جامعة بلحاج بوشعيب عين تموشنت

كلية الحقوق

قسم الحقوق

الدفتر العقاري الإلكتروني

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق –تخصص: قانون خاص

من إعداد الطالبين:

- حبي محمد رؤوف
- رغوات مصطفى

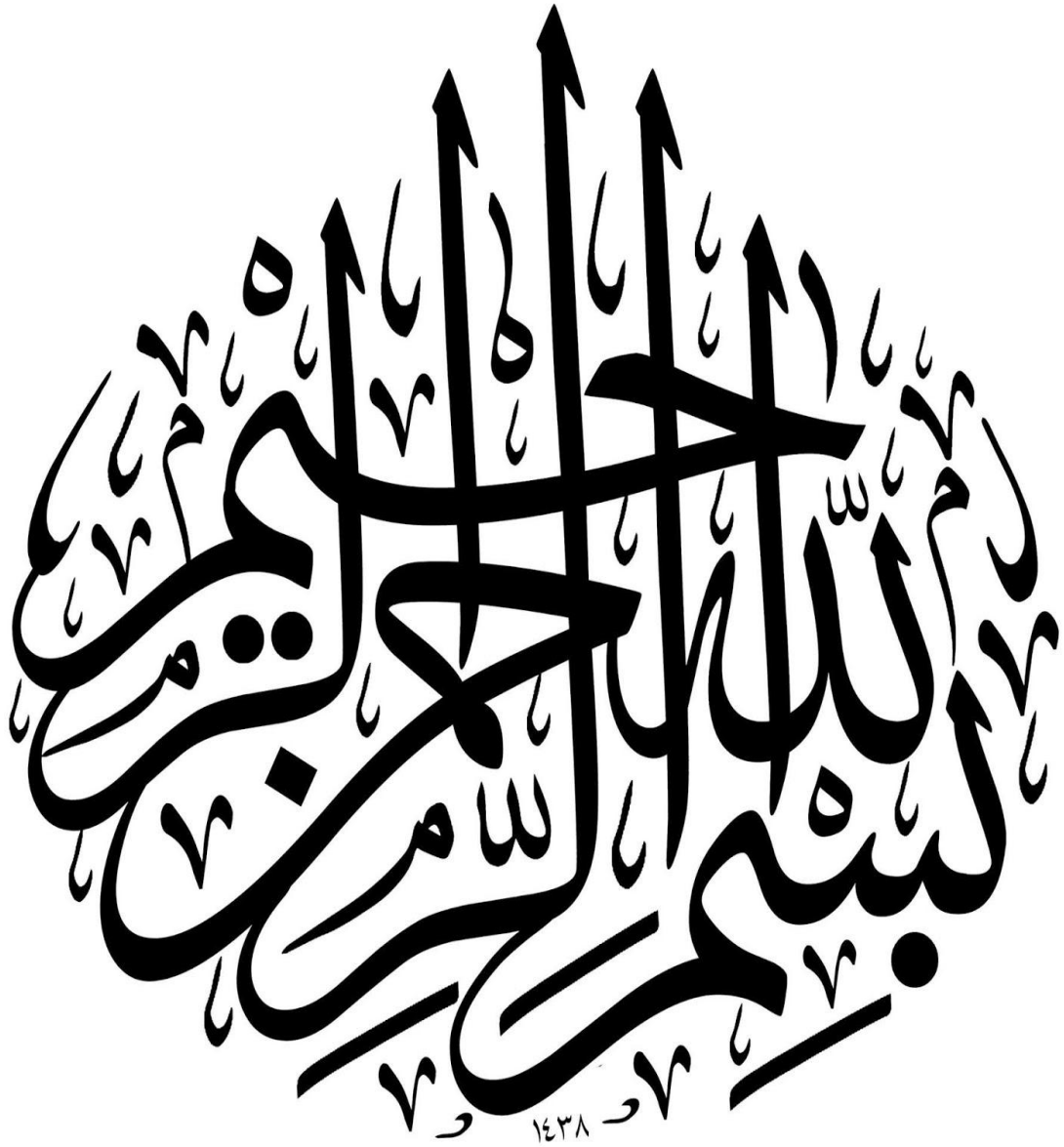
تحت إشراف الدكتورة:

– تربش رحمة

لجنة المناقشة:

الرئيس	د. بن طاع الله زهيرة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت
المشرف	د. تربش رحمة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت
الممتحن	د. بليدي سميرة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت

السنة الجامعية:2025-2026


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨



نحمد الله العلي القدير، ونشكر فضله وآلاءه، أن وفقني إلى سبيل البحث والمعرفة ويسرهما لي ، وألهمني الطموح وسدد خطاي..

نتقدم بخالص الشكر وجزيل الامتنان للأستاذة تربش رحمة

التي شرفتني بقبول الإشراف على هذه المذكرة، ولم تدخر جهدا أو تبخل بنصيحة فلها مني فائق الاحترام والتقدير والعرفان...

ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بجزيل الشكر وفائق التقدير إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل ومد يد العون من أجل إتمامه..

إهداء

قال الله تعالى: "قل اعملوا فسيرى الله عملكم و رسوله و المؤمنون."

الحمد الله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الجامعية

أهدي ثمرة جهدي إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المستنير إلى من شجعني على المثابرة طوال عمري

إلى داعمي الأول "أبي الغالي"

إلى من أفضلها على نفسي، إلى من وضعتني على طريق الحياة موطن الحنان والحب

امي الغالية

إلى من كانوا الأوائل دوما في مساندتي وتشجيعي "أخي وأخواتي"

إلى شموع دربي شهدوا معي متاعب الدراسة وسهر الليالي "أصدقائي"

إلى أسرتي و كل معارفي الذين شجعوني و كل أساتذة كلية الحقوق

إلى أستاذتي المشرفة على بحثي الأستاذة " تربش رحمة " التي لم تقصر في مد العون لي.

قائمة أهم المختصرات :

-ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

-ج: الجزء.

-د.ب.ن، دون بلد النشر.

-د.س.ن : دون سنة النشر.

-د.ع: دون عدد.

-د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

-ص: الصفحة.

-ط: الطبعة.

-ف: الفقرة.

-م: المادة.

مقدمة

مقدمة:

يُعد العقار من أهم عناصر الثروة الوطنية وأحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إرساء منظومة قانونية تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات الواردة عليها. وقد تجسد ذلك من خلال اعتماد نظام الشهر العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[2]، حيث شكّل الدفتر العقاري الأداة الأساسية لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

ومع التطورات التكنولوجية المتسارعة التي شهدها العالم في العقود الأخيرة، اتجهت الجزائر إلى تبني سياسة رقمنة الإدارة العمومية وعصرنة المرافق العامة، بما يضمن تحسين جودة الخدمات وتبسيط الإجراءات الإدارية وتعزيز الشفافية والفعالية، وفي هذا السياق عرف قطاع المحافظة العقارية مجموعة من الإصلاحات القانونية والتنظيمية الرامية إلى إدماج التكنولوجيا الحديثة في تسيير المعطيات العقارية، لاسيما من خلال اعتماد الأنظمة المعلوماتية والانتقال التدريجي من الوثائق الورقية إلى السجلات الإلكترونية.

وقد تعزز هذا التوجه بصدور مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة برقمنة الإدارة وتبادل المعطيات الإلكترونية، وعلى رأسها القانون رقم 15-04 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين[3]، وكذا القانون رقم 18-07 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال

---

[1] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع.92، الصادرة سنة 1975.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع.30، الصادر سنة 1976، المعدل والمتمم بآخر مرسوم تنفيذي رقم 26-15 المؤرخ في 18 رجب 1447 الموافق ل07 جانفي 2026، ج.ر.ج.ج، ع.06، الصادرة في 22 جانفي 2026.

[3] القانون رقم 15-04 المؤرخ في 01فبراير 2015 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج.ر.ج.ج، ع.06، الصادرة بتاريخ 10 فبراير 2015، الملغى بالقانون رقم 26-02 المؤرخ في 29 شعبان 1447 الموافق 17 فيفري 2026، يحدد القواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية وبالتعريف الإلكتروني، ج.ر.ج.ج، ع.14، الصادرة في 30 شعبان 1447 الموافق 18 فبراير 2026.

معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي[1]، بالإضافة إلى النصوص التنظيمية الصادرة عن وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية الرامية إلى تحديث المحافظة العقارية ورقمنة خدماتها.

وفي إطار هذه الإصلاحات برز الدفتر العقاري الإلكتروني باعتباره آلية حديثة تهدف إلى تحسين تسيير المعلومات العقارية وضمان حفظها واسترجاعها بفعالية وسرعة، مع توفير مستوى أعلى من الدقة والأمن مقارنة بالنظام الورقي التقليدي، كما يساهم هذا النظام في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية من خلال توفير معلومات دقيقة ومحينة حول الوضعية القانونية للعقارات، وهو ما ينعكس إيجاباً على استقرار الملكية العقارية وتقليص المنازعات المتعلقة بها.

الإشكالية:

إن دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى حداثته من جهة، وإلى دوره في تحقيق الأمن القانوني وتعزيز فعالية الإدارة العقارية من جهة أخرى، مما يستوجب الوقوف على الإطار القانوني المنظم له، وبيان حجيته القانونية، وكذا إبراز مختلف تطبيقاته وآثاره في مجال المعاملات العقارية.

ومن خلال ما سبق سنطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهم الدفتر العقاري الإلكتروني في تطوير نظام الشهر العقاري في الجزائر، وما هي الآليات القانونية والتنظيمية التي اعتمدها المشرع لضمان حجيته وفعاليته؟

أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية هذه الدراسة في:

-إبراز مفهوم الدفتر العقاري الإلكتروني وبيان خصائصه القانونية.

-التعرف على الإطار القانوني والتنظيمي المنظم للدفتر العقاري الإلكتروني في الجزائر.

[1] القانون رقم 18-07 المؤرخ في 25 رمضان 1439 الموافق ل 10 يونيو 2018 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، ج.ر.ج.ج، ع.34 الصادرة سنة 2018، المعدل والمتمم بالقانون رقم 25-11 مؤرخ في 28 محرم 1447 الموافق 24 يوليو 2025، ج.ر.ج.ج، ع.48، الصادرة سنة 2025.

-إبراز دور الرقمنة في تطوير وعصرنة المحافظة العقارية.

-بيان الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني ومدى اعتماده في إثبات الملكية العقارية.

-المساهمة في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالتحول الرقمي في المجال العقاري.

-تسليط الضوء على أهمية الدفتر العقاري الإلكتروني في تحسين تسيير المعاملات العقارية وتبسيط الإجراءات الإدارية.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف هذه الدراسة في:

-التعريف بالدفتر العقاري الإلكتروني وبيان طبيعته القانونية وخصائصه.

-دراسة الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم الدفتر العقاري الإلكتروني في التشريع الجزائري.

-توضيح الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني ومدى مساواته للدفتر العقاري التقليدي.

-إبراز دور رقمنة المحافظة العقارية والسجل العقاري في تطوير الخدمات العقارية.

-بيان إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري الإلكتروني.

-إبراز أهمية التحول الرقمي في عصرنة الإدارة العقارية وتحسين أدائها.

صعوبات الدراسة:

لقد واجهتني في دراسة هذا الموضوع بعض الصعوبات وهي:

-قلة المراجع المتخصصة التي تناولت موضوع الدفتر العقاري الإلكتروني باعتباره من المواضيع القانونية الحديثة.

-ندرة الدراسات الأكاديمية والأبحاث الجامعية المتعلقة بالدفتر العقاري الإلكتروني في الجزائر.

-صعوبة الحصول على بعض النصوص التنظيمية والتعليمات الإدارية المرتبطة برقمنة المحافظة العقارية.

-محدودية التطبيقات العملية والمعلومات الميدانية المتعلقة بالدفتر العقاري الإلكتروني مقارنة بالنظام التقليدي.

المنهج المتبع:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأنسب لمعالجة موضوع الدفتر العقاري الإلكتروني، وذلك من خلال وصف مختلف المفاهيم القانونية المرتبطة به وتحليل النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكمه، مع الوقوف على الأحكام القانونية المنظمة له وبيان مدى مساهمته في عصرنة الإدارة العقارية وتطوير نظام الشهر العقاري في الجزائر.

كما تم الاستعانة بالمنهج التحليلي لدراسة مختلف الجوانب القانونية والتطبيقية المتعلقة بالدفتر العقاري الإلكتروني واستخلاص النتائج المرتبطة بفعاليته وحجيته القانونية.

تقسيم الدراسة:

اقتضت طبيعة موضوع الدفتر العقاري الإلكتروني تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين، تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري الإلكتروني، من خلال التطرق إلى مفهومه وخصائصه وحجيته القانونية، بالإضافة إلى بيان الأساس القانوني لاستحداثه ومبررات اعتماده.

أما الفصل الثاني فقد خُصص لدراسة الجوانب التطبيقية للدفتر العقاري الإلكتروني، وذلك من خلال التطرق إلى رقمنة المحافظة العقارية والسجل العقاري، وكذا إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري الإلكتروني، مع إبراز أهم الآثار المترتبة على اعتماده في مجال تسيير المعاملات العقارية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري الإلكتروني

تمهيد:

يُعتبر الدفتر العقاري الإلكتروني من أبرز مظاهر التحول الرقمي الذي عرفه قطاع المحافظة العقارية، حيث سعت الإدارة إلى الانتقال من الأساليب التقليدية في حفظ البيانات العقارية إلى استخدام الوسائل الإلكترونية الحديثة، ويأتي هذا التطور في إطار عصرنة الإدارة وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين، من خلال تسهيل إجراءات الشهر العقاري وضمان سرعة معالجة المعلومات العقارية بدقة وفعالية، كما يُساهم الدفتر العقاري الإلكتروني في تعزيز الأمن العقاري وحماية الحقوق العينية من مختلف صور التزوير أو الضياع التي قد تلحق بالوثائق الورقية، ويستند هذا النظام إلى مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى إضفاء الشرعية القانونية على المعاملات الإلكترونية في المجال العقاري.

لذلك من الضروري التطرق إلى الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري الإلكتروني من خلال تعريفه وبيان خصائصه الأساسية، إضافة إلى التطرق للأساس القانوني الذي يقوم عليه والمبررات التي أدت إلى استحداثه، وعليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين؛ يتناول الأول ماهية الدفتر العقاري الإلكتروني، أما المبحث الثاني سنتطرق لدراسة الأساس القانوني ومبررات استحداثه.

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري الإلكتروني

يشهد قطاع المحافظة العقارية تطورًا ملحوظًا نتيجة التقدم التكنولوجي والتحول الرقمي الذي مسّ مختلف الإدارات العمومية، حيث أصبح من الضروري الانتقال من الأساليب التقليدية في مسك الدفاتر العقارية إلى اعتماد الوسائل الإلكترونية الحديثة، بهدف تسهيل الإجراءات وتحقيق السرعة والدقة في حفظ وتداول المعلومات العقارية، ويُعد الدفتر العقاري من أهم الوسائل المعتمدة لإثبات الحقوق العينية العقارية وحمايتها، سواء في شكله التقليدي أو الإلكتروني، لما له من دور أساسي في تحقيق الأمن العقاري وتعزيز الثقة في المعاملات، غير أن اعتماد الدفتر العقاري الإلكتروني يثير عدة مسائل قانونية تتعلق بمدى تمتعه بالحجية القانونية ذاتها التي يتمتع بها الدفتر التقليدي، ومدى قدرة التشريع على مواكبة هذا التطور التقني. وعليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الدفتر العقاري الإلكتروني في المطلب الأول، ثم بيان الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني في المطلب الثاني .

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري الإلكتروني

يُعتبر الدفتر العقاري من أهم الوسائل القانونية التي تعتمدها المحافظة العقارية لإثبات مختلف الحقوق العينية العقارية وتسجيل التصرفات الواردة عليها، كما يعتبر سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية يقدم للملاك في الأراضي الممسوحة طبقا للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه الأراضي، ويعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات حيث يعكس وضعية العقار المدونة على البطاقة العقارية[1].

غير أن التطور التكنولوجي والتحول نحو الإدارة الإلكترونية أدّى إلى ظهور الدفتر العقاري الإلكتروني كبديل حديث يهدف إلى تحسين أداء المرفق العقاري وتسهيل الوصول إلى المعلومات بدقة وسرعة أكبر، ومن هذا المنطلق، يقتضي الأمر التطرق إلى تعريف الدفتر العقاري الإلكتروني في الفرع الأول أما الفرع الثاني نعالج فيه.

[1] نور الدين زبدة ، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، م.01، ع.18، جامعة تسمسيلت، الجزائر، 2017، ص.429.

الفرع الأول: تعريف و مضمون الدفتر العقاري الإلكتروني

حاول المشرع الجزائري وضع تشريع عقاري من خلال إنشاء وثائق وسندات معينة من أبرزها الدفتر العقاري الذي يستمد قوته القانونية من خلال الإجراءات والمراحل التي تسبق إعداده وتسليمه، لأنه يسلم لصاحبه بعد التحقيق المعمق في صحة الملكية الذي تقوم به الجهات المختصة بإصداره، وبعد القيام بعملية إلزامية هي عملية المسح العقاري.

ولمعرفة مفهوم العام للدفتر العقاري سنتطرق إلى تعريفه (أولا)، ثم إلى تحديد مضمونه (ثانيا).

أولا: تعريف الدفتر العقاري الإلكتروني

لقد نص المشرع الجزائري لأول مرة على الدفتر العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة[1]، بعدها جاء الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2]، وتبعه إصدار المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي[3]، والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[4] ،ومن خلال هذه النصوص القانونية، نجد أن الدفتر العقاري يعد من الأعمال الإدارية، يكون من اختصاص المحافظة العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم.

و لا يوجد في النصوص القانونية تعريف محدد و صريح للدفتر العقاري بوجه عام وإنما ترك الأمر للفقهاء، فالبعض منهم قال بأنه يعتبر دفتر للحالة العقارية التي تحوي جميع البيانات والمعلومات

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج.ج، ع.15، الصادر سنة 1973.

[2] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع.92، الصادرة سنة 1975.

[3] المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976المتضمن إعداد مسح الأراضي ، ج.ر.ج.ج، ع.30، الصادرة سنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل 1992 ،ج.ر.ج.ج، ع.26،الصادرة 1992.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع.30، الصادر سنة 1976، المعدل والمتمم بآخر مرسوم تنفيذي رقم 26-15 المؤرخ في 18 رجب 1447 الموافق ل07 جانفي 2026، ج.ر.ج.ج، ع.06، الصادرة في 22 جانفي 2026.

الموجودة في البطاقات العقارية المتواجدة على مستوى مصالح الحفظ العقاري والمتضمنة جميع مواصفات العقار والعقود الواردة عليها[1].

وعرفه البعض بأنه الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتا لحقوقه، وبعد السند الوحيد المثبت للملكية[2].

وهناك من عرفه بأنه سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة، ومن خلال ذلك نجد أنه هناك شبه اتفاق بين الفقهاء على اعتبار أن الدفتر العقاري هو وثيقة إدارية قانونية للملكية العقارية تدرج فيها جميع المواصفات والحقوق المتعلقة بالعقارات للمناطق الممسوحة وجميع التصرفات الواردة عليها[3].

وكاستنتاج للتعاريف السابقة يمكن القول بأنه الوثيقة القانونية أو السند الذي يسلمه المحافظ العقاري الذي يعتبر الجهة المختصة بالتالي يعتبر إعلان عن ميلاد للعقار وتعبيرا لوضعيته القانونية بحيث تسجل وتقيد فيه جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه لإثبات سند الملكية.

أما الدفتر العقاري الإلكتروني بصفة خاصة فهو نظام ظهر نتيجة إدماج خدمات الإدارة الإلكترونية في المعاملات العقارية بمعنى دمج التقنيات الحديثة والدفتر العقاري الورقي، وهو عبارة عن بطاقة إلكترونية تتضمن معلومات و بيانات رقمية تتعلق بالملكية العقارية ،سواء تعلق بالعقار أو المالك ،يتم تسليمه بعد الترقيم النهائي[4].

---

[1] فيصل الوافي، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط.01، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص.99.

[2] عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013-2014، ص.249.

[3] عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2014-2015، ص.79.

[4] حميدة قوميري ، الدفتر العقاري الإلكتروني مظهر من مظاهر تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، م.15، ع.01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تمنغاست، الجزائر، 2026، ص.58.

فهو من الآليات القانونية المستحدثة التي تتماشي مع التطورات التكنولوجية المعاصرة، الهدف منه إثبات الملكية في العقارات التي خضعت لعملية المسح فالدفتر العقاري الإلكتروني هو من إفرازات تطبيق الرقمنة في المعاملات العقارية والتي بمقتضاها يتم تحويل البيانات والمعطيات الورقية إلى بيانات ومعطيات رقمية يتم معالجتها بواسطة الحاسوب، ومنه إتاحة هذه البيانات في شكل مقروء يسمح بنقلها ونسخها واسترجاعها وكذا توزيعها[1].

والدفتر العقاري الإلكتروني سند من السندات الرسمية المنصوص عليها في المادة 324 من القانون المدني الجزائري مثله مثل الدفتر العقاري الورقي، فهو سند رسمي يصدره المحافظ العقاري يتم تسليمه لمالك العقار، الغاية منه إثبات الملكية العقارية، فإذا كان الدفتر العقاري الورقي هو بمثابة سند إداري يصدره المحافظ العقاري، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني هو سند إداري إلكتروني يصدره المحافظ العقاري، له نفس وظيفة الدفتر العقاري الورقي بحيث يثبت الملكية في العقارات الممسوحة لأصحابها أو بالأحرى للمالكين الحقيقيين[2].

إلا أن الدفتر العقاري الإلكتروني يختلف عن الدفتر العقاري الكلاسيكي من حيث البيانات حسب ما نصت عليه المادة 165 من القانون رقم 24-08[3].

ثانيا: مضمون الدفتر العقاري الإلكتروني

يعد السجل العقاري المرآة العاكسة التي من خلالها يتم بيان الحالة القانونية أو بالأحرى الوضع القانوني للعقار، نظرا لكونه يبين تداول جميع الحقوق العينية التي ترد على هذا العقار الهدف من إنشاءه حصول مالك العقار على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة بطاقة الهوية لهذا العقار، فالبطاقات العقارية التي تنشأ بعد عملية المسح، تعد بمثابة دليلا ماديا على القيام بعملية الترقيم العقاري للعقار، فبعد القيام بعملية المسح العقاري، وبعد القيام بعملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية التي تكون مختصة

[1] مليكة مذكور ، التحديات الأخلاقية للرقمنة، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، م.14، ع.02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2022، ص.158.

[2] حميدة قوميري ، المرجع السابق، ص.56.

[3] القانون 24-08 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1446 الموافق 24 نوفمبر 2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج.ر.ج.ج، ع.84، الصادرة في 24 جمادى الأولى 1446 الموافق 26 نوفمبر 2024.

إقليميا، يترتب على قبول المحافظ العقاري لعملية الإيداع عملية الترقيم العقاري، وبعد القيام بالإجراءات اللازمة من طرفه، يتم إعداد الدفتر العقاري الذي يتم تسليمه لمالك العقار[1].

تنص المادة 18 الفقرة الأولى من الأمر 75-74 السالف الذكر على أنه يتم تقديم دفتر عقاري لمالك العقار، ويتم النسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، وطبقا لهذه المادة فإن الدفتر العقاري بصفة عامة يحمل بيانات البطاقة العقارية و التي تتضمن مختلف المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار وبالمالك، مثل الموقع المساحة هوية المالك الشخص الذي حرر العقد، عناصر ومكونات العقار الأعباء والقيود والحقوق التي تثقل العقار مثل الحجز، الامتياز، الرهن.. .[2].

بمعنى أن الدفتر العقاري سواء كان يثبت ملكية خاصة (للشخص) أو ملكية عامة (تابعة للدولة) يتضمن بيانات تتعلق بالمالك من جهة، وبالعقار من جهة أخرى، فهو دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لاسيما وصف العقار الأعباء المثقلة به، وهوية وأصحاب الحقوق العينية، وكذا تسجيل جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت شهره في السجل العقاري، وتسجيل كل ما يطرأ من تغيير على ملكية هذا العقار[3].

وحسب المادة 45 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم فإن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقا للنموذج الذي حدده قرار وزير المالية الذي صدر في 27 ماي 1976 الذي يحدد نموذج الدفتر العقاري[4]، يحتوي على ديباجة وست جداول.

إلا أن الدفتر العقاري الإلكتروني يتضمن زيادة عن البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري الكلاسيكي بيانات تم إضافتها بموجب المادة 165 من القانون رقم 24-08 التي تعدل وتتمم أحكام المادة

---

[1] سعيد سعودي ، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، م.10، ع.01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2019، ص.359.

[2] ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، الجزائر، 2025، ص.388.

[3] العمرية بوقرة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، 2015-2016، ص.295.

[4] قرار وزاري المؤرخ في 27 جمادى الأول عام 1396 الموافق ل 27 ماي 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 20 ، المؤرخة في 9 مارس 1977 .

18 من 75-74 السابق الذكر التي تنص على أنه يقدم لمالك العقار دفتر عقاري إما ورقي وإما في دعامة إلكترونية، وإذا تم تحريره في الشكل الأخير فإنه وبالإضافة إلى نسخ كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية فيه، يتم نسخ المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار[1].

و بصدور المرسوم التنفيذي رقم 26-15 المؤرخ في 7 جانفي2026 المتمّم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 و الذي أدرج المادة 45 مكرر حيث نصت على أنه يحتوي الدفتر العقاري في الشكل الإلكتروني، بالإضافة إلى البيانات السالفة الذكر ، على المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار ، وحسب النموذج المرفق بالمرسوم نجد في الوجهة الأمامية رقم الدفتر العقاري ، الولاية ، المحافظة العقارية، المراجع المسحية، تاريخ الإصدار، الشريحة الإلكترونية ، أما في الوجهة الخلفية عبارة " يشكل الدفتر العقاري سند ملكية عقارية، يتعلق بوحدة عقارية واحدة ممسوحة و مرقمة نهائيا يستعمل في حدود ما يسمح به القانون". وقد حدّد حجم البطاقة الطول 85,72 مم و العرض 54,03 مم ، كما يجب أن يتضمن الدفتر شريحة تمكن الولوج إلى قاعدة البيانات.

وعليه نستنتج أنه فضلا عن البيانات والمعلومات القانونية للدفتر العقاري الورقي والتي يتم إدخالها تحت شكل إلكتروني في الدفتر العقاري الإلكتروني، فإن هذا الأخير يجب أن يتضمن كذلك المعلومات التقنية الخاصة بالعقار مثل موقع العقار، مخطط مسح الأراضي .... إلخ.

الفرع الثاني: خصائص وأنواع الدفتر العقاري الإلكتروني

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى خصائص الدفتر العقاري الإلكتروني (أولا) ثم ذكر أنواعه (ثانيا)

أولا: خصائص الدفتر العقاري الإلكتروني

يمتاز الدفتر العقاري بوجه عام سواء في شكله التقليدي أو الإلكتروني بمجموعة من الخصائص تتمثل في أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول و يقدم بوجه خاص لمالك العقار ثم أن الدفتر العقاري تنسخ فيه.

[1] حميدة قوميري، المرجع السابق، ص.57.

البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وسنتطرق إلى كل خاصية كما يلي:

1- الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول:

ينشأ الدفتر العقاري بمجرد تحريره لأول مرة، ويبقى مستمرا بعد ذلك الإجراء ليدون فيه جميع التصرفات القانونية اللاحقة التي تقع على العقار، والمقصود بأول إجراء هو عملية الشهر العيني للعقار في المحافظة العقارية، ولقد نصت المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، دفتر عقاري، إما على الشكل الساري به العمل أو على دعامة إلكترونية. تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، وفي حالة إعداده في الشكل الإلكتروني ، يتضمن إضافة إلى ذلك المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار".

2-الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار:

يسلم الدفتر العقاري إلى مالك العقار أو وكيله كما يمكن أن يبقى الدفتر على مستوى المحافظة العقارية في حالة واحدة، وهي العقار المملوك على الشيوع الذي لم يعين المالك وكيلا لهم لاستلامه، ونشير إلى أنه بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك يجب على هذا الأخير تقديمه في حال القيام بأي معاملة أو تصرف على العقار وذلك لتمكين المحافظ العقاري من التحقق من كافة البيانات وإعادة ضبطها وقيدها في الدفتر العقاري، لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون تقديم الدفتر العقاري[1].

3-الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية:

يعتبر الدفتر العقاري العمود الفقري لنظام الشهر العيني، بحيث يضع لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة خاصة ومنفردة تحوي على البيانات والحقوق وقت إشهارها، وهو ما تضمنه نص المادة 19 من الأمر 75-74 السالف الذكر بتسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل

[1] فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2010-2011، ص.203.

العقاري وعلى سند الملكية، في حين أكدت المادة 48 من المرسوم 76 - 63 على وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبا إلى الدفتر العقاري[1].

ثانيا: أنواع الدفاتر العقارية

تنقسم الدفاتر العقارية بوجه عام إما بحسب محتواها أو بحسب ظروف إنشائها وتسليمها، وهذا وفق المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم :

1- الدفاتر العقارية بحسب محتواها:

إن الدفاتر العقارية بحسب محتواها تكون إما دفاتر عقارية الملكية على الشيوع أو دفاتر عقارية الملكية مفرزة وهو كما يلي:

أ-الدفتر العقاري الملكية على الشيوع:

توجد في هذا النوع من الدفاتر بيانات لأكثر من مالك واحد لوحدة عقارية واحدة ويجب هذه الحالة تكليف وكيل عن المالكين لتسلم وحيازة الدفتر العقاري نتيجة لهذا يتم التأشير على البطاقة العقارية باسم الحائز للدفتر العقاري، وتقع مسؤولية حفظ هذا الدفتر وإبداعه لدى إدارة الحفظ العقاري في حالة طلبه على الحائز، وذلك من أجل ضبطه أو في حالة تسليمه إلى حائز آخر الذي بالضرورة تنتقل إليه مسؤوليات الحائز الأول، هذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم76-63 المذكور سابقا بقولها عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياع ، بعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلا من بين المالكين لحيازة الدفتر ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري[2].

وفي حال غاب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية والخواص فالدفتر العقاري يبقى محفوظا على مستوى إدارة الحفظ العقاري ولا يسلم

---

[1] محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، م . 4 ، ع.02، جامعة الوادي، الجزائر، 2007، ص.90.

[2] سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري واجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، م. 03 ، ع .04، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2019، ص.225.

إلى أي جهة، و في حالة تجزئة الوحدة العقارية يجب أن يتلف هذا الدفتر وينشأ بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد أجزاء الوحدة العقارية الناتجة عن تلك العملية.

ب-الدفتر العقاري الملكية مفرزة:

جاء في نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي ويكون تسليمه للمالك أو يسلم للممثل القانوني إذا كان الشخص معنوي.

2- الدفاتر العقارية بحسب كيفية وأسباب إعدادها:

سنتطرق في هذا العنصر إلى الدفتر العقاري تصوير بطاقات "أ"، و نسخة من الدفتر العقاري "ب".

أ- الدفتر العقاري تصوير بطاقات:

إن إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يكون بموجب قرار من وزير المالية، وعند الاقتضاء يحدد كيفيات الاستنساخ المسموح به، ويكون هذا النوع من الدفاتر العقارية بالقيام بعملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها[1]، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي الذي يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية وقد ألزمت المادة المذكورة آنفا أن هذا النوع يكون بقرار من وزير المالية، على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه.

ب-نسخة من الدفتر العقاري إلكتروني:

يسلم هذا الدفتر في حالتين استثنائيتين وهما حالة ضياع الدفتر العقاري الأول إذا تعرض للتلف، ولتسليم هذا النوع يجب على المالك تقديم طلب مكتوب و مسبب يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا بالوثائق الدالة على ضياعه أو تلفه وذلك بعد إثبات الهوية، ليعمل المحافظ العقاري على تسليم دفتر عقاري آخر وجديد كنسخة بديلة عن الدفتر العقاري الأول إلى مالك العقار مع التأشير في البطاقة

[1] المادة 54 من المرسوم 76-63، المذكور سابقا.

العقارية بحصول المالك على هذا الدفتر[1] ، وفضلا عن هذه الحالة فإن إعداد دفتر جديد نتيجة تغيرات أو تصرفات ناقلة للحقوق المشهرة أو حكم يتضمن تقسيم أو نقض أو إبطال الحقوق المشهرة يؤدي إلى الإتلاف العمدي للدفتر العقاري القديم منعا للتعارض بين الدفاتر العقارية[2].

المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني

لقد ظهر اتجاهان في حجية الدفتر العقاري بصورة عامة، حيث تبنى فريق من الفقهاء الحجية المطلقة في حين اتجه الفريق الثاني إلى نسبية حجية الدفتر العقاري، واستند كل فريق على حججه من نصوص قانونية وأحكام قضائية، وموقف كل من المشرع الجزائري والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري، وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى المبادئ التي تقوم عليها الحجية (الفرع الأول)، وطبيعتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ كالتالي:

1- مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري:

يهدف إلى إثبات أن بتسجيل الحقوق ينتج عنه حجة على الأطراف والغير وبذلك وجب تسجيلها وأن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، وبهذا يرى البعض أنه إذا كانت الحيازة سند الملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار وهو سند يكرس استقرار المعاملات من جهة وحماية الأشخاص من جهة أخرى لذلك يعتبر القانون التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها أثر قانوني[3].

---

[1] المادة 52 من المرسوم 76-63، المذكور سابقا.

[2] فتحي ويس، المرجع السابق، ص.225.

[3] أنيسة حمادوش، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، م.ب، ع.50، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2018، ص.448.

2- مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري:

يقصد بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري هي فقط ما يمكن الاحتجاج بها بين الأطراف المتعاقدين أو اتجاه الغير ولا يمكن للغير الاحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به[1].

3-مبدأ إفتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري:

يعني أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو بين المتعاقدين، وكل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، وعليه فالمحافظ العقاري يقوم بالتحقيق في الوثائق المقدمة له ومراجعتها قبل إجراء التسجيل أو القيد لتفادي كل أسباب الطعن وضمان الحقوق من التدليس والغش.

4-مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري:

يقضي هذا المبدأ بأنه لا يمكن لأي شخص إكتساب العقار بالتقادم بوضع يده عليه إذا كانت الحقوق مسجلة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية ، بذلك لا جدوى من الحيازة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا تمت عملية المسح وسلمت لأصحابها المالكين للدفاتر العقارية وبالتالي لا يسقط حقهم بأي شكل من الأشكال و هو هدف المشرع بإقرار عدم جواز إكتساب الملكية المسجلة بموجب دفتر عقاري عن طريق التقادم لأن هذا يؤدي إلى زوال وإهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذا الدفتر[2].

الفرع الثاني: طبيعة الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني

تُعد الحجية القانونية للدفتر العقاري على العموم من أهم الضمانات التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري، باعتبار أن البيانات والقيود الواردة فيه تشكل وسيلة لإثبات الحقوق العينية العقارية وحماية أصحابها من النزاعات، ومع التطور الرقمي واعتماد الدفتر العقاري الإلكتروني، برزت إشكالية مدى

[1] نسمية حشود،" الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر، م. 31 ،ع.02، ج.02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017، ص.25.

[2] نسيمة حشود، المرجع نفسه، ص.26.

تمتعه بنفس القوة الثبوتية التي يحوزها الدفتر العقاري التقليدي، خاصة في ظل التحول من الدعامة الورقية إلى الوسائط الإلكترونية، لذلك أصبح من الضروري دراسة الأساس القانوني لحجية الدفتر العقاري الإلكتروني ومدى اعتراف التشريع والقضاء بقيمته في الإثبات.

أولا: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يستدل أنصار هذا المذهب بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الرسمي والطبيعي باسم الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولذلك يجب إضفاء الحجية المطلقة عليه لأنه يمر بالعديد من الإجراءات والمراحل التقنية والقانونية إلى غاية تسليمه لها حسب العقار، وتشتمل هذه المراحل والإجراءات على تحقيق ميداني تقوم به لجنة المسح العام للأراضي التي توفر مختصين في المجالين سواء التقني والقانوني لتتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح بالتعاون مع العديد من الهيئات[1].

وبالنظر للطابع التطهيري للنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يثقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري هو صورة البيانات التي يحملها السجل العقاري بأجمعها أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح مؤسسين رأيهم بما جاء في المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة[2].

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28-06-2000 الصادر عن الغرفة العقارية[3]، إذ من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 75-74 والمادة 33 من المرسوم 73-32 السابقتين الذكر، لكن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري لا يرقى ليكون مقام سند الملكية وهو خلاف ما ينص عليه القانون، بالتالي القضاة من توصلهم إلى عدم وجود

---

[1] نور الدين بلعربي، النظام القانوني للدفتر العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2019-2020، ص.53.

[2] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المصدر السابق.

[3] قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 ، المجلة القضائية، ع.01، 2001، ص 252.

دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطاؤا في تطبيق القانون ولم يتضمن قرارهم الأساس القانوني السليم ما يعرضه للنقص والإبطال[1].

كذلك القرار رقم 367715 المؤرخ في 15-11-2005 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا[2]، والذي جاء فيه أن "شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصحابها صفة المالك الظاهر و منه صفة التقاضي وحصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا، وأسس القضاة قرارهم بما أن الإعتراض لم يتم في الآجال القانونية ونتج عن شهادات الترقيم والمسح الدفتر العقاري الذي يعتبر على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إذا لم يطعن فيه[3].

فحسب أنصار هذا الرأي دائما فإن المادة 19 من الأمر رقم 75-74 تجعل من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني اعتماده على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر جميع التصرفات الواقعة على العقار لتصبح هذه التصرفات قرينة قانونية قاطعة على الملكية ليكون التصرف الواقع على حق الملكية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه[4].

كما استندوا على خصائص نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري فمبدأ القيد المطلق يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيه حق الملكية التي تثبت بموجب دفتر عقاري وكل حق غير مقيد لا يؤخذ به سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير والحق المقيد يكتسب حجية على الجميع ولا يمكن الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالت المدة لأن الملكية في هذا النظام ثابتة

---

[1] نور الدين بلعربي ، المرجع السابق، ص.54.

[2] قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 367715 الصادر في 15-11-2005 مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2006، ص.413.

[3] هند إنجي زهدور ، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2015-2016، ص.141.

[4] المادة 19 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

بالقيد في السجل العقاري ولا مجال لاكتسابها بالتقادم ومنه فدعوى الاستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره[1].

ورغم هذه الحجج التي أتى بها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري التي انطلقت من تفسير المواد القانونية والقرارات القضائية إلا أن ذلك اصطدم بالحجج المقدمة من أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

ثانيا: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن حجية الدفتر العقاري نسبية غير مطلقة على أساس أن المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم 76-63 السابق الذكر تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الاستثناء وبمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهرة عن طريق القضاء[2].

ففي غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعلها عرضة لتلك الأخطاء وخول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات، ولأن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة باعتمادها على تصريحات الأفراد، كما يلاحظ أحيانا أخطاء الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود، لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق الأفراد.[3]

لكن هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم بالجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عمليات المسح والتحقيق بوسائل مادية وأدوات تقنية وتوفير

---

[1] أمحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية،م.03، ع.02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر، 2018، ص.315.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 76-63، ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

[3] نسيمة حشود، المرجع السابق، ص.28.

موارد بشرية يجب أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، إذا أصيب شخص بالأضرار نتيجة الأثر التطهيري له الحق في التعويض جبرا على ما لحقه من ضرر دون أن يخوله القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة وهذا رأي يتعارض مع الواقع[1].

وعليه فمن خلال استقراء الآراء السابقة فالاتجاه الثاني اعتمد حججا واضحة وقوية من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون أبرزها أعمال المسح العقاري والتحقيق التي قد تتسم بالأخطاء، والحجية النسبية للدفتر العقاري تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسحية، أما الاتجاه الأول فلم يكن واضحا ودقيقا في أدلته وبراهينه.

[1] نور الدين بلعربي ، المرجع السابق، ص.56.

المبحث الثاني: الأساس القانوني ومبررات استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني

إن استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني جاء نتيجة التطورات التكنولوجية التي عرفها قطاع الإدارة العمومية، خاصة في مجال تسيير المعلومات العقارية، فقد سعت الدولة إلى وضع إطار قانوني يسمح باعتماد الوسائل الإلكترونية في نظام الشهر العقاري، بما يضمن فعالية أكبر في أداء المحافظة العقارية وتحقيق الأمن القانوني للعقار، كما أن اعتماد الدفتر العقاري الإلكتروني يستند إلى عدة مبررات عملية وقانونية، من بينها تحسين جودة الخدمات، تسريع الإجراءات، والحد من الأخطاء والتزوير.

لذلك سيتم في هذا المبحث التطرق إلى الأساس القانوني للدفتر العقاري الإلكتروني من خلال التعرض إلى الإطار التشريعي و التنفيذي لرقمنة القطاع العقاري في المطلب الأول، ثم بيان أهم المبررات التي أدت إلى استحداثه واعتماده في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأساس القانوني لرقمنة القطاع العقاري

لقد سهر المشرع الجزائري على وضع ترسانة قانونية تدعم رقمنة المعاملات العقارية، وإن توجه الدولة الجزائرية نحو الإدارة الالكترونية لمختلف القطاعات يعتبر ضرورة حتمية في الوقت الراهن يهدف الى تحقيق التنمية في شتي المجالات ولاسيما مجال الاستثمار باعتباره آلية دفع عجلة الاقتصاد الوطني، ولذلك فان السعي الى تبني نظام الرقمنة على مستوى القطاع العقاري له أهمية بالغة في مجال الاستثمار، بحيث أنه تعمل الرقمنة على تيسير عمليات الاستثمار في القطاع العقاري من خلال التقليل من الإجراءات الورقية وتحسين التواصل والتبادل المعلومات بشكل فعال، كما تمكن من إتمام العمليات عبر الانترنت بشكل مباشر، مما يوفر الوقت والجهد للمستثمرين في القطاع العقاري حيث تساهم الرقمنة في القطاع العقاري في تحقيق سرعة ومرونة الإجراءات الاستثمارية.

الفرع الأول: الاطار التشريعي والتنظيمي الداعم لرقمنة المعاملات العقارية

تأتي رقمنة القطاع العقاري في إطار توجه الدولة الجزائرية ككل إلى عصرنة مختلف قطاعتها، لاسيما وزارة المالية والمصالح التابعة لها وهذا لأجل تحديث برنامج تسيير هذه الدائرة الوزارية، وبالتالي إدارة الحفظ العقاري من خلال إدخال الرقمنة كعامل أساسي في تطوير خدمات القطاع العقاري وتسير الحصول على خدمة نوعية وعصرية[1].

[1] نجوى الهواري، عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، م.15، ع.01، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2023، ص.212.

إلا أن الملاحظ بشأن رقمنة هذا القطاع يسجل أن إقراره التشريعي لم يكن إلا مؤخرا بموجب حكم خاص جسدته المادة 3 مكرر من الأمر رقم 75-74، المدرجة بالمادة 39 من قانون رقم 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020[1]، بنصها:" تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك، تتم تدريجيا رقمنة عمليات اعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني".

وعليه يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري أقر على أن فكرة الرقمنة في القطاع العقاري تأتي بشكل تدريجي وهو منطقي لكونها مرتبطة أساسا بعمليات مسح الأراضي من جهة ومن جهة أخرى على الشمولية حيث لا يتم الانتهاء منها الا بشمول عمليات المسح عبر كامل التراب الوطني.

وتجد هذه الرقمنة أساسها كذلك في أحكام الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 2 و3 منه، حيث جعل المشرّع من عملية مسح الأراضي والسجل العقاري وسيلة لتحديد الوضعية المادية والقانونية للعقارات وإشهار الحقوق العينية العقارية، الأمر الذي شكل قاعدة أساسية للانتقال لاحقًا نحو رقمنة هذه العمليات وتسييرها بوسائل إلكترونية.

كما عزّز المشرّع الجزائري مسار رقمنة القطاع العقاري من خلال استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني بموجب المادة 165 من القانون رقم 24-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 حيث تنص على أن: "تنسخ في الدفتر العقاري كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وفي حالة إعداده في الشكل الإلكتروني يتضمن إضافة إلى ذلك المعطيات المتعلقة بالعقار"[2]، بحيث أنه انتقل من الاعتماد على الدفتر العقاري في شكله الورقي إلى اعتماد دعامة إلكترونية تسمح بعصرنة عمل المحافظات العقارية، وتسهيل عملية حفظ واسترجاع المعطيات العقارية، مع تعزيز الأمن القانوني للمعاملات المتعلقة بالعقار.

---

[1] القانون رقم 20-07 المؤرخ في 4 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر.ج.ج، ع.33، الصادرة في 04 جوان 2020.

[2] القانون رقم 24-08، المؤرخ في 24 جمادى الثاني الموافق ل 26 ديسمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج.ر.ج.ج، ع.84، الصادرة سنة 2024.

كما تدعمت رقمنة القطاع العقاري بالنصوص القانونية المتعلقة بالثقة في المعاملات الإلكترونية، وعلى رأسها المادة 02 من القانون رقم 26-02 المؤرخ في 18 فيفري 2026 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية والتعريف الإلكتروني التي أرست الإطار القانوني لضمان موثوقية وأمن المعاملات والوثائق الإلكترونية، والمادة 03 من نفس القانون التي تنص على" تطبق أحكام هذا القانون الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يستخدمون المعاملات الإلكترونية أوخدمات الثقة، المعاملات الإلكترونية والوثائق الإلكترونية وخدمات الثقة بالإضافة إلى الإجراءات اللازمة لتنفيذها[1]، والذي يوفر الإطار القانوني اللازم لضمان موثوقية الوثائق والبيانات الإلكترونية وحمايتها، بما يساهم في تكريس الأمن القانوني للوثائق العقارية الرقمية.

وإضافة على هذا السند القانوني نجد نصوص قانونية أخرى أقرت رقمنة في القطاع العقاري ولعل أهم هذه النصوص القانونية نجد:

-القوانين المتعلقة بالمعاملات الالكترونية في المجال العقاري نجد أن القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الالكترونية ينظم المعاملات الالكترونية في الجزائر بما في ذلك تلك المتعلقة بالعقارات، كما يسمح بإبرام العقود والتعاقد على المعاملات العقارية الكترونيا[2].

إضافة الى ذلك القانون رقم 15-04 المؤرخ في 02-2015 المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكترونيين: إذ يشكل الاطار القانوني لاعتماد التوقيعات الالكترونية في توثيق المعاملات العقارية كما يعترف بالتوقيع الالكتروني كأداة قانونية لإبرام العقود الرقمية[3]، و الذي ألغي بالقانون رقم 26-02 المؤرخ في 17 فيفري 2026 المحدّد للقواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية وبالتعريف الإلكتروني.

---

[1] القانون رقم 26-02 المؤرخ في 29 شعبان 1447 الموافق 17 فيفري 2026 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية والتعريف الإلكتروني، ج.ر.ج.ج، ع.14، الصادرة في 30 شعبان 1447 الموافق ل 18 فبراير 2026.

[2] القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الالكترونية، ج.ر.ج.ج، ع.28، الصادرة في 16 مايو 2018.

[3] القانون رقم 15-04 المؤرخ في 01فبراير 2015 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج.ر.ج.ج، ع.06، الصادرة بتاريخ 10 فبراير 2015، الملغى بالقانون رقم 26-02 المؤرخ في 29 شعبان 1447 الموافق 17 فيفري 2026، يحدد القواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية وبالتعريف الإلكتروني، ج.ر.ج.ج، ع.14، الصادرة في 30 شعبان 1447 الموافق 18 فبراير 2026.

كما توجد الى جانب هذه النصوص القانونية قوانين أخرى تكرس الرقمنة في القطاع العقاري ولعل أهمها:

-القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يلزم القانون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي، ومسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، مع وضع كل المعلومات حول وفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر[1].

-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشايع استثمارية والقابل لمنح الامتياز[2].

-المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم[3].

-المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها والتي تفي بتسيير العقار الصناعي وتوفير المعلومات المتعلقة به عبر المنصات الرقمية[4].

---

[1] القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع.73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر.ج.ج، ع.85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع.85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المؤرخ في 26 شوال 1447 الموافق ل14 أفريل 2026 الصادر في 10 دي القعدة 1447 الموافق ل28 أفريل 2026.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها والتي تفي بتسيير العقار الصناعي وتوفير المعلومات المتعلقة به عبر المنصات الرقمية، ج.ر.ج.ج، ع.85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

وعليه فالدولة لم تتوقف عند هذا الحد فقط وانما مازالت تبذل قصار جهدها للعمل على تكريس الرقمنة في القطاع العقاري والدليل على ذلك ما تضمنه قانون المالية لسنة 2025[1].

الفرع الثاني: التكريس لإدارة رقمنة القطاع العقاري

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

أولا: رقمنة هيئات تسيير القطاع العقاري

إن فكرة الأمن القانوني تقوم على توفير الأمن وحماية المراكز القانونية لأشخاص القانون، واحترام سيادته كونه يهدف أساسا إلى حماية مصالح الأفراد وحفظ الحقوق والحريات واعتماد الرقمنة في هيئات تنظيم ضبط القطاع العقاري يسير وفق هذه المساعي وهذه الهيئات هي[2]:

1- رقمنة مصالح أملاك الدولة

إن التكامل ببين إعمال الآليات الحديثة برقمنة القطاع العقاري وتحقيق الأمن القانوني للأفراد هو غاية تتحقق من خلال التجسيد الفوري لمعالجة متطلباتهم تحقيقا للشفافية والكفاءة التي يجب أن تسود بين مستخدمي هذه الادارة والمتعاملين.

فرقمنة القطاع العقاري وبالأخص إدارة أملاك الدولة ستسمح بتوفير معطيات حقيقية، يمكن الاعتماد عليها في العديد من المجلات مثل العمليات الاستثمارية وسهولة معالجة الملفات والعقود ومعالجة الوضعيات العقارية المختلفة بسهولة ويسر ودقة بالغة، وذلك بعد اتخاذ كافة التدابير لخلق نسخة رقمية بديلة عن النسخة اليدوية، لتصبح كل المعاملات تنجز بطريقة آلية، حيث بلغت نسبة الرقمنة لهذه الهيئة 100% نهاية شهر سبتمبر 2023 وتحتاج فقط لبعض الوقت لإطلاقها بمركز المعطيات للتعميم على جميع الخدمات وكأساس مادي لسجلات المحافظات العقارية يتم أيضا رقمنة كل وثائق المسح،

---

[1] القانون رقم 24-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، مصدر سابق.

[2] جمال الدين بوراس، رقمنة ادارة املاك الدولة قبل شهر مارس 2023، مقال منشور على الإنترنيت على الرابط www.echchaab.com تم الإطلاع عليه بتاريخ 08 ماي 2026 على الساعة 50: 20.

والجدير بالذكر أنه تقريبيا أغلب إشكالات العقارات وما ينجر عنها من منازعات ومشاكل تطهير الملكيات العقارية سببه تأخير عمليات المسح أو العيوب التي شابت العقارات الممسوحة[1].

إن التسيير الرقمي لوثائق المسح ومعالجتها بالوسائل الالكترونية له انعكاسات وآثار على عمل المحافظات العقارية، حيث أصبحت معالجة طلبات المتعاملين الملاك تتم بطريقة آنية ولحظية مثل استخراج مختلف الوثائق والدفتر العقاري، الأمر الذي انعكس على ضبط الملكيات وحمايتها من التلاعب والتزوير بالإضافة إلى التخلص من العمل الروتيني والطوابير الطويلة التي تعيق عمل الادارة النمطية، ما يزكي الأمن القانوني للفرد ويسهل ويسرع اعماله بالإضافة إلى ضمان حقوقه، وشيئا فشيئا سيتم تطهير كل الملكيات التي تشوبها عوائق ويتحقق الاستقرار للمراكز القانونية للأفراد[2].

2- رقمنة المحافظة العقارية

إن الائتمان العقاري هو الوظيفة الأساسية للمحافظات العقارية من خلال حفظ كل الوثائق المتعلقة بالأملاك العقارية، وبالرقمنة يتم ادخال كل المعلومات المتعلقة بهذه الملكيات موصولة بالتصوير الضوئي للمخططات المسحية وهويات الملاك بالإضافة إلى توضيح طبيعة العقارات وحدودها وبيان القرارات أو العقود الواردة عليها، أي رقمنة البطاقات العقارية وجعلها متاحة آليا، حيث يتم العمل على إدخال المعلومات المتعلقة بنحو عشرة ملايين بطاقة عقارية في قواعد بيانات البرامج المخصصة للرقمنة، أما بخصوص التكفل بالملفات والعقود المعدة للشهر فيتم اعتماد تاريخ تسليمها تدريجيا احتراما للقواعد القانونية التي تنص على تلك الأجال[3].

---

[1] زوليخة زروقي، عواطف محي الدين ، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، م.05، ع.01، المركز الجامعي بريكة، الجزائر، 2022، ص.553.

[2] عثمان حويدق ، شريفة سماتي ، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، م.09، ع.01، جامعة يحي الونشريسي ،تسمسيلت ، الجزائر، 2024، ص.07.

[3] شريفة سماتي، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية "الواقع والتحديات"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس، الجزائر، 2023، ص.06.

3- ادراج منصة للمستثمرين

لقد شمل تعميم الرقمنة حتى القطاع الاستثماري باعتباره الركيزة الأساسية في التنمية وأحد دعائم الإنعاش الاقتصادي وحركيته وأصبح تقديم الخدمات الادارية بشكل رقمي بدل اتباع الاجراءات والأساليب التقليدية. وذلك لاختصار الجهد والوقت والأموال على المستثمرين وكأسلوب لتحقيق الشفافية في التعامل مع المستثمرين، وتحقيق الأمن القانوني لهم من خلال وضوح العقارات المتاحة مواقعها وطبيعتها بالإضافة إلى تقليص اجراءات الحصول عليها[1].

هذا فضلا عن الشفافية المضمونة باعتبار أن هذه المنصة تتيح الرقابة الادارية وتتبع الملفات وعلى أعلى المستويات لتحسين التواصل بين المستثمر والهيئات المنظمة لعمليات الاستثمار[2].

ثانيا: رقمنة المعاملات العقارية

إن السعي الدائم لإيجاد سبل وآليات التناسب بين قواعد تنظيم العقود والقرارات التي محلها عقار ومدى الوضوح فيها هي من أهم ركائز ومبادئ الأمن القانوني، وذلك لخلق التوازن بين تحقيق المصالح المختلفة للأفراد واستقرار أوضاعهم، وتكريسا لهذا المسعى فإن رقمنة المعاملات العقارية كفيلة بتحقيقها. فمن خلال ادراج أحكام جديدة تضبط هذه المعاملات وتضمن تسييرها على أحسن وجه في سبيل مواكبة التطورات الواردة، والمعاملات العقارية تشمل العقود والقرارات الادارية، وهي التي يحررها ضابط عمومي أو موظف عام طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني[3].

حيث أكد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين جاهزية مكاتب التوثيق للانطلاق في ادارة أعمالهم الكترونيا، فيسمح للموثقين الاطلاع على كل المعلومات التي تخص العقارات الكترونيا دون التنقل إلى مصالح الحفظ العقاري. سيما ما تعلق بوضعيتها القانونية وسلامتها من الرهن وإذا ما كانت قابلة للتصرف فيها أم لا كالبيع مثلا، ثم يتم ابرام العقود رقميا وتودع الملفات والعقود عن بعد الكترونيا ليتم

---

[1] المادة 23 من القانون 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالإستثمار، ج.ر.ج.ج، ع.50، الصادرة في 28 جويلية 2022.

[2] نبيل وناس، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، م.08، ع.03، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، الجزائر، 2023، ص.842.

[3] المادة 324 من القانون المدني، المعدل و المتمم.

اشهارها، وكلها اجراءات كانت تتطلب وقتا كبيرا جدا يتراوح بين 6 أشهر إلى ثلاث سنوات قبل الرقمنة[1].

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

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

زد على ما سبق فالرقمنة تتيح ضبط عمل المصالح دون تأخير في إنجاز المعاملات فمن خلال ربط المحافظات العقارية بالموثقين ينجر عنه سرعة في انجاز العقود وتسليمها واعداد الدفاتر العقارية في فترات وجيزة كما يقطع الطريق أمام كل محاولة للغش أو التدليس أو لنهب العقارات تحصينا للعمل بالقواعد القانونية التي تحرص على ضمان الحقوق وتحقيق الأمن القانوني وذلك ضمن منصة "عقار."

---

[1] عثمان حويدق ، شريفة سماتي ، المرجع السابق، ص.09.

[2] عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني " دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت، مجلة تشريعات التعمير والبناء،م.01 ع.03، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2017، ص.57.

[3] القانون 21-205 المؤرخ في 06 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الآراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، ع.47 الصادرة سنة 15 جويلية 2021.

وقد صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 7398 بعنوان رقمنة العقود حيث تنص على متطلبات وأهداف الرقمنة التي تفرض وضع قواعد البيانات للوثائق العقارية الأمر الذي تعمل عليه السلطات وشارفت على الانتهاء منه هذا فضلا عن وضع كل هذه المعطيات تحت تصرف المصالح الجبائية، وتحقيقا للأهداف الجبائية للمعاملات العقارية، قامت المصالح المختصة بوزارة العدل بطلب ادراج رقم التعريف الجبائي ورقم التعريف الوطني في كل العقود الأمر الذي يضمن مصداقية هذه المعلومات والتصرفات التي ترافقها وهو توافق المعطيات المسحية مع الوثائق الموجودة على مستوى المحافظات محل الرقمنة، وهذا أيضا ما يضمن التحيين الدوري دون اخطاء[1].

المطلب الثاني: مبررات إستحداث الدفتر العقاري الإلكتروني وتحقيق مبادئ الأمن القانوني

إن الأمن القانوني هو الأساس الذي تبنى عليه دولة الحق والقانون، فهو يعني التزام جميع الأفراد بتحقيق الثبات النسبي في الأوضاع القانونية المحققة وبالتالي تحقيق الاستقرار وإشاعة الأمن والطمأنينة بالنظام القانوني المطبق، وتكريس العصرنة برقمنة القطاع العقاري في الجزائر وما يسفر عنه من اختصار للجهد والوقت على الادارة والمتعامل على حد سواء، بالإضافة إلى ما ستسمح به هذه الآلية من تحقيق للشفافية ودقة في المعالجة، الأمر الذي يحقق الثقة المشروعة في النص القانوني والادارة من خلال فرض الرقابة المحلية وحتى المركزية على إدارة الملفات وحفظ الحقوق[2].

وعليه سنتناول في هذا المطلب من الدراسة مبررات استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني كفرع أول، وتحقيق مبادئ الأمن القانوني كفرع ثاني، وكيفية التكريس للإدارة الرقمية في القطاع العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مبررات استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني

من أهم المبررات والدوافع التي على أساسها بادر المشرع الجزائري بإضفاء الشكل الإلكتروني على الدفتر العقاري وفضلا عن مواكبة التطورات الحاصلة في العصر الحديث، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني يسعى إلى تحسين الخدمة وتسهيلها (أولا)، إضافة إلى القضاء على البيروقراطية ومحاربة

[1] عثمان حويدق ، شريفة سماتي ، المرجع السابق، ص.11.

[2] شريفة سماتي، عثمان حويدق، المرجع السابق، ص.03.

الفساد في المعاملات العقارية الذي تعاني منه جل القطاعات ليس فقط مجال المعاملات الواردة على الأوعية العقارية (ثانيا).

أولا: تحسين الخدمة وتيسيرها

من المعلوم أن إحاطة المعاملات العقارية بالحماية القانونية والتشريعية الكافية في ظل التطورات التكنولوجية المعاصرة، لا يكون إلا بإحداث آليات قانونية تواكب وتساير هذه التطورات، وتكون كفيلة بحماية المتعاملين في إطار هذه المعاملات، ومن بين هذه الآليات الدفتر العقاري الإلكتروني، الذي من أهم أهدافه تحسين الخدمة وتيسيرها عن طريق ما يلي:

-تقديم الخدمات للعملاء بشكل لائق وبمواصفات ذو جودة، كما أن هذه الخدمات تعمل على تجاوز الأخطاء التي يقع فيها الموظف العادي عند قيامه بعمله، ذلك أن الحاسب الآلي وحسب البرنامج المزود، وقاعدة البيانات التي زود بها، يعطي نتائج حقيقية لا مجال للخطأ فيها، وهذا ما يحقق سهولة في إنجاز المعاملات[1].

-بما أن الإدارة الإلكترونية تختصر إجراءات كثيرة ومراحل كثيرة، وبالتالي فهي تجنب المتعاملين من التعقيدات الإدارية الموجودة في الإدارة العادية، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني باعتباره مظهر من مظاهر الإدارة الإلكترونية، فهو يحمل في طياته نفس المزايا التي تقدمها هذه الأخيرة[2].

-تسهيل الخدمات للمتعاملين في المعاملات العقارية ورفع مستوى أدائها، وتحسين جودتها.

-الخدمة تكون متوفرة في كل وقت ومتاحة على مدار الساعة، بحيث يمكن للمتعامل الدخول في أي وقت.

-يعد الدفتر العقاري الإلكتروني من الحلول التقنية التي من شأنها أن تدعم السرعة في المعاملات من خلال تسهيل الإجراءات، مما يعمل على توفير الجهد والوقت والنفقات.

---

[1] حميدة قوميري ، المرجع السابق، ص.62.

[2] حميدة قوميري، المرجع نفسه، ص.62.

-يعمل الدفتر العقاري الإلكتروني على رفع مستوى الموثوقية وبعث الثقة في المتعاملين بفضل رقمنة البيانات والمعطيات التي يتضمنها، فهو يتضمن معلومات ومعطيات دقيقة تتعلق بالعقار وبالحقوق الواردة عليه.

ثانيا: القضاء على البيروقراطية ومحاربة الفساد في المعاملات العقارية

إن رقمنة الدفتر العقاري من شأنه أن يحقق الحماية الفعالة للبيانات المخزنة فيه، بحيث لا يمكن التلاعب في البيانات التي يتضمنها، مما يعزز مبدأ الشفافية وبعث الثقة في المتعاملين في هذا الشأن، وبالتالي القضاء على ظاهرة الفساد التي استفحلت مختلف القطاعات.

كما أن التعامل عن طريق الدفتر العقاري الإلكتروني من شأنه أن يعمل على القضاء على البيروقراطية الإدارية التي تعد من أهم المشاكل والتحديات التي تواجهها المعاملات الورقية في جميع المجالات بصفة عامة، وفي مجال المعاملات العقارية بصفة خاصة، فالدفتر العقاري الإلكتروني باعتباره من الآليات التي من شأنها أن تمنح المصداقية في البيانات المسجلة والمخزنة إلكترونيا، فهو بذلك يعمل على الزيادة في مؤشر الشفافية والنزاهة في ملكية العقارات التي خضعت لعملية المسح العام، والتقليل من ظاهرة الفساد والحد من آثارها السلبية[1].

الفرع الثاني: دوافع رقمنة القطاع العقاري ودورها في تحقيق مبادئ الأمن القانوني

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

أولا: تحقيق مبدأ الثقة المشروعة

يعدّ تحقيق مبدأ الثقة المشروعة في التصرفات القانونية جوهر الأمن القانوني بالنسبة للأشخاص، إذ يمثل غاية يسعى إليها كل نظام قانوني من خلال تمكين الأفراد من معرفة الآثار المترتبة عن

[1] حميدة قوميري، المرجع السابق، ص.63.

تصرفاتهم، وتحديد حقوقهم والتزاماتهم بشكل واضح. كما يتيح لهم توقع سلوك الغير وما يمكن أن يترتب عنه من آثار قانونية، مما يساهم في استقرار المعاملات وضبط التصرفات وفق قواعد قانونية واضحة ومعلومة مسبقاً[1].

كما تتجسد الثقة المشروعة في رقمنة القطاع العقاري من خلال تعزيز قناعة الأفراد، سواء كانوا موظفين إداريين أو متعاملين، بمدى دقة وموثوقية الخدمات والبيانات الرقمية. حيث تساهم الرقمنة في ترشيد العمل الإداري وتبسيط الإجراءات المعقدة، مما يؤدي إلى إعادة تنظيم تسيير القطاع العقاري والانتقال من الأساليب التقليدية في حفظ ومعالجة الملفات والسجلات العقارية إلى أنظمة إلكترونية حديثة تعتمد على قواعد بيانات دقيقة ومترابطة تتضمن مختلف المعلومات والوثائق اللازمة المتعلقة بالملاك والحقوق العقارية، كما تسمح هذه الأنظمة بضمان صحة المعطيات وسلامتها، والحد من مظاهر التزوير واستغلال الوظيفة والتلاعب بالملفات، فضلاً عن المساهمة في تقليص النزاعات العقارية من خلال تسهيل إثبات الحقوق وتحقيق قدر أكبر من الشفافية والفعالية في تسيير هذا القطاع الحيوي.[2].

يتمثل الهدف الأساسي من وضع القواعد القانونية بصفة عامة، والقواعد المنظمة للقطاع العقاري بصفة خاصة، في حماية حق الملكية وضمان استقرار المراكز القانونية للمالكين، وتُعدّ رقمنة القطاع العقاري من أهم الوسائل التي تعزز هذه الحماية، إذ تضمن سلامة البيانات العقارية واستحالة التلاعب بها من خلال حفظ العقود، ومخططات المسح، وسجلات المحافظات العقارية في قواعد بيانات إلكترونية مؤمنة، مع تحيين المعلومات العقارية بصفة مستمرة نتيجة الترابط بين مختلف المتدخلين في المعاملات العقارية، كالموثقين والمصالح الجبائية والإدارية المختصة، كما تسمح الرقمنة بفرض رقابة فعّالة تحول دون المساس بالحقوق العقارية، مما يعزز ثقة المتعاملين في الإدارة العقارية ويحقق لهم الأمن القانوني

[1] صبرينة بوزيد، قانون المنافسة: لا أمن قانوني أم تصور جديد للأمن القانوني، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2015-2016، ص.34.

[2] محمد الأمين بن عبيد، التشريع العقاري في الجزائر ودوره في تكريس التوثيق الرقمي وضمان الأمن القانوني، مداخة ضمن المحور الثالث التشريعات والسياسات الداعمة للتوثيق الرقمي العقاري، جامعة حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2025، ص.03.

واستقرار مراكزهم القانونية، ويحدّ من النزاعات، ويُمكّنهم من بناء تصرفاتهم وتوقعاتهم المستقبلية في إطار مبدأ الثقة المشروعة وسيادة القانون[1].

ثانيا: تحقيق مبدأ الوضوح

في ظل التطور التكنولوجي والتقدم العلمي والانتشار الواسع لاستخدام الوسائط الإلكترونية، أصبح مبدأ إمكانية الوصول إلى القواعد القانونية يرتبط بوسائل حديثة لنشر المعلومة القانونية وإتاحتها للأفراد. فقاعدة عدم جواز الاعتذار بجهل القانون تقتضي توفير وسائل فعّالة تمكّن الأفراد من الاطلاع على القواعد القانونية وفهم مضامينها، لذلك أصبحت الوسائط الإلكترونية تشكل ضمانة حديثة لتحقيق العلم بالقانون، بما يسمح للأفراد بالخضوع لأحكامه، والاستفادة من المزايا التي يقررها، وتجنب مخالفة الالتزامات والنواهي التي يتضمنها، تحقيقاً للأهداف التي شرّع من أجلها.[2]

وتكمن الغاية من الرقمنة في تسهيل إمكانية الوصول إلى القواعد القانونية والمعلومات المرتبطة بها بشكل أسرع وأكثر فعالية، سواء من حيث الوصول المادي إليها أو من حيث فهم مضمونها، وهو ما يرتبط ارتباطاً وثيقاً بجودة التشريع ووضوح أحكامه، ويضمن اعتماد الرقمنة في تنظيم القطاع العقاري سهولة استعمال الخدمات العقارية من خلال تدعيم البنية التحتية الإلكترونية ببيانات دقيقة وموثوقة مستمدة من السجلات والهيئات المختصة بتنظيم الملكية العقارية، لاسيما مصالح المسح والحفظ العقاري، إلى جانب الموثقين والمصالح الجبائية، بما يساهم في بناء بيئة رقمية قائمة على الثقة وترسيخ قناعة مختلف أشخاص القانون بفعالية هذه الآليات.

كما تسمح الرقمنة بإتاحة المعلومات والوثائق والإجراءات لجميع المتعاملين بطريقة واضحة وسهلة الوصول، مع تحديد متطلبات الاستفادة من الخدمات والنماذج اللازمة لها، الأمر الذي يؤدي إلى اختصار الوقت والجهد والتكاليف، فضلاً عن تعزيز الشفافية والوضوح من خلال تمكين الأفراد من

[1] زوليخة زروقي، عواطف محي الدين، المرجع السابق، ص.532.

[2] شريفة سماتي، عثمان حويدق، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المرجع السابق، ص.349.

معرفة حقوقهم والتزاماتهم، وهو ما يكرّس مبدأ التوقع المشروع ويعزز الأمن القانوني في المجال العقاري[1].

وفي هذا الإطار تجسدت جهود رقمنة القطاع العقاري من خلال إطلاق منصة "عقار" ابتداءً من شهر ماي 2022، والتي أتاحت لمختلف المتعاملين والمهتمين بالمجال العقاري الاستفادة من خدمات إلكترونية تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية، وذلك عبر تسهيل الوصول إلى المعلومات والعقود وغيرها من الوثائق المتعلقة بالملكية العقارية بعد إتمام عملية الدفع الإلكتروني للرسوم المستحقة، وقد ساهم هذا النظام في تجاوز القيود المادية والإدارية التقليدية، من خلال توفير المعلومات بطريقة سريعة وفعّالة، مع ضمان الشفافية والموثوقية في تقديم الخدمات العقارية.[2].

ثالثا: ضمان مبدأ المساواة أمام القانون

يُعدّ مبدأ المساواة أمام القواعد القانونية من الركائز الأساسية لإقامة العدل وتجسيد دولة الحق والقانون، كما يمثل أحد أهم دعائم الأمن القانوني لما يحققه من تعزيز للثقة في التشريع المطبق والسلطات الإدارية، فضلاً عن دوره في ترسيخ الاستقرار المجتمعي ونشر الشعور بالطمأنينة والأمان، وتساهم رقمنة القطاع العقاري في تكريس هذا المبدأ من خلال ضمان إتاحة المعلومات والبيانات المتعلقة بالملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية لجميع الأشخاص بصورة متكافئة ودون تمييز، بما يتوافق مع المبادئ الدستورية التي تقر حق المساواة وتُلزم الدولة بضمان حماية أصحاب الحقوق والمراكز القانونية[3].

يتمثل الهدف الأساسي للرقمنة في تحقيق الإصلاح الإداري، من خلال تطوير وتحسين أداء المرفق العام وتكييف خدماته بما يضمن الاستجابة الفعّالة لاحتياجات المتعاملين، وذلك عبر تقديم خدمات

---

[1] محمد ناصف، عبد القادر قداوي، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الإقتصادية، ع.01، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2017، ص.95.

[2] نجوى الهواري، المرجع السابق، ص.211.

[3] اسماعيل جابو ربي، أسس فكرة الأمن القانوني وعناصرها، مجلة التحولات، م . 1 ، ع.02، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر، 2018، ص.195.

سهلة وسريعة ومتاحة للجميع على قدم المساواة. كما تسهم الرقمنة في الحد من مظاهر البيروقراطية ومكافحة أشكال الفساد الإداري، فضلاً عن ضمان استمرارية تقديم الخدمات دون التقيد الصارم بمواقيت العمل الإدارية التقليدية.

ومن جهة أخرى، تساهم الرقمنة في تخفيف الضغط على الإدارات وتقليل الأعباء الملقاة على عاتق الموظفين، مما يؤدي إلى اقتصاد الوقت والجهد ورفع كفاءة الأداء. كما توفر أنظمة تأمين الشبكات وقواعد البيانات الإلكترونية حماية فعّالة للمعلومات، بما يحدّ من مخاطر التزوير والتلاعب، إضافة إلى تعزيز آليات الرقابة المركزية التي تضمن دقة تنظيم وتسيير الأملاك العقارية، وتحقيق الشفافية والسرعة والمساواة في إنجاز المعاملات العقارية[1].

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة هذا الفصل، يتضح أن الدفتر العقاري الإلكتروني يمثل خطوة مهمة في مجال عصرنة الإدارة العقارية وتطوير نظام الشهر العقاري، فقد ساهم التحول الرقمي في الانتقال من الأساليب التقليدية إلى وسائل إلكترونية أكثر دقة وفعالية في حفظ وتسيير المعلومات العقارية، كما تبين أن الدفتر العقاري الإلكتروني يتميز بعدة خصائص، أهمها السرعة في معالجة البيانات وتعزيز الأمن العقاري، وقد استند اعتماده إلى مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى إضفاء الشرعية على المعاملات الإلكترونية، إضافة إلى ذلك فإن استحداثه جاء لتحقيق عدة أهداف، من بينها مكافحة التزوير، تحسين جودة الخدمات، ومواكبة التطور التكنولوجي، وعليه فإن الدفتر العقاري

[1] محمد ناصف، عبد القادر قادري، المرجع السابق، ص.96.

الإلكتروني يعد وسيلة حديثة تساهم في تحقيق فعالية أكبر في تسيير المرفق العقاري وحماية الحقوق العينية.

الفصل الثاني

تطبيقات الدفتر العقاري الإلكتروني

تمهيد

يشهد القطاع العقاري في الجزائر تطورًا ملحوظًا في ظل توجه الدولة نحو الرقمنة وعصرنة الإدارة العمومية، خاصة في مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري. وقد ساهمت هذه التحولات في ظهور الدفتر العقاري الإلكتروني كوسيلة حديثة تهدف إلى تسهيل الإجراءات العقارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين، إضافة إلى تعزيز حماية الملكية العقارية وضمان شفافية المعاملات. ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى رقمنة نشاط المحافظة العقارية، ثم دراسة رقمنة السجل العقاري وإجراءات إعداد الدفتر العقاري الإلكتروني.

المبحث الأول: رقمنة نشاط المحافظة العقارية

أصبحت رقمنة المحافظة العقارية من أهم الإصلاحات التي عرفها القطاع العقاري في الجزائر، وذلك بهدف تحديث طرق التسيير والتقليل من الاعتماد على النظام الورقي التقليدي. وقد ساهم هذا التحول الرقمي في تسريع الإجراءات العقارية وتحسين الخدمة العمومية، إضافة إلى تعزيز حماية المعلومات العقارية وضمان دقة المعاملات.

المطلب الأول: مفهوم رقمنة المحافظة العقارية

إن رقمنة المحافظة العقارية من أبرز مظاهر التحول الرقمي في قطاع العقار، إذ تهدف إلى تحديث أساليب التسيير الإداري والانتقال من المعالجة التقليدية إلى المعالجة الإلكترونية للمعطيات العقارية، وهو ما يقتضي الوقوف على مفهومها وأهدافها.

الفرع الأول: مفهوم الرقمنة في الإدارة العقارية

لقد شهدت الإدارة العقارية في الجزائر خلال السنوات الأخيرة تطورًا ملحوظًا نتيجة التقدم التكنولوجي والتحول نحو الإدارة الإلكترونية، حيث أصبحت الرقمنة من أهم الوسائل الحديثة التي تعتمد عليها الدولة من أجل عصرنة المرافق العمومية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين. ويعتبر قطاع المحافظة العقارية من أكثر القطاعات التي تحتاج إلى الرقمنة، نظرًا لارتباطه بحفظ الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية، إضافة إلى كثرة الوثائق والإجراءات المرتبطة به[1].

ويقصد بالرقمنة في الإدارة العقارية تحويل مختلف الوثائق والسجلات العقارية والإجراءات الإدارية من الشكل الورقي التقليدي إلى شكل إلكتروني يعتمد على الوسائل المعلوماتية الحديثة، مثل الحواسيب، قواعد البيانات، والأنظمة الرقمية المرتبطة بالشبكات الإلكترونية. كما تشمل الرقمنة استخدام البرامج والتطبيقات الإلكترونية في تسيير العمليات العقارية، مثل تسجيل العقارات، استخراج الوثائق، تحديث البيانات، وتبادل المعلومات بين الإدارات المختلفة[2].

---

[1] لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، "رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار؟"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، م.09، ع.02، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2024، ص 54

[2] لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، مرجع نفسه، ص ص 194-212.

وقد أصبح هذا التحول ضرورة حتمية في ظل التزايد المستمر للمعاملات العقارية، حيث أن النظام التقليدي القائم على الوثائق الورقية أصبح يطرح عدة مشاكل، مثل بطء الإجراءات، ضياع الملفات، صعوبة الوصول إلى المعلومات، إضافة إلى ارتفاع احتمالات الخطأ والتزوير. ولهذا اتجهت الدولة الجزائرية إلى اعتماد سياسة رقمنة الإدارة العمومية بشكل عام، والمحافظة العقارية بشكل خاص[1]. وفي هذا الإطار، عملت وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية على تطوير أنظمة معلوماتية حديثة تهدف إلى إنشاء قاعدة بيانات وطنية خاصة بالعقار، تسمح بحفظ المعلومات العقارية بشكل آمن ومنظم. كما تم اعتماد مجموعة من النصوص القانونية التي تدعم هذا التوجه، من بينها القانون رقم 18-07 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، والذي يهدف إلى حماية البيانات الرقمية ومنع استغلالها بطريقة غير قانونية المعدل و المتمم بالقانون 25-11 المؤرخ في 24 يوليو 2025 [2].

كما ساهمت الرقمنة في تحسين أداء المحافظات العقارية، حيث أصبح بالإمكان استخراج بعض الوثائق العقارية في وقت قصير مقارنة بالنظام التقليدي الذي كان يتطلب وقتًا طويلًا وإجراءات معقدة. بالإضافة إلى ذلك، تسمح الأنظمة الرقمية بتتبع مختلف العمليات العقارية بشكل دقيق، مما يساعد على تقليل الأخطاء وتحسين فعالية الإدارة.

ومن بين أهم المشاريع التي تبنتها الجزائر في هذا المجال مشروع رقمنة السجل العقاري والدفتر العقاري الإلكتروني، والذي يهدف إلى إنشاء نظام إلكتروني متكامل يسمح بتسجيل ومتابعة جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات بطريقة حديثة وآمنة[3].

كما أن الرقمنة لا تعني فقط تحويل الوثائق الورقية إلى ملفات إلكترونية، بل تشمل أيضًا إعادة تنظيم الإدارة العقارية وتحديث طرق العمل داخل المحافظات العقارية، بما يتماشى مع متطلبات الإدارة الحديثة. ولهذا أصبحت الرقمنة جزءًا من سياسة الإصلاح الإداري التي تسعى الدولة من خلالها إلى تحسين الخدمة العمومية وتقريب الإدارة من المواطن. ورغم أهمية الرقمنة، إلا أن تطبيقها يواجه بعض

---

[1] سماتي شريفة، حويذق عثمان، "رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر"، المرجع السابق، ص 344

[22] القانون رقم 18-07، المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، المذكور سابقا.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية تعمم النظام المعلوماتي "أملاك"»، الإذاعة الجزائرية، 11 جانفي 2026 اطلع عليه يوم 14-06-2026 على الساعة 10 صباحا https://news.radioalgerie.dz/ar/node/77428?utm_source

التحديات، مثل نقص الإمكانيات التقنية، الحاجة إلى تكوين الموظفين، وضعف البنية التحتية الرقمية في بعض المناطق. ومع ذلك، تواصل الدولة الجزائرية جهودها لتطوير هذا القطاع من خلال إدخال تقنيات حديثة وتوسيع مشاريع الرقمنة العقارية[1].

وعليه فقد أصبحت الرقمنة في المجال العقاري تمثل أحد أهم مظاهر تحديث الإدارة العمومية، حيث تهدف إلى تحويل مختلف العمليات والوثائق العقارية من الشكل التقليدي الورقي إلى نظام إلكتروني يعتمد على قواعد بيانات وبرامج معلوماتية حديثة. ويهدف هذا التحول إلى تحسين طريقة تسيير الملفات العقارية، تسهيل الوصول إلى المعلومات، وتقليل الصعوبات التي كانت مرتبطة بالنظام اليدوي مثل بطء الإجراءات وصعوبة حفظ الوثائق.

كما تسمح الرقمنة بإعادة تنظيم العمل داخل المحافظة العقارية من خلال اعتماد وسائل تقنية تساعد على تسجيل المعلومات العقارية ومعالجتها بطريقة أكثر دقة، مما يساهم في تحسين أداء الإدارة وتعزيز حماية الحقوق العقارية.

الفرع الثاني: أهداف رقمنة المحافظة العقارية

تسعى الدولة الجزائرية من خلال رقمنة المحافظة العقارية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الإدارية، القانونية، والاقتصادية، وذلك في إطار تحديث الإدارة العمومية وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمواطنين، وقد أصبح التحول الرقمي في القطاع العقاري ضرورة ملحة بسبب التطور التكنولوجي الكبير، إضافة إلى المشاكل التي كان يعاني منها النظام التقليدي القائم على الوثائق الورقية والإجراءات البيروقراطية المعقد. وتعرف المحافظة العقارية بأنها الجهة الإدارية المكلفة بحفظ الحقوق العقارية وتسجيل مختلف التصرفات المتعلقة بالعقار، مثل البيع، الرهن، نقل الملكية، والتقسيم. ونظرًا لأهمية هذه المهام، فإن رقمنتها تهدف إلى حماية الملكية العقارية وتحسين فعالية الإدارة العقارية.

ومن بين أهم أهداف رقمنة المحافظة العقارية تحسين جودة الخدمة العمومية، حيث تسمح الرقمنة بتقليل مدة معالجة الملفات العقارية وتسهيل حصول المواطنين على الوثائق والمعلومات في وقت أسرع مقارنة بالنظام التقليدي. ففي السابق، كان المواطن يضطر إلى التنقل عدة مرات إلى المحافظة العقارية

[1] سماتي شريفة، حويذق عثمان، "رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر"، المرجع السابق، ص.350.

من أجل استخراج وثيقة أو متابعة ملف عقاري، أما اليوم فقد أصبحت بعض الإجراءات تتم بطريقة إلكترونية، وهو ما ساهم في تقليل الضغط الإداري وتحسين العلاقة بين الإدارة والمواطن[1].

كما تهدف الرقمنة إلى تسريع الإجراءات العقارية من خلال استخدام الأنظمة المعلوماتية في معالجة البيانات وحفظها. فالاعتماد على الوسائل الرقمية يسمح بتقليص الوقت اللازم لتسجيل العقارات أو تعديل البيانات العقارية، إضافة إلى تسهيل عملية البحث في السجلات العقارية واسترجاع المعلومات بسرعة كبيرة[2].

ومن الأهداف الأساسية كذلك تعزيز الشفافية ومحاربة الفساد الإداري، حيث أن الرقمنة تقلل من التدخل البشري المباشر في معالجة الملفات، وهو ما يحد من احتمالات التلاعب أو الرشوة أو ضياع الوثائق. كما تسمح الأنظمة الرقمية بتسجيل جميع العمليات العقارية بطريقة دقيقة يمكن الرجوع إليها في أي وقت، مما يعزز الرقابة الإدارية ويحمي حقوق المواطنين، وفي هذا الإطار، عملت الجزائر على دعم التحول الرقمي من خلال مجموعة من الإصلاحات القانونية والتنظيمية، من بينها القانون رقم 18-07 المتعلق بحماية المعطيات الشخصية، والذي يهدف إلى حماية البيانات الرقمية وضمان سرية المعلومات المتعلقة بالمواطنين والممتلكات العقارية[3]

ومن بين الأهداف المهمة أيضًا حماية الوثائق والسجلات العقارية من التلف أو الضياع، خاصة أن الوثائق الورقية كانت عرضة للتلف بسبب الاستعمال المتكرر أو الظروف الطبيعية مثل الرطوبة والحرائق، أما في النظام الرقمي، فيتم حفظ البيانات داخل قواعد معلومات إلكترونية مع اعتماد أنظمة النسخ الاحتياطي والتخزين الآمن.

كما تهدف الرقمنة إلى إنشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة للعقار، تسمح بتجميع مختلف المعلومات العقارية في نظام إلكتروني موحد يسهل تبادل المعلومات بين الإدارات المختلفة، مثل المحافظة العقارية،

---

[1] صبرينة عصام، "رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، م.14، ع.01، جامعة مستغانم ، الجزائر، 2026، ص ص 30-51.

[2] محمد حاجي، عيسى حداد، "نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر ، مجلة النبراس للدراسات القانونية، م.09، ع.01، جامعة تبسة، الجزائر، 2025، ص ص 07-17.

[3] قانون رقم 18-07 يتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، المذكور سابقا.

مصالح أملاك الدولة، البلديات، والجهات القضائية. ويساهم هذا الأمر في تحسين التنسيق الإداري وتسهيل معالجة الملفات العقارية[1]

وأيضا تهدف رقمنة المحافظة العقارية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي ترتبط بعصرنة الإدارة وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمواطنين، حيث تسمح بتقليل مدة معالجة الملفات، تسريع استخراج الوثائق العقارية، وتحسين عملية حفظ واسترجاع المعلومات، كما تساعد الرقمنة على تعزيز الشفافية داخل الإدارة العقارية من خلال تسجيل مختلف العمليات بطريقة إلكترونية يمكن مراقبتها والرجوع إليها، مما يقلل من احتمالات الخطأ أو التلاعب ويحافظ على استقرار المعاملات العقارية.

كما إن الائتمان العقاري هو الوظيفة الأساسية للمحافظات العقارية من خلال حفظ كل الوثائق المتعلقة بالأملاك العقارية، وبالرقمنة يتم ادخال كل المعلومات المتعلقة بهذه الملكيات موصولة بالتصوير الضوئي للمخططات المسحية وهويات الملاك بالإضافة إلى توضيح طبيعة العقارات وحدودها وبيان القرارات أو العقود الواردة عليها، أي رقمنة البطاقات العقارية وجعلها متاحة آليا، حيث يتم العمل على إدخال المعلومات المتعلقة بنحو عشرة ملايين بطاقة عقارية في قواعد بيانات البرامج المخصصة للرقمنة "أما بخصوص التكفل بالملفات والعقود المعدة للشهر فيتم اعتماد تاريخ تسليمها تدريجيا احترامًا للقواعد القانونية التي تنص على تلك الأجال"[2].

كما ساهمت الرقمنة في دعم الاستثمار العقاري، حيث أصبح المستثمر قادرًا على الحصول على المعلومات العقارية بشكل أسرع وأكثر دقة، وهو ما يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويساهم في تحسين مناخ الاستثمار ومن جهة أخرى، تسعى الدولة الجزائرية من خلال رقمنة المحافظة العقارية إلى مواكبة التطورات العالمية في مجال الإدارة الإلكترونية، خاصة وأن العديد من الدول أصبحت تعتمد بشكل كامل

[1] سماتي شريفة، حويذق عثمان، "رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المرجع السابق، ص 344.

[2] سماتي شريفة ، "آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر"، ص. 6.

على الأنظمة الرقمية في تسيير القطاع العقاري حيث سعى المشرع إلى تحقيق عدة أهداف من خلال تنظيم المجال العقاري ولجوءه إلى مسح العام للأراضي من أهمها[1]:

1- ضبط ملكية العقار :

من خلال فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية يتم إفرازها في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية وبتطبيق هذا النظام يؤدي إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين للعقار ، سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها مما يساهم في استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري[2].

2- حماية مالك العقار:

تسمح عملية المسح العقاري بضبط ملكية العقار الذي يتيح لنا معرفة مالكه بمنحه وثائق رسمية توفر له حماية و أمان واستقرار في ملكيته وتشجيعه لاستغلال العقار وعدم العزوف عن ذلك[3].

فالغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك الذي إذا شعر بعدم الاستقرار يعزف عن استغلال عقاره استغلالا كاملا وعليه كفل المشرع الجزائري للمالك الحماية بمنحه وثائق مسحية رسمية مبنية على سندات ذات حجية قوية وقد ساوى المشرع في حالة الحماية بين الشخص الطبيعي والمعنوي[4].

---

[1] بوطرفة، أحمد، المرجع السابق، ص.56.

[2] شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016، ص ص. 85-87.

[3] شربالي مواز ، نفسن المرجع، ص87.

[4] عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 177.

3- تحديد الضريبة العقارية:

من خلال المعلومات التي توفرها عملية المسح يحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار وتختلف الضريبة سواء بحسب طبيعة العقار ومساحته. من هنا تكون العلاقة العملية بين المسح العقاري والضريبة العقارية في إحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكها المكلف بدفع الضريبة يتحقق بسهولة عند الرجوع إلى المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري[1]

4- تدعيم الجهات القضائية:

أكد المشرع الجزائري ونوع سبل الحماية للملكية العقارية والهدف من هذا إجبار الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات والوثائق الواردة والصادرة عن هيئة المسح تساعد وتمكن الجهات القضائية في الفصل للقضايا المطروحة أمامها[2].

و من المواد القانونية التي كفلها المشرع نذكر المادة 60 من دستور 2020 و التي تنص على: "الملكية الخاصة مضمونة "، إضافة إلى نصوص القانون المدني لاسيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث التي أعطت الحق للمتضرر الذي يمكنه رفع دعوى قضائية للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل فيها ولقد رخص المشرع للقاضي إمكانية تعيين خبير مختص، الذي يقوم بدراسات للمعلومات والوثائق ويقدم تحليله للقاضي الذي يؤسس حسب قناعاته حكمه في القضية المطروحة أمامه، إضافة إلى نتائج المسح العقاري المودعة لدى المحافظة العقارية التي بدورها تسلم الدفتر العقاري الذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب والقاضي الفصل في الدعوى وأداء مهامهم بكل سهولة ودقة[3].

5- الأهداف الإجتماعية:

للمسح العقاري بعد اجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة حيث يقضي المسح العقاري على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب وذلك

---

[1] مواز شريالي، نفس المرجع، ص 86، 87 .

[2] المرجع نفسه ، ص 17.

[3] مواز شربالي، نفس المرجع ، ص 87، 88.

بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات، كما يفيد المسح في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد والطابع الوطني فيسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصارف والبنوك ضمانات عند تقديم القروض لتطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية وتوفير اليد العاملة والقضاء على البطالة، وهناك هدف آخر لا يقل أهمية يتمثل في تثبيت المواطنين القاطنين بالمناطق الريفية واستقرارهم فيها لتحقيق التنمية الزراعية و الفلاحية وضمان نزوح مضاد من المدن إلى الأرياف مما يطور النمو الاقتصادي والاجتماعي وازدهار الوطن[1].

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

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

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

وقد أصبحت الرقمنة أداة فعالة لضمان العلنية والشفافية في المعاملات العقارية من خلال تسجيل وإشهار هذه المعاملات إلكترونيا، بما يتيح للمالكين والمستثمرين والجهات الرسمية إمكانية الاطلاع الفوري والدقيق على الوضعية القانونية للعقار، والتحقق من صحة البيانات المدرجة بشأنه، وقد ساهم هذا

[1] بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2011، ص. 97.

الانتقال من النظام الورقي التقليدي إلى المنظومة الرقمية في تقليص فرص التزوير والتلاعب، وتعزيز ثقة الأفراد والمؤسسات في مصداقية الإجراءات والمعاملات العقارية[1].

المطلب الثاني: آثار رقمنة المحافظة العقارية

أفرزت رقمنة المحافظة العقارية العديد من الآثار الإيجابية على مستوى تسيير المعاملات العقارية وتحسين أداء المرفق العام، الأمر الذي انعكس على سرعة الإجراءات وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.

الفرع الأول: تسريع الإجراءات العقارية

أدت رقمنة المحافظة العقارية إلى إحداث تغييرات كبيرة في طريقة تسيير المعاملات العقارية في الجزائر، حيث ساهمت بشكل واضح في تسريع الإجراءات الإدارية وتقليل التعقيدات المرتبطة بالنظام التقليدي المعتمد على الوثائق الورقية. ويعتبر هذا الأثر من أهم النتائج الإيجابية للتحول الرقمي داخل القطاع العقاري، خاصة في ظل تزايد عدد المعاملات العقارية والحاجة إلى إدارة أكثر فعالية وسرعة.

وقد كانت الإجراءات العقارية في النظام التقليدي، تتطلب وقتًا طويلًا بسبب كثرة الوثائق الورقية وتعقد مراحل المعالجة الإدارية، حيث كان المواطن يضطر إلى التنقل عدة مرات بين الإدارات المختلفة من أجل استخراج وثيقة أو تسجيل عقد أو متابعة ملف عقاري. كما أن البحث اليدوي داخل الأرشيف الورقي كان يستهلك وقتًا كبيرًا، إضافة إلى احتمالية ضياع الوثائق أو تعرضها للتلف. لكن مع إدخال الرقمنة، تغيرت طريقة العمل داخل المحافظات العقارية بشكل ملحوظ، حيث أصبحت المعاملات تتم عبر أنظمة إلكترونية تعتمد على قواعد بيانات رقمية، تسمح بمعالجة الملفات بسرعة أكبر مقارنة بالنظام التقليدي. كما أصبح من الممكن الوصول إلى المعلومات العقارية بسهولة من خلال الحاسوب ومن أهم مظاهر تسريع الإجراءات العقارية اعتماد الأنظمة المعلوماتية داخل المحافظات العقارية، حيث تسمح هذه

[1] الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المذكور سابقا.

الأنظمة بتسجيل المعلومات بشكل فوري وحفظها بطريقة منظمة، مما يسهل استرجاعها ومعالجتها بسرعة، كما ساهمت الرقمنة في تقليل الأخطاء البشرية الناتجة عن الكتابة اليدوية أو سوء حفظ الوثائق[1].

وفي هذا الإطار، قامت الدولة الجزائرية بإطلاق مشاريع تهدف إلى تحديث الإدارة العقارية، من بينها مشروع رقمنة أملاك الدولة والسجل العقاري الإلكتروني، إضافة إلى تطوير نظام "أملاك" الذي يهدف إلى إنشاء قاعدة بيانات وطنية خاصة بالعقار[2].

كما ساعدت الرقمنة على تقليل الضغط الإداري داخل المحافظات العقارية، حيث أصبح الموظف قادرًا على معالجة عدد أكبر من الملفات في وقت أقل مقارنة بالنظام التقليدي. وهذا الأمر انعكس إيجابًا على سرعة تقديم الخدمات للمواطنين. ومن جهة أخرى، ساهمت الرقمنة في تقليل التكاليف الإدارية المرتبطة بالأرشفة الورقية، مثل تكاليف الطباعة والحفظ والنقل، إضافة إلى تقليل الحاجة إلى المساحات الكبيرة المخصصة لحفظ الملفات الورقية. كما أن تسريع الإجراءات العقارية يساهم في تحسين مناخ الاستثمار، حيث أصبح المستثمر قادرًا على الحصول على المعلومات العقارية بسرعة أكبر، وهو ما يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويشجع على الاستثمار في المجال العقاري[3].

وقد دعمت الجزائر هذا التوجه من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية الحديثة، التي تهدف إلى تعزيز الإدارة الإلكترونية وحماية البيانات الرقمية، من بينها القانون رقم 18-07 المتعلق بحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي[4].

وقد أدى التحول الرقمي في القطاع العقاري إلى تحقيق مرونة في الإجراءات العقارية من خلال الرقمنة، وإحداث نقلة نوعية في طريقة تنفيذ المعاملات والإجراءات، حيث أصبحت العديد من الخطوات التي كانت تستغرق وقتا طويلا، وتتطلب الحضور الشخصي متاحة الآن عبر منصات إلكترونية ذكية.

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، "تعميم النظام المعلوماتي أملاك"، الإذاعة الجزائرية، 2026، مرجع سابق.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، "تعميم النظام المعلوماتي أملاك"، الإذاعة الجزائرية، 2026، مرجع سابق.

[3] صبرينة عصام، المرجع السابق، ص ص 49-51،

[4] القانون رقم 18-07 ، المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، المرذكور سابقا.

وقد ساهمت هذه الرقمنة في ازالة العديد من العوائق البيروقراطية، مما أتاح مرونة أكبر في تنفيذ العمليات مثل تسجيل العقارات، ونقل الملكية، وإصدار الصكوك، والتحقق من الملكيات من خلال خطوات إلكترونية بسيطة وموثوقة، كما أن وجود هذه الخدمات على مدار الساعة وفر على المستفيدين الوقت والجهد، وأتاح لهم إتمام الإجراءات من أي مكان دون الحاجة للرجوع إلى الجهات الحكومية بشكل مباشر[1].

كما ساهم اعتماد الأنظمة الرقمية داخل المصالح العقارية في تسريع معالجة الملفات وتقليل الوقت اللازم لإنجاز مختلف الإجراءات، حيث أصبح الموظفون قادرين على الوصول إلى المعلومات العقارية بطريقة أسرع مقارنة بالبحث التقليدي داخل الأرشيف الورقي. كما أدى استخدام قواعد البيانات الإلكترونية إلى تقليل الأخطاء الناتجة عن المعالجة اليدوية، وتحسين تنظيم الوثائق، وهو ما انعكس بشكل إيجابي على فعالية المحافظة العقارية وجودة الخدمات المقدمة للمواطن.

ورغم هذه الإيجابيات، إلا أن رقمنة الإجراءات العقارية ما تزال تواجه بعض التحديات، مثل ضعف البنية التحتية الرقمية في بعض المناطق، ونقص التكوين التقني لبعض الموظفين، إضافة إلى ضرورة تعزيز الأمن السيبراني لحماية البيانات العقارية من الاختراق أو التلاعب[2].

الفرع الثاني: تحسين الخدمة العمومية للمواطن

لقد ساهمت رقمنة المحافظة العقارية في تحسين الخدمة العمومية المقدمة للمواطن، حيث أصبح التحول الرقمي أحد أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية من أجل تطوير الإدارة العمومية وتقريبها من المواطن، ويعتبر قطاع المحافظة العقارية من القطاعات التي شهدت تغيرًا واضحًا نتيجة إدخال الوسائل الرقمية الحديثة، خاصة أن الخدمات العقارية ترتبط بشكل مباشر بحقوق الأفراد وممتلكاتهم.

---

[1] لاكرنش مغنية، "رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأثرها في تشجيع الاستثمار"، مرجع سابق، ص ص 194-212.

[2] الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المذكور سابقا.

ففي السابق، كان المواطن يعاني من عدة صعوبات أثناء القيام بالإجراءات العقارية، مثل طول مدة الانتظار، كثرة التنقلات بين الإدارات، تعقد الإجراءات، وضياع الوقت في البحث عن الوثائق أو متابعة الملفات. كما أن النظام الورقي التقليدي كان يسبب بطئًا في معالجة الطلبات ويزيد من احتمالات الأخطاء الإدارية. لكن مع اعتماد الرقمنة، أصبحت الخدمات العقارية أكثر سرعة وتنظيمًا، حيث ساهمت الأنظمة الرقمية في تبسيط الإجراءات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين. كما أصبح من الممكن استخراج بعض الوثائق العقارية في وقت قصير مقارنة بالنظام التقليدي[1].

ومن بين أهم مظاهر تحسين الخدمة العمومية بفضل الرقمنة تقليل مدة الانتظار داخل الإدارة كدا تسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية أيضا تحسين دقة معالجة الملفات تقليل الأخطاء الإدارية. وموجبها يقوم بتسهيل استخراج الوثائق العقارية. أيضا تحسين التواصل بين الإدارة والمواطن. [2]

كما ساهمت الرقمنة في تعزيز الشفافية داخل الإدارة العقارية، حيث أصبح المواطن قادرًا على متابعة ملفه بطريقة أوضح، مع تقليل الاحتكاك المباشر الذي قد يؤدي أحياناً إلى الرشوة أو سوء المعاملة وقد عملت الدولة الجزائرية على دعم هذا التوجه من خلال مشاريع تحديث الإدارة الإلكترونية، خاصة في قطاع أملاك الدولة والمحافظة العقارية. كما تم تطوير منصات وأنظمة معلوماتية تهدف إلى تسهيل الخدمات العقارية وتحسين تسيير الملفات. ومن جهة أخرى، تساعد الرقمنة على حماية حقوق المواطنين من خلال حفظ المعلومات العقارية بطريقة دقيقة وآمنة، حيث يتم تخزين البيانات داخل قواعد معلومات إلكترونية تقلل من خطر الضياع أو التزوير.

كما أن تحسين الخدمة العمومية لا يقتصر فقط على السرعة، بل يشمل أيضًا رفع مستوى الكفاءة داخل الإدارة العقارية، حيث أصبح الموظفون يعتمدون على الوسائل الرقمية في معالجة الملفات وتقديم الخدمات، وهو ما يساهم في تحسين الأداء الإداري بشكل عام.

---

[1] لاكرنش مغنية، "رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأثرها في تشجيع الاستثمار"، مرجع سابق، ص ص 194-212.

[2] حاجي محمد، حداد عيسى، المرجع السابق، ص ص 07-17.

وقد نصت الدولة الجزائرية من خلال مجموعة من القوانين والتنظيمات الحديثة على ضرورة تطوير الإدارة الإلكترونية وتحسين الخدمات العمومية، ومن بين هذه النصوص القانون رقم 18-07 المتعلق بحماية المعطيات الشخصية، والذي يهدف إلى ضمان سرية المعلومات الرقمية وحماية بيانات المواطنين[1].

ورغم النتائج الإيجابية للرقمنة، إلا أن تحسين الخدمة العمومية ما يزال يتطلب تطوير البنية التحتية الرقمية، تعميم الإنترنت داخل مختلف المناطق، وتوفير التكوين اللازم للموظفين والمستخدمين. أدت الرقمنة إلى تحسين العلاقة بين الإدارة العقارية والمواطن من خلال تبسيط الإجراءات وتقليل التنقلات والانتظار، حيث أصبح الحصول على بعض الخدمات العقارية يتم بطريقة أكثر سرعة وتنظيمًا. كما ساهمت الأنظمة الرقمية في رفع مستوى جودة الخدمة العمومية عبر توفير معلومات أكثر دقة، تحسين التواصل بين المواطن والإدارة، وضمان حماية أكبر للوثائق والمعطيات المتعلقة بالملكية العقارية.

[1] قانون رقم 18-07 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، المذكور سابقا.

المبحث الثاني: رقمنة السجل العقاري وإجراءات إعداد الدفتر العقاري الإلكتروني

يشكل نظام الشهر العقاري الإطار القانوني الذي يقوم عليه تأسيس السجل العقاري في الجزائر، ويعد الدفتر العقاري أحد أهم نتائجه باعتباره السند الرسمي لإثبات الملكية العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي. غير أن هذا النظام لم يحقق أهدافه بشكل كامل بسبب تأخر عملية المسح العقاري وظهور عقارات مجهولة الهوية، مما استدعى تدخل المشرع لوضع آليات قانونية جديدة لتسوية الوضعيات العقارية وتنظيم عملية الترقيم .

المطلب الأول: رقمنة السجل العقاري

يشكل السجل العقاري الركيزة الأساسية لإثبات الحقوق العقارية، وقد فرض التطور التكنولوجي ضرورة رقمنته بما يضمن حفظ البيانات العقارية وتحيينها وتسهيل الوصول إليها.

الفرع الأول: تحويل السجلات الورقية إلى سجلات رقمية

يعتبر تحويل السجلات العقارية من الشكل الورقي التقليدي إلى الشكل الرقمي أحد أهم ركائز إصلاح المنظومة العقارية في الجزائر، حيث يندرج هذا التحول ضمن سياسة الدولة الرامية إلى عصرنة الإدارة العمومية وتحسين جودة الخدمات. ويهدف هذا الإجراء إلى إنشاء نظام معلوماتي حديث يعتمد على قواعد بيانات إلكترونية تسمح بحفظ واسترجاع المعلومات العقارية بطريقة دقيقة وسريعة.

ففي النظام التقليدي، كانت المحافظة العقارية تعتمد بشكل كبير على الأرشيف الورقي الذي يحتوي على مختلف العقود والوثائق المتعلقة بالعقار، مثل عقود البيع، الشهادات العقارية، ودفاتر الملكية.

هذا النظام كان يطرح عدة مشاكل، أهمها صعوبة البحث اليدوي، بطء معالجة الملفات، احتمال ضياع الوثائق، إضافة إلى الأخطاء البشرية الناتجة عن الإدخال اليدوي للمعلومات[1].

أما في ظل الرقمنة، فقد تم اعتماد أنظمة معلوماتية تسمح بتحويل هذه السجلات الورقية إلى بيانات رقمية يتم تخزينها في قواعد بيانات مركزية. هذا التحول لا يقتصر فقط على المسح الضوئي للوثائق، بل يشمل أيضًا إعادة هيكلة المعلومات وتنظيمها بطريقة تسمح بالبحث السريع والتحديث المستمر.

وتعمل الدولة الجزائرية على هذا التحول من خلال مشاريع وطنية لرقمنة السجل العقاري وربط المحافظات العقارية بشبكات معلوماتية موحدة، وهو ما يسمح بتبادل المعلومات بين مختلف الإدارات العقارية في وقت قصير ودون الحاجة إلى تنقل الوثائق الورقية.

كما أن هذا التحول ساهم في تحسين فعالية الإدارة العقارية، حيث أصبح الموظف قادرًا على الوصول إلى المعلومات العقارية بسرعة كبيرة، مما أدى إلى تقليص مدة معالجة الملفات العقارية بشكل كبير. إضافة إلى ذلك، ساهمت الرقمنة في تقليل الأخطاء المرتبطة بالنسخ اليدوي أو فقدان الملفات. ومن بين أهم مزايا تحويل السجلات الورقية إلى رقمية[2]:

1. تسهيل البحث عن المعلومات العقارية.
2. تسريع معالجة الملفات.
3. تقليل الأخطاء البشرية.
4. حماية الوثائق من الضياع والتلف.
5. تحسين تنظيم الأرشيف العقاري.
6. تعزيز الشفافية الإدارية.

وقد دعمت الجزائر هذا التوجه من خلال تطوير مشاريع رقمية مثل نظام "أملاك"، الذي يهدف إلى إنشاء قاعدة بيانات وطنية للعقار، تسمح بتسيير المعلومات العقارية بطريقة إلكترونية حديثة، كما أن هذا التحول الرقمي يساهم في تحسين مناخ الاستثمار، حيث يسهل على المستثمرين الحصول على المعلومات العقارية بسرعة ودقة، مما يعزز الثقة في السوق العقاري.

[1] صبرينة عصام، مرجع سابق، ص30.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، "تعميم النظام المعلوماتي أملاك"، الإذاعة الجزائرية، 2026 ، مرجع سابق.

كما يعتبر الدفتر العقاري تجسيدًا قانونيًا لنتائج عملية المسح العقاري، إذ يمثل السند النهائي لإثبات الملكية العقارية بعد ترقيم العقارات وتأسيس البطاقات العقارية، كما أنه يعكس الوضعية القانونية للعقار ويحدد مالكه والحقوق العينية المترتبة عليه، مما يجعله أداة أساسية في استقرار المعاملات العقارية .

حيث أن الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي يكون باقتراح من المدير الولائي للمسح و بقرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح في البلدية المعنية على أن تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، ويجب الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية. كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وذلك لما يكتسبه من أهمية والخطورة التي تترتب عنه، ليقوم هذا الأخير بإعلام الجمهور بأهمية هذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، هذا في غضون 15 يوما قبل افتتاح عمليات المسح ، كما يراسل المصالح العمومية المعنية لتبليغهم أن تحظى عملية المسح العام للأراضي بإشهار واسع حيث ينشر القرار بضرورة ضبط حدود العقارات وتعيين ممثلين لحضور عمليات المسح العام للأراضي. والغرض من لصق الإعلانات للجمهور إعلام أصحاب العقارات موضوع المسح ليكونوا حاضرين لتقديم تصريحاتهم لتسهيل سير العملية، والغرض من مراسلة المصالح العمومية بمختلف أصنافها من الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات لتقديم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتهم من أجل إضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة[1].

كما يعد تحويل السجلات العقارية من الشكل الورقي إلى الشكل الإلكتروني من أهم مظاهر عصرنة النظام العقاري، حيث سمح هذا التحول بإنشاء قواعد بيانات رقمية تحتوي على مختلف المعلومات المتعلقة بالعقارات والحقوق المرتبطة بها. وقد ساهم اعتماد الوسائل الإلكترونية في تسهيل عملية حفظ واسترجاع المعلومات العقارية، وتقليل المشاكل التي كان يطرحها النظام التقليدي مثل بطء البحث وصعوبة متابعة الملفات، ورغم هذه الإيجابيات، فإن عملية تحويل السجلات تواجه بعض التحديات، مثل ضرورة توفير تجهيزات تقنية حديثة، وتكوين الموظفين على استخدام الأنظمة الرقمية، إضافة إلى حماية البيانات من الأعطال التقنية أو الاختراقات.

[1] رويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص. 47.

إن غالبية الإشكالات والنزاعات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك مشاكل تطهير الملكيات، تعود في الأصل إلى التأخر في عمليات المسح أو إلى العيوب التي شابت الوثائق العقارية الممسوحة، ولهذا فإن التسيير الرقمي لوثائق المسح واستخدام الوسائل الإلكترونية في معالجتها أصبح له أثر مباشر وفعال على أداء المحافظات العقارية، فقد باتت معالجة طلبات الملاك والمتعاملين تتم بصورة انية وفورية، بما في ذلك استخراج الوثائق المختلفة والدفتر العقاري مما ساهم في ضبط الملكيات وحمايتها من التزوير والتلاعب.

الفرع الثاني: حماية المعطيات العقارية الرقمية

إن حماية المعطيات العقارية الرقمية من أهم التحديات التي تواجه عملية رقمنة السجل العقاري في الجزائر، خاصة أن هذه المعطيات تتعلق بحقوق الملكية العقارية للأفراد والدولة، مما يجعلها ذات حساسية قانونية وإدارية كبيرة، لذلك فإن ضمان أمن هذه البيانات يعد عنصرًا أساسيًا لنجاح التحول الرقمي في القطاع العقاري.

ويقصد بحماية المعطيات العقارية الرقمية مجموعة الإجراءات التقنية والقانونية التي تهدف إلى الحفاظ على سرية البيانات العقارية، ومنع أي تعديل غير قانوني أو اختراق أو فقدان لهذه المعلومات. وتشمل هذه الحماية استخدام أنظمة التشفير، الجدران النارية، النسخ الاحتياطي، وأنظمة المراقبة الإلكترونية، وقد أولت الجزائر أهمية كبيرة لهذا الجانب من خلال إصدار القانون رقم 18-07 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، والذي يهدف إلى تنظيم معالجة البيانات الرقمية وضمان عدم استغلالها بشكل غير قانوني.

كما أن رقمنة السجل العقاري تستوجب إنشاء أنظمة معلوماتية مؤمنة تسمح بحماية قواعد البيانات العقارية من أي تهديدات إلكترونية، مثل الاختراقات أو الفيروسات أو فقدان البيانات. ولهذا تعتمد المحافظات العقارية على أنظمة أمن معلوماتي متطورة لضمان استمرارية الخدمة وحماية المعلومات[1].

[1] بن يحي صورية، "حماية المعطيات الشخصية في ظل القانون 18-07"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2022 ، ص. 52.

وتساهم هذه الحماية في تعزيز الثقة بين المواطن والإدارة، حيث يشعر المواطن بأن بياناته العقارية محفوظة بطريقة آمنة، مما يعزز من مصداقية الإدارة العقارية. فحماية المعطيات الرقمية تساهم في منع التلاعب بالسجلات العقارية، وهو ما يعزز الشفافية ويحد من الفساد الإداري[1] .

وقد أكدت الدراسات الحديثة أن أمن المعلومات أصبح عنصرًا أساسيًا في نجاح أي نظام رقمي، خاصة في القطاعات الحساسة مثل القطاع العقاري، الذي يرتبط مباشرة بحقوق الملكية[2].

وفي هذا السياق، يعد الائتمان العقاري من الوظائف الجوهرية التي تضطلع بها المحافظات العقارية، إذ تقوم بحفظ كافة الوثائق المتعلقة بالأملاك العقارية، وتسهم الرقمنة في تطوير هذه الوظيفة من خلال إدخال المعلومات المرتبطة بالملكيات العقارية ضمن قواعد بيانات رقمية، تتكامل مع التصوير الضوئي للمخططات المسحية، وهويات الملاك، والوصف الدقيق لطبيعة العقار وحدوده، بالإضافة إلى تسجيل القرارات أو العقود القانونية المرتبطة به[3]

المطلب الثاني: الجهات المخولة بإصداره وكيفية تسليمه

الفرع الأول: الجهات المختصة بإصداره

يتطلب إصدار الدفتر العقاري الإلكتروني تدخل عدة جهات إدارية وتقنية، تتقاسم فيما بينها الاختصاصات المرتبطة بإعداده وتسليمه للمستفيدين.

أولا: دور المحافظ العقاري في إصدار الدفتر العقاري الإلكتروني

إن المحافظ العقاري هو الجهة المركزية والمحورية في عملية إصدار الدفتر العقاري الإلكتروني في الجزائر، حيث يتمتع بصلاحيات قانونية وإدارية واسعة تخوله الإشراف الكامل على تسيير السجل العقاري وحماية الملكية العقارية. ويأتي هذا الدور في إطار التنظيم الإداري الذي يحدد مهام المحافظات العقارية باعتبارها الجهة المسؤولة عن حفظ وتوثيق الحقوق العقارية.

---

[1] باشا عمر حمدي؛ زروقي ليلى ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص. 46.

[2] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2013، ص. 67.

[3] محمود عباس طارق ، مجتمع المعلومات الرقمي، مركز الأصل للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2004، ص. 190.

ففي النظام الرقمي الجديد، لم يعد دور المحافظ العقاري يقتصر على الحفظ اليدوي أو التسجيل الورقي، بل أصبح يشرف على نظام معلوماتي متكامل يعتمد على قواعد بيانات إلكترونية، يتم من خلالها تسجيل العقارات وتحديث المعلومات بشكل فوري ودقيق، ويقوم المحافظ العقاري أيضًا بدور رقابي مهم، حيث يسهر على احترام القوانين العقارية، خاصة القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي يحدد قواعد الملكية العقارية في الجزائر. كما يطبق الأحكام الواردة في القانون المدني الجزائري فيما يتعلق بنقل الملكية والحقوق العينية[1].

وقد ساهم التحول الرقمي في تعزيز دور المحافظ العقاري، حيث أصبح يعتمد على أدوات إلكترونية حديثة تسمح له بمعالجة عدد كبير من الملفات في وقت قصير، مما أدى إلى تحسين الأداء الإداري وتقليل الأخطاء البشرية، كما أن الرقمنة سمحت بتسهيل عملية التواصل بين المحافظات العقارية المختلفة، من خلال ربطها بشبكات معلوماتية وطنية، مما يضمن تبادل المعلومات بشكل سريع ودقيق.
ورغم هذا التطور، فإن المحافظ العقاري يبقى المسؤول الأول قانونيًا عن صحة المعلومات المسجلة، مما يجعل دوره حساسًا جدًا في حماية الحقوق العقارية ومنع أي تلاعب أو تزوير.

كما يقوم المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح بترقيم العقارات إما ترقيمًا نهائيًا إذا كانت الملكية ثابتة بسندات قانونية، أو ترقيمًا مؤقتًا في حالة غياب السندات، حيث يستند في ذلك إلى الوقائع المادية مثل الحيازة والتقادم المكسب، وهو ما يجعل عملية الترقيم مرحلة أساسية في تحديد الوضعية القانونية للعقار، وقد تم تكريس هذا التوجه من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 21- 251، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها وكافة مستخدميها الى وزارة المالية[2].

ثانيا: دور مديرية أملاك الدولة ووزارة المالية

تلعب مديرية أملاك الدولة ووزارة المالية دورًا أساسيًا في تنظيم وإدارة عملية إصدار الدفتر العقاري الإلكتروني، حيث تعتبر هذه الهيئات الإطار الإداري والتنظيمي الأعلى الذي يشرف على قطاع

[1] القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج.ج، الصادر سنة 1990.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ قي 06 جوان، 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها وكافة مستخدميها الى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، ع.47، المؤرخة في 15 جوان 2021.

العقار في الجزائر، كما تتولى وزارة المالية وضع السياسات العامة المتعلقة برقمنة القطاع العقاري، كما تعمل على توفير الإمكانيات المادية والتقنية اللازمة لتطوير الأنظمة المعلوماتية داخل المحافظات العقارية. كما تشرف على تنفيذ المشاريع الوطنية الكبرى مثل مشروع رقمنة أملاك الدولة والسجل العقاري الإلكتروني.

أما مديرية أملاك الدولة، فتقوم بدور تنسيقي ورقابي، حيث تشرف على تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالسجل العقاري، وتضمن حسن سير العمل داخل المحافظات العقارية. كما تعمل على توحيد الإجراءات العقارية بين مختلف الولايات، وقد ساهم هذا الدور في تعزيز فعالية النظام العقاري، حيث أصبحت المعاملات أكثر تنظيمًا وسرعة مقارنة بالنظام التقليدي، كما أن وزارة المالية تعتمد على استراتيجيات حديثة في مجال الرقمنة، تهدف إلى تحسين الخدمة العمومية وتقليل الاعتماد على الوثائق الورقية، وهو ما يتماشى مع السياسة الوطنية للتحول الرقمي في الجزائر، وتجدر الإشارة إلى أن هذا التنظيم الإداري يهدف إلى خلق انسجام بين مختلف مستويات الإدارة العقارية، مما يسمح بتسيير أفضل للملفات العقارية وتحقيق الشفافية.

الفرع الثاني: كيفية تسليم الدفتر العقاري إلكترونيًا

لا تكتمل فعالية الدفتر العقاري الإلكتروني بمجرد إعداده، بل تقتضي تحديد آليات تسليمه للمستفيدين وبيان مدى تمتعه بالحجية القانونية في الإثبات، كما تسليم الدفتر العقاري الإلكتروني المرحلة النهائية في سلسلة إعداد السجل العقاري الرقمي، وهو الإجراء الذي يتم من خلاله تمكين المالك من الحصول على وثيقة رسمية رقمية تثبت ملكيته للعقار، وقد جاء هذا التطور في إطار سياسة الدولة الجزائرية الرامية إلى عصرنة الإدارة العقارية وتبسيط الإجراءات الإدارية عبر الرقمنة.

ففي النظام التقليدي، كان تسليم الدفتر العقاري يتم بشكل ورقي داخل المحافظة العقارية، مما يتطلب حضور المواطن شخصيًا وانتظار مدة طويلة لاستلام الوثيقة. أما في النظام الإلكتروني، فقد تم إدخال آليات رقمية جديدة تسمح بتسليم الوثائق بطريقة أكثر سرعة وتنظيمًا. تتم عملية التسليم الإلكتروني عبر عدة مراحل، تبدأ بالمصادقة النهائية على الملف العقاري من طرف المحافظ العقاري، ثم إدراج الدفتر في النظام المعلوماتي المركزي. بعد ذلك يتم إشعار المعني بالأمر بوجود الدفتر العقاري الإلكتروني الخاص به. وفي بعض الحالات، يتم تسليم الدفتر العقاري عبر منصات إلكترونية تابعة

لوزارة المالية أو من خلال المحافظة العقارية مباشرة، حيث يمكن للمواطن تحميل الوثيقة أو استلامها بصيغة رقمية مؤمنة.

كما تعتمد عملية التسليم الإلكتروني على أنظمة معلوماتية مؤمنة، تستخدم تقنيات التشفير والولوج المحدود لضمان حماية البيانات العقارية ومنع أي استخدام غير قانوني. وقد دعمت الجزائر هذا التوجه من خلال مشاريع الرقمنة في قطاع أملاك الدولة، حيث تم العمل على تطوير منصات إلكترونية تسمح بتسيير الوثائق العقارية بطريقة حديثة[1].

وقد تم إطلاق منصة العقار خلال شهر ماي 2022 بهدف تقديم خدماتها لفائدة المؤسسات والمتعاملين الاقتصاديين والمواطنين، حيث شملت المنصة إدراج مختلف الوثائق الصادرة عن مديريات المسح العقاري، مدعومة بقاعدة بيانات متكاملة تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية. وقد ارتكزت هذه المنصة أساسًا على الإيداع الإلكتروني للعقود، والإشهار العقاري الإلكتروني، إضافة إلى اعتماد أنظمة الدفع الإلكتروني عن بعد، الأمر الذي ساهم في تسهيل الإجراءات العقارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمرتفقين[2].

[1] بوقرة نسرين، "الإدارة الإلكترونية كآلية لتحسين الخدمة العمومية في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، 2022، ص. 56.

[2] لاكرنش مغنية ، "رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأثرها في تشجيع الاستثمار"، المرجع السابق، ص. 202.

خلاصة الفصل

يتبين من خلال هذا الفصل أن الرقمنة في القطاع العقاري في الجزائر، وخاصة فيما يتعلق بإعداد وتسليم الدفتر العقاري الإلكتروني، تمثل خطوة استراتيجية نحو تحديث الإدارة العقارية وعصرنتها. فقد ساهمت هذه العملية في تحسين فعالية تسيير السجل العقاري، تسريع الإجراءات، وتقريب الإدارة من المواطن، كما أن اعتماد النظام الإلكتروني في إعداد الدفتر العقاري ساعد على تقليل الأخطاء الإدارية، تعزيز الشفافية، وحماية المعطيات العقارية، وهو ما ينسجم مع توجهات الدولة الجزائرية نحو الإدارة الإلكترونية.

وبالتالي، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني يمثل نقلة نوعية في تسيير العقار في الجزائر، وخطوة مهمة نحو إدارة عقارية حديثة وفعالة لكن بالرغم التطور التشريعي في مجال العقار واعتماد نظام الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية، إلا أن الواقع العملي أظهر وجود إشكالات مرتبطة بتأخر عملية المسح ووجود عقارات غير محددة الهوية، مما جعل المشرع يعتمد آليات جديدة للترقيم والتسوية، وهو ما يؤكد أن نظام الدفتر العقاري ما يزال في طور التطوير لتحقيق فعالية أكبر في حماية الملكية العقارية .

خاتمة

خاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة، يتضح أن الدفتر العقاري الإلكتروني يمثل إحدى أهم الآليات الحديثة التي اعتمدتها الإدارة الجزائرية في إطار تجسيد سياسة الرقمنة وعصرنة المرفق العقاري، حيث جاء استجابة للتطورات التكنولوجية المتسارعة ومتطلبات تحسين جودة الخدمات العمومية، وقد سعى المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص القانونية والتنظيمية إلى إرساء إطار قانوني يسمح بالانتقال التدريجي من النظام التقليدي إلى النظام الإلكتروني، بما يضمن فعالية أكبر في تسيير المعلومات والبيانات العقارية.

كما أظهرت الدراسة أن الدفتر العقاري الإلكتروني يتمتع بأهمية بالغة في مجال إدارة الملكية العقارية، من خلال مساهمته في تسهيل الإجراءات، وتسريع الحصول على المعلومات العقارية، وتحسين مستوى حفظ البيانات وتحيينها، فضلاً عن دعمه لجهود رقمنة المحافظة العقارية والسجل العقاري، ورغم المزايا العديدة التي يوفرها هذا النظام، فإن نجاحه يبقى مرتبطاً بتوفير الضمانات القانونية والتقنية الكفيلة بحماية المعطيات العقارية وضمان سلامتها ومصداقيتها.

وعليه، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني يعد خطوة مهمة نحو تحديث الإدارة العقارية في الجزائر، غير أن تحقيق الأهداف المرجوة منه يقتضي مواصلة تطوير المنظومة القانونية والتقنية الداعمة له، وتعميم استعمال الوسائل الرقمية، بما يساهم في تعزيز فعالية المرفق العقاري ومواكبة متطلبات التحول الرقمي في مختلف المجالات.

نتائج الدراسة:

تتمثل نتائج دراسة موضوع الدفتر الإلكتروني العقاري في:

-يُعد الدفتر العقاري الإلكتروني تجسيداً لسياسة رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر، خاصة في مجال المحافظة العقارية.

-يشكل الدفتر العقاري الإلكتروني امتداداً للدفتر العقاري التقليدي مع اختلاف وسيلة حفظ ومعالجة البيانات العقارية.

-وفر المشرع الجزائري إطاراً قانونياً وتنظيمياً يسمح بالاعتماد التدريجي على الوسائل الإلكترونية في تسيير المعلومات العقارية.

-يساهم الدفتر العقاري الإلكتروني في تسهيل إجراءات الحصول على المعلومات والوثائق العقارية وتقليص الوقت والجهد.

-يساعد اعتماد الدفتر العقاري الإلكتروني على تحسين دقة البيانات العقارية والحد من الأخطاء الناتجة عن المعالجة اليدوية.

-يعزز الدفتر العقاري الإلكتروني فعالية المحافظة العقارية من خلال تسهيل عمليات الحفظ والتحيين واسترجاع المعلومات.

-ترتبط فعالية الدفتر العقاري الإلكتروني بتوفير بنية تحتية رقمية متطورة وضمانات تقنية وقانونية كافية لحماية المعطيات العقارية.

-يمثل الدفتر العقاري الإلكتروني خطوة مهمة نحو عصرنة الإدارة العقارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين.

مقترحات الدراسة :

-الإسراع في تعميم العمل بالدفتر العقاري الإلكتروني على جميع المحافظات العقارية عبر التراب الوطني.

-تعزيز الإطار القانوني المنظم للدفتر العقاري الإلكتروني بما يتلاءم مع التطورات التكنولوجية الحديثة.

-توفير أنظمة حماية وأمن معلوماتي متطورة لضمان سلامة البيانات العقارية وحمايتها من الاختراق أو الضياع.

-تكوين وتأهيل الموارد البشرية العاملة بالمحافظات العقارية في مجال تكنولوجيات الإعلام والاتصال والأنظمة الرقمية.

-تطوير البنية التحتية الرقمية اللازمة لضمان فعالية واستمرارية الخدمات العقارية الإلكترونية.

-تكثيف حملات التوعية والتعريف بالخدمات العقارية الرقمية لفائدة المواطنين والمتعاملين في المجال العقاري.

-تعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات والإدارات المعنية بالقطاع العقاري لضمان تبادل المعلومات بصورة آمنة وفعالة.

-تشجيع البحث العلمي والدراسات الأكاديمية المتعلقة برقمنة الإدارة العقارية والدفتر العقاري الإلكتروني لما لها من أهمية في تطوير المنظومة العقارية الجزائرية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أ-بخصوص المراجع:

1-المراجع الفقهية:

1. باشا عمر حمدي؛ زروقي ليلى ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
2. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2013.
3. فيصل الوافي، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط.01، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
4. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، الجزائر، 2025.
5. محمود عباس طارق، مجتمع المعلومات الرقمي، مركز الأصل للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2004.

2-المذكرات والرسائل العلمية:

1. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013-2014.
2. العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، 2015-2016.
3. فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2010-2011.
4. هند إنجي زهدور، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2015-2016.
5. بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2011.

6. رويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009.
7. شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016.
8. صبرينة بوزيد، قانون المنافسة: لا أمن قانوني أم تصور جديد للأمن القانوني، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2015-2016.
9. عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2014-2015.
10. نور الدين بلعربي، النظام القانوني للدفتر العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2019-2020.

المقالات العلمية:

1. اسماعيل جابو ربي، أسس فكرة الأمن القانوني وعناصرها، مجلة التحولات، م.1، ع.02، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر، 2018.
2. أمحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية،م.03، ع.02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر، 2018.
3. أنيسة حمادوش، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، م.ب، ع.50، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2018.
4. بن يحي صورية، "حماية المعطيات الشخصية في ظل القانون 18-07"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2022.
5. بوقرة نسرين، "الإدارة الإلكترونية كآلية لتحسين الخدمة العمومية في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، 2022.
6. حميدة قوميري، الدفتر العقاري الإلكتروني مظهر من مظاهر تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، م.15، ع.01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تمنغست، الجزائر، 2026.

7. زوليخة زروقي، عواطف محي الدين ، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، م.05، ع.01، المركز الجامعي بريكة، الجزائر، 2022.
8. سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، م.10، ع.01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2019.
9. سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري واجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، م. 03 ، ع .04، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2019.
10. شريفة سماتي، آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية "الواقع والتحديات"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس، الجزائر، 2023.
11. صبرينة عصام، "رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، م.14، ع.01، جامعة مستغانم، الجزائر، 2026.
12. عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني "دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت، مجلة تشريعات التعمير والبناء،م.01 ع.03، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017.
13. عثمان حويدق ، شريفة سماتي ، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، م.09، ع.01، جامعة يحي الونشريسي، تسمسيلت، الجزائر، 2024.
14. لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، "رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار؟"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، م.09، ع.02، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2024.
15. محمد الأمين بن عبيد، التشريع العقاري في الجزائر ودوره في تكريس التوثيق الرقمي وضمان الأمن القانوني، مداخة ضمن المحور الثالث التشريعات والسياسات الداعمة للتوثيق الرقمي العقاري، جامعة حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2025.
16. محمد حاجي، عيسى حداد، "نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر ، مجلة النبراس للدراسات القانونية، م.09، ع.01، جامعة تبسة، الجزائر، 2025.

17. محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، م.4، ع.02، جامعة الوادي، الجزائر، 2007.
18. محمد ناصف، عبد القادر قداوي، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الإدارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الإقتصادية، ع.01، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2017.
19. مليكة مذكور، التحديات الأخلاقية للرقمنة، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، م.14، ع.02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2022.
20. نبيل وناس، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، م.08، ع.03، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، الجزائر، 2023.
21. نجوى الهواري، عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، م.15، ع.01، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2023.
22. نسمية حشود،" الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر، م. 31 ،ع.02، ج.02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017.
23. نور الدين زبدة، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، م.01، ع.18، جامعة تسمسيلت، الجزائر، 2017.

المواقع الإلكترونية:

جمال الدين بوراس، رقمنة ادارة املاك الدولة قبل شهر مارس 2023، مقال منشور على الإنترنيت على الرابط www.echchaab.com .

المديرية العامة للأملاك الوطنية تعمم النظام المعلوماتي "أملاك"»، الإذاعة الجزائرية، 11 جانفي 2026 اطلع عليه يوم 14-06-2026.

قرارات المحكمة العليا:

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 ، المجلة القضائية، ع.01، 2001.

2. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 367715 الصادر في 15-11-2005 مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2006.

ب- بخصوص القوانين:

1-النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع.92، الصادرة سنة 1975.
2. القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج.ج، الصادر سنة 1990.
3. القانون رقم 15-04 المؤرخ في 01فبراير 2015 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج.ر.ج.ج، ع.06، الصادرة بتاريخ 10 فبراير 2015، الملغى بالقانون رقم 26-02 المؤرخ في 29 شعبان 1447 الموافق 17 فيفري 2026، يحدد القواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية وبالتعريف الإلكتروني، ج.ر.ج.ج، ع.14، الصادرة في 30 شعبان 1447 الموافق 18 فبراير 2026.
4. القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الالكترونية، ج.ر.ج.ج، ع.28، الصادرة في 16 مايو 2018.
5. القانون رقم 18-07 المؤرخ في 25 رمضان 1439 الموافق ل 10 يونيو 2018 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، ج.ر.ج.ج، ع.34 الصادرة سنة 2018، المعدل والمتمم بالقانون رقم 25-11 مؤرخ في 28 محرم 1447 الموافق 24 يوليو 2025، ج.ر.ج.ج، ع.48، الصادرة سنة 2025.
6. القانون رقم 20-07 المؤرخ في 4 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر.ج.ج، ع.33، الصادرة في 04 جوان 2020.

7. القانون 21-205 المؤرخ في 06 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الآراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، ع.47 الصادرة سنة 15 جويلية 2021.
8. القانون 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالإستثمار، ج.ر.ج.ج، ع.50، الصادرة في 28 جويلية 2022.
9. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع.73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.
10. القانون 24-08 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1446 الموافق 24 نوفمبر 2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج.ر.ج.ج، ع.84، الصادرة في 24 جمادى الأولى 1446 الموافق 26 نوفمبر 2024.
11. القانون رقم 26-02 المؤرخ في 29 شعبان 1447 الموافق 17 فيفري 2026 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية والتعريف الإلكتروني، ج.ر.ج.ج، ع.14، الصادرة في 30 شعبان 1447 الموافق ل 18 فبراير 2026.

2-النصوص التنظيمية:

3. المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج.ج، ع.15، الصادر سنة 1973.
4. المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976المتضمن إعداد مسح الأراضي ، ج.ر.ج.ج، ع.30، الصادرة سنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل 1992 ،ج.ر.ج.ج، ع.26،الصادرة 1992.
5. المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع.30، الصادر سنة 1976، المعدل والمتمم بآخر مرسوم تنفيذي رقم 26-15 المؤرخ في 18 رجب 1447 الموافق ل07 جانفي 2026، ج.ر.ج.ج، ع.06، الصادرة في 22 جانفي 2026.

6. المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر.ج.ج، ع.85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
7. المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع.85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المؤرخ في 26 شوال 1447 الموافق ل14 أفريل 2026 الصادر في 10 دي القعدة 1447 الموافق ل28 أفريل 2026.
8. المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها والتي تفي بتسيير العقار الصناعي وتوفير المعلومات المتعلقة به عبر المنصات الرقمية، ج.ر.ج.ج، ع.85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
9. قرار وزاري المؤرخ في 27 جمادى الأول عام 1396 الموافق ل 27 ماي 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 20 ، المؤرخة في 9 مارس 1977.

الفهرس

الفهرس:

شكر وتقدير:

قائمة أهم المختصرات :

مقدمة: ..... أ

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري الإلكتروني

تمهيد: 2

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري الإلكتروني 3

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري الإلكتروني 3

الفرع الأول: تعريف و مضمون الدفتر العقاري الإلكتروني 4

الفرع الثاني: خصائص وأنواع الدفتر العقاري الإلكتروني 8

المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني 12

الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني 12

الفرع الثاني: طبيعة الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني 13

المبحث الثاني: الأساس القانوني ومبررات استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني 18

المطلب الأول: الأساس القانوني لرقمنة القطاع العقاري 18

الفرع الأول: الاطار التشريعي والتنظيمي الداعم لرقمنة المعاملات العقارية 18

الفرع الثاني: التكريس لإدارة رقمنة القطاع العقاري 22

المطلب الثاني: مبررات إستحداث الدفتر العقاري الإلكتروني وتحقيق مبادئ الأمن القانوني 26

الفرع الأول: مبررات استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني 26

الفرع الثاني: دوافع رقمنة القطاع العقاري ودورها في تحقيق مبادئ الأمن القانوني 28

خلاصة الفصل: 32

الفصل الثاني

تطبيقات الدفتر العقاري الإلكتروني

تمهيد 35
المبحث الأول: رقمنة نشاط المحافظة العقارية 36
المطلب الأول: مفهوم رقمنة المحافظة العقارية 36
الفرع الأول: مفهوم الرقمنة في الإدارة العقارية 36
الفرع الثاني: أهداف رقمنة المحافظة العقارية 38
المطلب الثاني: آثار رقمنة المحافظة العقارية 44
الفرع الأول: تسريع الإجراءات العقارية 44
الفرع الثاني: تحسين الخدمة العمومية للمواطن 46
المبحث الثاني: رقمنة السجل العقاري وإجراءات إعداد الدفتر العقاري الإلكتروني 49
المطلب الأول: رقمنة السجل العقاري 49
الفرع الأول: تحويل السجلات الورقية إلى سجلات رقمية 49
الفرع الثاني: حماية المعطيات العقارية الرقمية 52
المطلب الثاني: الجهات المخولة باصداره وكيفية تسليمه 53
الفرع الأول: الجهات المختصة بإصداره 53
الفرع الثاني: كيفية تسليم الدفتر العقاري إلكترونيًا 55
خلاصة الفصل 57
خاتمة: 59
قائمة المصادر والمراجع: 63

ملخص:

يعد الدفتر العقاري الإلكتروني من أهم مستجدات رقمنة قطاع المحافظة العقارية في الجزائر، حيث جاء بهدف تحديث طرق حفظ وتسيير المعطيات العقارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين، وقد تم من خلاله الانتقال من الأسلوب الورقي التقليدي إلى النظام الإلكتروني، مما يساهم في تسهيل الإجراءات وضمان سرعة ودقة معالجة المعلومات العقارية، مع ضرورة توفير الضمانات القانونية والتقنية لحماية البيانات وضمان فعاليتها.

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري الإلكتروني، المحافظة العقارية، السجل العقاري، رقمنة الإدارة، الشهر العقاري، الملكية العقارية.

Abstract:

The electronic land registry is one of the most important developments in the digitization of the land registry sector in Algeria. It was introduced to modernize the methods of storing and managing real estate data and to improve the quality of services provided to citizens. Through this system, the traditional paper-based method has been transitioned to an electronic system, which contributes to streamlining procedures and ensuring the speed and accuracy of processing real estate information. This is all while ensuring the necessary legal and technical safeguards for data protection and its effectiveness.

Keywords: Electronic land registry, land registry, land register, digitization of administration, land registration, real estate ownership.