونية في ظل جائحة كورونا، دراسة حالة الجزائر**، مذكرة ماستر أكاديمي، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022.

○ بوهلال أحمد عمار، مختارة عبد الجليل، حسين الصادق، **الإدارة الإلكترونية لمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري**، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2022-2023.

○ الطيب عزوز محمد، عامر سعودي، **تأثير الإدارة الإلكترونية على أداء وتحسين سير المرفق العام (دراسة حالة مصلحة الوثائق البيومترية لبلدية مقرة ولاية المسيلة(**، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، (د س ن).

رابعاً: المقالات في المجلات العلمية

• هدار رانيا،" **دور الإدارة الإلكترونية في مكافحة ظاهرة الفساد الإداري**"، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، العدد 09، جويلية 2016.

• الشيكر أيوب،" **الإدارة الإلكترونية في الجزائر تطبيقات وتحديات**"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد 01، الجزائر، 2019.

• شيلي إلهام،" **واقع تطبيقات الإدارة الإلكترونية في المؤسسات الاقتصادية، دراسة ميدانية بالمؤسسة المينائية سكيكدة**"، 2019.

• دبو زكري جيلالي، طيباوي أحمد،" **أثر مبادئ الإدارة الإلكترونية على الوظائف الإدارية للمؤسسات**"، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية، العدد 01، ديسمبر 2019.

• عجوط سوهيلة، فيلاج محمد مصطفى،" **تطبيق تقنية المسح التصويري في خدمة التراث الأثري، موقع أيومينيوم نموذجا**"، مجلة الدراسات الأثرية، المجلد 19، العدد 1، 2021.

- بن معمر رابح،" **عصرنة إدارة الحفظ العقاري**"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد السابع، العدد 1، 2022.

- توفيق شعيب محمد، وعيل حكيم،" **واقع الإدارة في الجزائر**"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 22، العدد 02، 2022.

- الهواري نجوى،" **عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية**"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، العدد 01، مارس 2023.

- رابح هدى،" **خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري**"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 02، 2023.

- بوعمرة فتحي،" **برنامج MACF الطريق لعصرنة أنشطة المحافظات العقارية بالجزائر**"، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2023.

- زرطال لطيفة، نويصر بلقاسم،" **دور الإدارة الإلكترونية في تمكين موظفي الإدارات العمومية الجزائرية**"، مجلة المقدمة للدراسات الإنسانية والاجتماعية، المجلد 09، العدد 01، جوان 2024.

- سماتي شريفة، حويذق عثمان،" **رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر**"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024.

- أم السعد فتيحة، يحياوي نعيمة،" **تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية GIS في التخطيط السياحي**"، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 06، جامعة باتنة، (د س ن).

- كعباش عائشة،" **عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل**"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، (د س ن).

- مكيد علي، بوزكي جيلالي،" **معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجامعات الجزائرية، دراسة حالة المركز الجامعي بتيسمسيلت**"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية – دراسات اقتصادية، العدد 19، جامعة زيان عاشور بالجلفة، (د س ن).

خامساً: أوراق بحثية ومداخلات ومحاضرات

- يحياوي إلهام،" **الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والتحديات**"،)كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 16)، 2016.

- حجاب ياسين، رحماني سناء،" **أثر الإدارة الإلكترونية على المبادئ الأساسية التي تحكم المرفق العام**"، ورقة بحثية مقدمة للمؤتمر الدولي حول النظام القانوني للمرفق العام الإلكتروني (واقع – تحديات – آفاق)، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة، 26-27 نوفمبر 2018.

- كحيل حكيمة،" **محاضرات في مادة المحافظة العقارية**"، موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر، قانون عقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2022-2023.

- براهيمي سميحة،" **الإدارة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والآفاق**"، مداخلة مقدمة في المؤتمر الدولي السادس بعنوان النظام القانوني للمرفق العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، (د س ن).

- زنينة البشير ولي الدين،" **معوقات تطبيق الإدارة الإلكترونية في المؤسسات العمومية الجزائرية دراسة الحالة**"، أبحاث الملتقى الوطني حول جودة الخدمات في ظل التحول الرقمي والإدارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية رهانات وتحديات تقييم الواقع واستشراف المستقبل، جامعة غرداية، (د س ن).

- عماشه صلاح معروف،" **مكونات برنامج GIS وبرنامج سرفر**"، المحاضرة السابعة، كلية التربية، قسم المواد الاجتماعية، نظم المعلومات الجغرافية، الفرقة الثالثة، شعبة الجغرافيا، (د س ن).

- علاوة مولود،" **التحول الرقمي والإدارة الإلكترونية في الجزائر واقع وتحديات**"، مداخلة، جامعة يحيى فارس المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، (د س ن).

- لبخور صبرين،" **الإدارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية ما بين المتطلبات ومعوقات التطبيق**"، (طالبة دكتوراه، المدرسة العليا للإدارة والأعمال، تلمسان)، (د س ن).

- موسى عبد الناصر، قريشي محمد،" **مساهمة الإدارة الإلكترونية في تطوير العمل الإداري بمؤسسات التعليم العالي**"، (د س ن).

سابعاً: المواقع الإلكترونية

1. موقع .Notatec د.س.ن .**ما هو مركز البيانات .DATA CENTER** موقع .Notatec متاح على: https://notatec.com/what-is-a-data-center/#what-is-Data-Center، تاريخ الاطلاع 2025/05/06.

1. موقع الموعد اليومي الإخباري. د.س.ن .**تدشين مركز بيانات لقطاع المالية** .موقع الموعد اليومي .elmauid.dz متاح على https://elmauid.dz :تاريخ الإطلاع 2025/05/06.

2. مهران، إبتسام. د.س.ن .**مميزات برنامج .ARCgis** موقع المرسال. متاح على https://www.almrsal.com/post/1024014 : تاريخ الإطلاع 2025/04/20.

3. طارق، حاتم. 2017 .**الفرق بين ARCgis و .ARCMap** مدونة GIS for You .blogspot.com متاح على https://gis-for-you.blogspot.com/2017/01/arcmap-arcgis.html?m=1، تاريخ الاطلاع 2025/04/20.

4. قناة يوتيوب. د.س.ن .**إقتصاد مسح الأراضي والمحافظات العقارية وأملاك الدولة .. ما الجديد ؟** . يوتيوب. متاح على https://youtu.be/ZBAbIscqcqU?si=F46yF_u8aLKQjibg، تاريخ الاطلاع2025/04/20.

5. موقع البلاد .ABC د.س.ن .**إطلاق البوابة الجغرافية 'فضاء الجزائر** .'موقع البلاد ABC يفترض من الرابط. متاح على https://elbadilabc//ar.d :ملاحظة: الرابط يبدو غير مكتمل أو به خطأ إملائي، تاريخ الاطلاع: 2025/04/21.

6. بوابة الخدمات العمومية .Bawabatec د.س.ن .**محررين العقود للمديريات أملاك الدولة الموثق الحكومي** .موقع .Bawabatec تاريخ الإطلاع 2025/04/21.
على https://bawabatec.dz/?req=informations&op=detail&id=629 :

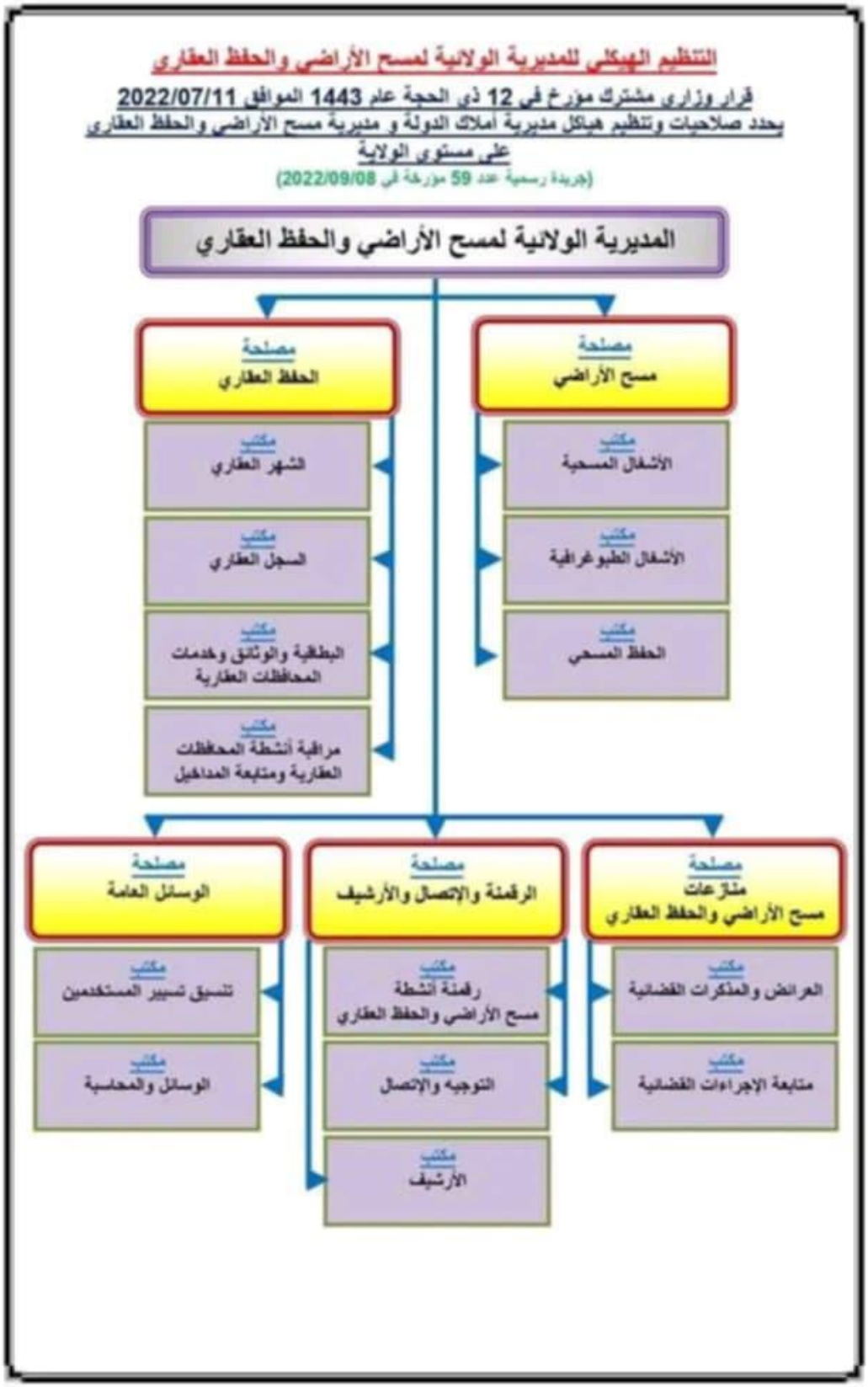
7. موقع .Hostingdean د.س.ن .**مركز البيانات** .موقع .ar.hostingdean.com متاح على https://ar.hostingdean.com/data-center تاريخ الإطلاع 2025/05/06.

8. .Esriد.س.ن .**المعلومات التقنية** .**ARCGIS 3D ANALYST** موقع .Esri متاح على: https://www.esri.com/ar-sa/arcgis/products/arcgis-3d-analyst/technical-info تاريخ الإطلاع 2025/04/20.

9. موقع www.aps.dz.ecomie. اطلع عليه يوم 28ماي 2025.

الملاحق

الملحق رقم (01): التنظيم الهيكلي للمديرية الولائية لمسح العقاري و الحفظ العقاري



الملحق رقم (02) :مستخرج من مصفوفة المسح

CC 11

MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

ANTENNE LOCALE DU CADASTRE

Wilaya

d...

Commune

d...

CONSERVATION DU CADASTRE

EXTRAIT
DE LA MATRICE CADASTRALE

A la date du (1) ...

M.

...

...

...

...

Cachet de la Commune
ou du Service

Numéro d'ordre du Livre-Journal
des mutations : .....

est inscrit à la matrice cadastrale, sous le compte n° .., pour les îlots de propriété ci-après détaillés :

DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE								
Section	N° de l'îlot	LETTRE indicative	NATURE d'occupation du sol	CONTENANCE			OBJET rapport	OBSERVATIONS
1	2	3	4	5			6	7
				ha.	a.	ca.		
			A reporter.....					

(1) Date de délivrance de l'extrait

الملحق رقم (03) : مستخرج من حالة القسم

CC 12

MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

Direction d'Antenne Locale du Cadastre

CONSERVATION DU CADASTRE

WILAYA d.

COMMUNE d

EXTRAIT DE L'ETAT DE SECTION

Cachet de la Commune ou du Service

A la date du (1) .....

M .....

....., numéro de compte à la matrice cadastrale .....

est inscrit à l'état de section pour l'îlot de propriété ci-après détaillé :

Référence au livre-journal :

DESIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIETE							NATURE D'OCCUPATION DU SOL	OBSERVATIONS
Section	Numéro	Lettre supplémentaire	LIEU DIT	ha.	a.	ca.		
1	2	3	4		5		6	7

Renseignements complémentaires fournis **SUR DEMANDE EXPRESSE :**

NUMEROS des îlots de propriété voisins et noms des voisins

PROPRIETAIRES inscrits antérieurement à l'état de section depuis l'établissement du cadastre

de 19... à 19..... compte n° .....

de 19... à 19..... compte n° .....

de 19... à 19..... compte n° .....

de 19... à 19..... compte n° .....

de 19... à 19..... compte n° .....

Coût du présent extrait :

	D.A.
Taxe fixe	
1 ligne de désignation à	
..... nom de voisins à	
..... mutations à	
TOTAL	

Certifié conforme aux documents cadastraux :

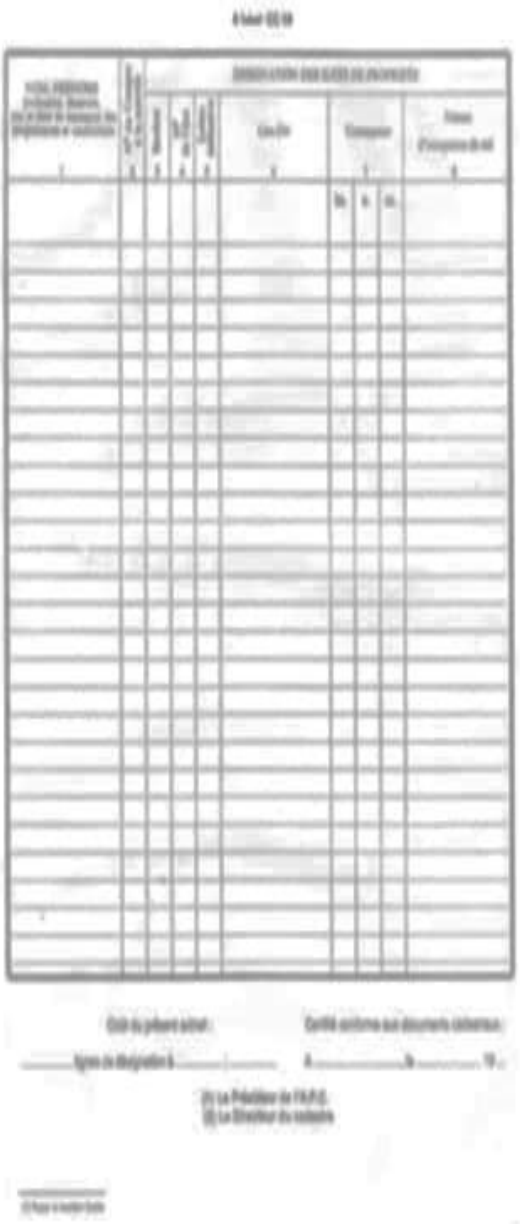
A ....., le .....

(1) Le Président de l'A.P.C.

(2) Le Directeur du cadastre

(1) Date de délivrance de l'extrait.
(2) Rayer la mention inutile.

الملحق رقم (04) : كشف معلومات نظام المسح





الفهرس

الفهرس

مقدمة..... 2
الفصل الأول الإطـار المفاهيمي لرقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفـظ العـقاري..... 7
المبحث الأول ماهية مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري..... 8
المطلب الأول مفهوم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري 8
الفرع الأول: تعريف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري 8
الفرع الثاني: مهام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري 9
المطلب الثاني الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري 10
الفرع الأول: تنظيم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري قبل صدور المرسوم التنفيذي 21-393 10
الفرع الثاني: تنظيم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري خلال المرسوم التنفيذي رقم 21-393. 14
المبحث الثاني ماهية الرقمنة الإدارية 22
المطلب الأول مفهوم الإدارة الإلكترونية..... 22
الفرع الأول: تعريف الإدارة الإلكترونية..... 22
الفرع الثاني: مبادئ الإدارة الإلكترونية..... 24
الفرع الثالث: أهداف الإدارة الإلكترونية 26
المطلب الثاني أساسيات الإدارة الإلكترونية..... 27
الفرع الأول عناصر الإدارة الإلكترونية..... 27
الفرع الثاني: متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية..... 29

الفرع الثالث: وظائف الإدارة الإلكترونية..... 31
الفصل الثاني تأثير رقمنة مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري..... 35
المبحث الأول تعزيز الإئتمان العقاري عن طريق الرقمنة 36
المطلب الأول مفهوم الإئتمان العقاري 36
الفرع الأول :قاعدة الرسمية. 37
الفرع الثاني :قاعدة الشهر المسبق 38
الفرع الثالث : مصالح الشهر العقاري في ظل الرقمنة. 40
المطلب الثاني عصرنة أنشطة مديرية المسح والحفظ العقاري 41
الفرع الأول: رقمنة أنشطة مسح الأراضي العام..... 41
الفرع الثاني: رقمنة أنشطة الحفظ العقاري 45
الفرع الثالث : تطبيقات الخارجية للرقمنة الإدارية في المديرية 47
المبحث الثاني اثار رقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الإئتمان العقاري..... 51
المطلب الأول واقع رقمنة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري. 51
الفرع الأول: المعوقات المادية والسياسية 52
الفرع الثاني: المعوقات البشرية والإدارية 53
المطلب الثاني الأفاق المستقبلية لعصرنة أنشطة مديرية المسح والحفظ العقاري 54
الفرع الأول: مفهوم مركز البيانات DATACENTER 55
الفرع الثاني: أهمية مركز البيانات داتا سنتر 58
خاتمة:..... 62
قائمة المصادر و المراجع:..... 65

الملاحق 75

الفهرس 81