الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميلة

كلية: الحقوق

القسم: حقوق

التخصص: قانون عقاري

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

رقمنة المسح والحفظ العقاري في الجزائر

– بين النصوص القانوينة والتطبيق الميداني –

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة

-الماستر-

اعداد الطلبة

1شروال لميس

2طورشي ليليا

إشراف الأستاذة

د. مناع ابتسام

السنة الجامعية: 2026/2025

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميلة

كلية: الحقوق

القسم: حقوق

التخصص: قانون عقاري

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

رقمنة المسح والحفظ العقاري في الجزائر

– بين النصوص القانوينة والتطبيق الميداني –

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة

-الماستر-

اعداد الطلبة

1شروال لميس

2طورشي ليليا

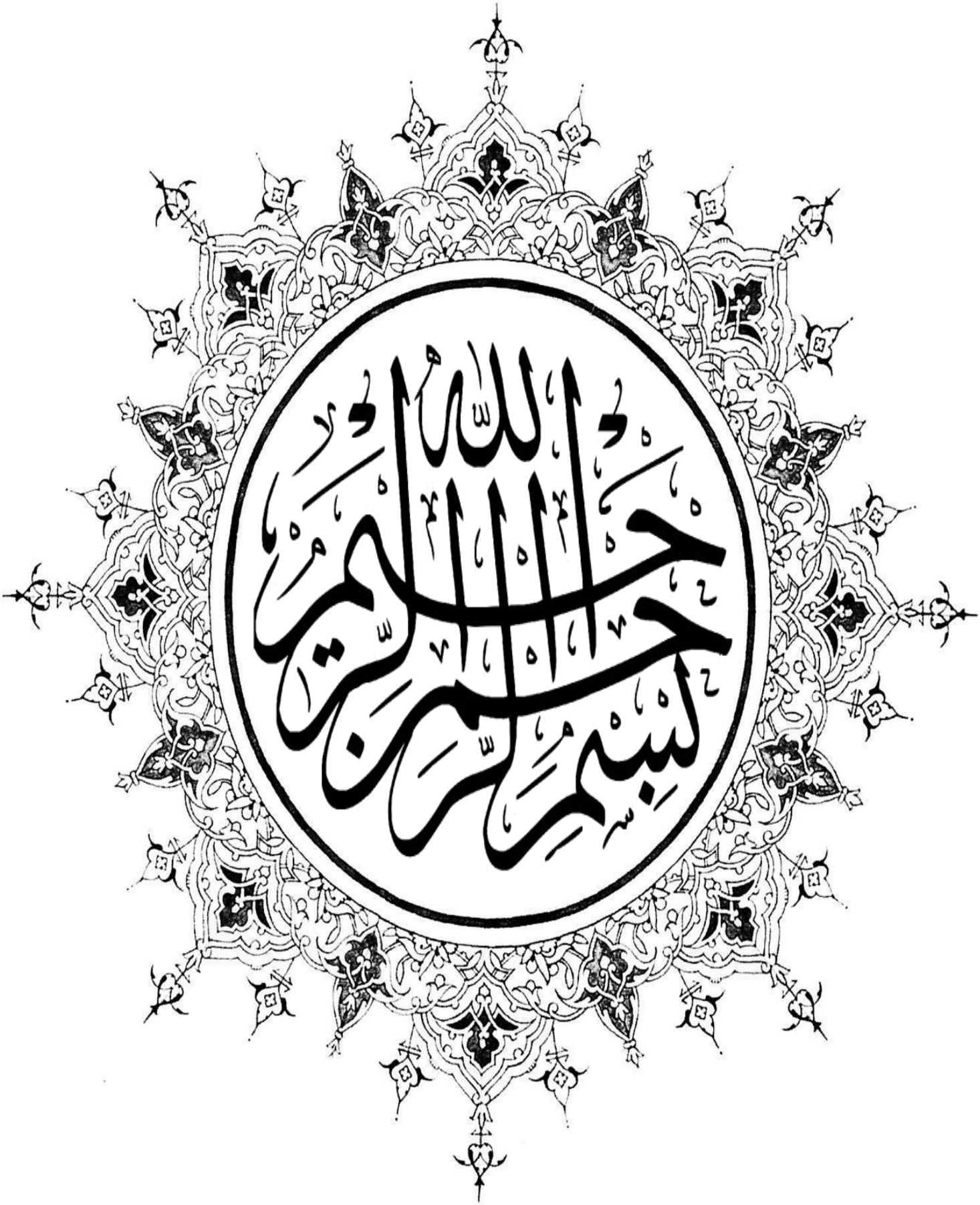
إشراف الأستاذة

د. مناع ابتسام

لجنة المناقشة:

اسم ولقب الأستاذ(ة)	الانتماء	الرتبة	الصفة
موسى زينب	جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميلة	أستاذ محاضر-أ-	رئيسا
مناع ابتسام	جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميلة	أستاذ محاضر-أ-	مشرفا ومقررا
بديارعلي محمود	جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميلة	أستاذ محاضر ب-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

الحمد لله العليّ القدير الذي أنار لنا درب العلم، ووهبنا العزيمة والصبر لإتمام هذا العمل، فله الحمد والشكر والثناء الحسن أولاً وأخيراً.

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أساتذتنا الفاضلة والمشرفة القديرة: سناء ابتسام التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها القيمة ونصائحها السديدة، وصبرها معنا طيلة فترة إعداد هذه المذكرة، جزاها الله عنا خير الجزاء.

كما نتوجه ببالغ التقدير والاحترام إلى السادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرة لتفضلهم بقبول تقييم هذا العمل وتصويبه بإرشاداتهم العلمية.

وتعبيرًا عن خالص الامتنان، نتقدم بشكر خاص إلى السيّد مدير وإطارات وموظفي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سيلة، على حسن الاستقبال ولما قدموه لنا من تسهيلات ومعلومات والوثائق التي كانت سنداً في إثراء هذه المذكرة.

ويمتد شكرنا وخالص تقديرنا إلى جميع أساتذتنا الكرام الذين غمرونا بعلمهم طيلة مسارنا الدراسي.

وأخيراً، نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من مدّ لنا يد العون والمساعدة من قريب أو من بعيد.

الإهداء

الحمد لله الذي وفّقني لإتمام هذا العمل، والذي أنار دربي بالعلم والأمل، فكان النجاح ثمرة صبرٍ واجتهاد، وحلمٍ رافقني حتى تحقق.

إلى أغلى ما أملك في هذه الحياة.

إلى والديّ الكريمين

اللذين كانا لي العون والسند، وغمراني بحبهما ودعواتهما الصادقة

إلى من تعبت الكلمات عن وصف فضلهما

أهديكما هذا الجهد المتواضع عربون وفاء ومحبة، وأسأل الله أن يحفظكما ويديم عليّ نعمة وجودكما.

إلى اخي علاء وأختي نوران

مصدر القوة والطمأنينة

اللذان شاركاني تفاصيل هذه الرحلة، وكانا دائمًا بقربي بدعمهم وتشجيعهم.

إلى صديقاتي الوفيات أشواق و ليليا، توأم روحي و رفيقتيّ الغاليتين، خاصة ليليا التي جعلت من مشوار الجامعة

ذكرى جميلة لا تنسى.

شكرًا لكل وعدٍ صادق ولكل لحظة إخاء ومحبة.

وإلى نفسي

فخراً باجتهادي، وتقديراً لعزيمتي التي لم تنطفئ طوال هذا المشوار.

وفي الأخير

أهدي ثمرة هذا النجاح إلى كل قلبٍ تمنّى لي الخير

وأسأل الله أن يجعل هذا العمل بداية طريقٍ مليءٍ بالتوفيق والنجاح.

لميس

الإهداء

﴿وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾

صدق الله العظيم.

الحمد لله حمدًا كثيرًا طيبًا مباركًا فيه، حمدًا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، الذي أنار لي دروب العلم ووفقني لإتمام هذا العمل، والصلاة والسلام على أشرف الخلق والمرسلين

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى أعظم نعمة في حياتي، إلى من كانت دعواتها سندي في كل خطوة، إلى أمي الغالية، حفظها الله وأطال عمرها.

وإلى إخوتي، الذين كانوا لي سندًا ودفئًا وعوضًا عن كل نقص، وركنًا ثابتًا أستند إليه في كل طريق، فوجودهم نعمة لا تُقدّر بثمن.

وإلى صديقاتي العزيزات:

لميس، رفيقة المشوار وزميلة الجهد، التي شاركتني الطريق بكل ما فيه من تعب وصبر.

هند، التي كانت كلماتها طمأنينة في لحظات التعب، ودعمها قوة تدفعني للاستمرار.

رقية، التي شاركتني الضحكة حين ضاق القلب، والطمأنينة حين اشتد القلق.

كما أهدي هذا العمل إلى كل أستاذ علّمني حرفًا، وإلى كل من قدّم لي يد العون من قريب أو بعيد، سواء بكلمة أو دعاء أو تشجيع.

وفي الختام، أهديه إلى نفسي التي صبرت وكافحت حتى بلغت هذه المرحلة.

ليليا

قائمة المختصرات:

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

م: مجلد.

ع: عدد.

ج: جزء.

د.ط: دون طبعة.

د.ت.ن: دون تاريخ نشر.

مقدمة

مقدمة:

شهدت الملكية العقارية في الجزائر تطورا ملحوظا عبر مختلف المراحل التاريخية والقانونية التي مرت بها، نظرا لما يكتسيه العقار من أهمية كبيرة في المجال الاقتصادي، الاجتماعي والقانوني باعتباره أساسا للاستقرار ووسيلة لتحقيق التنمية والاستثمار. ومن هذا المنطلق، اولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بتنظيم المجال العقاري من خلال وضع منظومة قانونية وتقنية تهدف الى ضبط العقارات وتحديد معالمها وحدودها وتثبيت الحقوق الواردة عليها بصورة دقيقة وواضحة، بما يساهم في حماية الملكية العقارية والحد من النزاعات المرتبطة بها.

ومن أبرز الآليات التي اعتمدتها الدولة الجزائرية لتحقيق هذا التنظيم، نظام مسح الأراضي والحفظ العقاري، حيث يتولى مسح الأراضي تحديد العقارات من الناحية المادية والتقنية عبر ضبط حدودها مساحتها وموقعها، بينما يتكفل الحفظ بالجانب القانوني من خلال شهر الحقوق العقارية وتثبيتها في السجل العقاري، بما يضمن استقرار المعاملات وامكانية الاحتجاج بها في مواجهة الغير.

ويستند نظام المسح والحفظ العقاري في الجزائر الى مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تشكل الاطار القانوني المنظم له، على رأسها الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، الى جانبه المرسوم62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[2] والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[3].

على الرغم من الأهمية الكبيرة التي يكتسيها هذا النظام في تكريس الأمن العقاري وتحقيق الاستقرار القانوني، الا ان التطبيق العملي كشف عن عدة صعوبات وعراقيل حالت دون بلوغ الفاعلية المرجوة، تمثلت أساسا في تعقيد الإجراءات الإدارية وطول الآجال وكثرة الوثائق المطلوبة، إضافة الى الاعتماد على وسائل تقليدية في حفظ البيانات ومعالجة الملفات، مما أثر سلبا على أداء الإدارة العقارية وجودة الخدمات المقدمة للمواطن.

---

[1] الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع92 ،1975.

[2] المرسوم رقم 62/76 ، المؤرخ في 25 مارس1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، ع 30، 1976.

[3] المرسوم رقم63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع30، 1976.

أمام هذه العراقيل، برزت الرقمنة كآلية حديثة لعصرنة الإدارة العقارية وتحسين أدائها، من خلال ادماج الوسائل التكنولوجية والأنظمة المعلوماتية في تسيير عمليات مسح الأراضي والحفظ العقاري[1] بهدف تسهيل الإجراءات، تحسين دقة المعطيات العقارية، تقليص الأخطاء، تبسيط تبادل المعلومات بين مختلف المصالح المتدخلة في المجال العقاري وتعزيز الشفافية والسرعة في تقديم الخدمات.

في هذا الاطار، سعت الجزائر خلال السنوات الأخيرة الى تبني سياسة التحول الرقمي في مختلف القطاعات الإدارية، وكان المجال العقاري من بين أبرز المجالات التي شملها هذا التوجه، لما له من ارتباط مباشر بحقوق الأفراد ونظرا لأهميته في تحقيق الأمن القانوني ودعم التنمية الاقتصادية. غير أن الانتقال من التسيير الورقي التقليدي الى التسيير الرقمي الحديث لا زال يثير عدة تساؤلات تتعلق بمدى فعالية هذا التحول، وحدود مساهمته في تحسين أداء الإدارة العقارية بصفة عامة وإدارة مسح الأراضي
والحفظ العقاري بصفة خاصة، وكذا التحديات والصعوبات التي ما تزال تعيق تجسيده الكامل على أرض الواقع.

تكمن أهمية هذه الدراسة في جانبين جانب علمي يتمثل في إثراء المكتبة القانونية بدراسة تتناول رقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وإبراز الاطار القانوني والتنظيمي المنظم للرقمنة في المجال العقاري، وجانب عملي يتجلى في تحسين فعالية الإدارة العقارية والرفع من جودة خدماتها، عصرنة أساليب التسيير من خلال اعتماد الوسائل الرقمية، إضافة الى تعزيز الأمن العقاري وحماية الملكية العقارية.

أما أسباب اختيار الموضوع فتعود الى مجموعة من العوامل الموضوعية والذاتية، فمن الناحية الموضوعية تبرز أهمية الرقمنة في تطوير وعصرنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، والحاجة الى تقييم فعالية التحول الرقمي في قطاع مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر. أما من الناحية الذاتية فيرجع اختيار الموضوع الى ارتباطه بتخصصنا في القانون العقاري والرغبة في التعمق في

[1] قانون المالية التكميلي لعام 2020: أدخل تعديلا هاما من خلال المادة 39، التي أضافت المادة 3 مكرر إلى الأمر 75/74، تنص هذه المادة بوضوح على: "تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني".

دراسة الرقمنة بهذا المجال، إضافة الى الرغبة في المساهمة في معالجة إشكالات مرتبطة بالتحول الرقمي في المجال العقاري.

تسعى هذه الدراسة الى تحقيق جملة من الأهداف تتمحور حول دراسة الاطار القانوني والتنظيمي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر، تحليل واقع رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وإبراز دور الرقمنة في تحسين فعاليتها بالإضافة الى رصد التحديات التي قد تواجهها مع اقتراح حلول عملية كفيلة بتطويرها وتجاوز ثغراتها.

حدود الدراسة مكانيا في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية ميلة بالجزائر، أما الحدود الزمنية للدراسة فتمتد من شهر أفريل إلى غاية شهر ماي من سنة 2026.

حظي موضوع رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري باهتمام عدد من الباحثين في المجال العقاري، غير أن هذه الدراسة تسعى إلى مقاربة الموضوع من زاوية تقييم واقع تطبيق الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بولاية ميلة، والوقوف على أهم النتائج والتحديات المرتبطة بها.

في اطار إعداد هذه الدراسة، واجهتنا جملة من الصعوبات تمثلت أساسا في تشعب موضوع الدراسة وما يترتب عنه من صعوبة الإلمام بجميع جوانبه في فترة زمنية محدودة، إضافة الى صعوبة الربط بين الجانب القانوني والجانب التقني لرقمنة الإدارة العقارية، نظرا لاختلاف طبيعة كل منهما، فضلا عن ذلك صعوبة الحصول على معلومات ميدانية دقيقة حول التطبيق العملي للرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

انطلاقا من أهمية الموضوع تبرز الإشكالية الآتية: **ما مدى فعالية الرقمنة كآلية لعصرنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر، في ضوء الإطار القانوني والتنظيمي المنظم لهذا القطاع وتطبيقها الميداني؟**

ويندرج ضمن هذه الاشكالية مجموع التساؤلات الفرعية التالية :

_فيما يتمثل الاطار القانوني والتنظيمي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر؟

_كيف يتم تجسيد الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر؟

_ما مدى انعكاس تطبيق الرقمنة على أداء إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري؟

للإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة والإلمام بجوانب الموضوع تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لوصف وتحليل الاطار القانوني والتنظيمي لإدارة المسح والحفظ

العقاري، والمنهج التحليلي لدراسة واقع تطبيق الرقمنة في الإدارة العقارية ، حيث تم اعتماد مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية ميلة كدراسة حالة ميدانية لتقييم فعالية تطبيقها.

اعتمادا على ذلك تم تقسيم الدراسة الى فصلين، خصصنا الفصل الأول لدراسة النظام القانوني لمسح الأراضي والحفظ العقاري حيث تناولنا في المبحث الأول الاطار المفاهيمي لكل من مسح الأراضي والحفظ العقاري، أما في المبحث الثاني فتطرقنا فيه الى مراحل عملية مسح الأراضي والاجراءات التي تمر بها، مع بيان علاقة الحفظ العقاري بهذه العملية باعتبارها مرحلة لاحقة ومكملة لها.

بينما خصصنا الفصل الثاني لدراسة الرقمنة كآلية لعصرنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وقد اشتمل على مبحثين إذ تضمن المبحث الأول الاطار التنظيمي لرقمنة الإدارة العقارية بينما المبحث الثاني فتضمن واقع تطبيق الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالجزائر.

الفصل الأول:

النظام القانوني لعملية مسح الأراضي والحفظ العقاري

يشكل العقار ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما دفع المشرع الجزائري الى وضع نظام قانوني وتقني يهدف الى تنظيم الملكية العقارية وضبط الحقوق المتعلقة بها، بما يكفل تحقيق الأمن والاستقرار العقاري.

في هذا السياق، تبنى المشرع نظام المسح العقاري كآلية تقنية دقيقة لتحديد العقار ماديا من حيث حدوده ومعالمه، مع اعداد الوثائق والمخططات الخاصة به، الى جانب نظام الحفظ العقاري كاطار قانوني يهدف الى تسجيل الحقوق العقارية واشهارها وتثبيتها، مما يسهم في حماية الملكية واستقرار المعاملات، والحد من النزاعات.

تزداد أهمية هذين النظامين مع التوجه نحو عصرنة الإدارة العقارية وإدماج الرقمنة في مسار التسيير العقاري، هذا ما يستدعي الإلمام بمختلف جوانب المسح والحفظ العقاري، سواء من الناحية المفاهيمية أو الإجرائية.

وعليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين نخصص المبحث الاول للإطار المفاهيمي للمسح والحفظ العقاري والمبحث الثاني يعالج الجانب العملي المتعلق بمراحل عملية المسح العقاري وفق ما أقره المشرع الجزائري في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية .

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي والحفظ العقاري

تكتسي دراسة المسح والحفظ العقاري أهمية بالغة في تنظيم الملكية العقارية لما لها من دور متكامل في تحديد العقارات وإثبات الحقوق الواردة عليها، حيث يتولى المسح ضبط الإطار المادي للعقار وتحديد معالمه وحدوده، بينما يتكفل الحفظ العقاري بتثبيت وضعيته القانونية وحماية الحقوق العينية المرتبطة به، بما يساهم في ضمان استقرار المعاملات العقارية والحد من النزاعات.

وعلى هذا الأساس، سيتم عرض هذا المبحث من خلال مطلبين أساسيين؛ نتناول في المطلب الأول مفهوم مسح الأراضي العام، بينما نخصص المطلب الثاني لمفهوم الحفظ العقاري.

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي العام

لفهم نظام المسح العقاري فهما دقيقا والوقوف على دوره في تنظيم الملكية العقارية، يتعين التطرق إلى مفهومه من الناحية اللغوية والقانونية ثم بيان خصائصه وإبراز أهم الأهداف التي يسعى الى تحقيقها.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام

يقتضي تحديد مفهوم مسح الأراضي العام التطرق الى مختلف التعاريف التي تناولته، سواء من الناحية اللغوية، الفقهية والقانونية، وذلك من أجل الاحاطة بمضمونه وبيان مدلوله بدقة.

اولا: تعريف المسح لغة

1_ في اللغة العربية

مشتق من الفعل مَسَحَ، ويقصد به "إمرارك يدك على الشيء السائل أو المتلطخ، تريد إذهابه بذلك كمسحك رأسك من الماء وجبينك من الرشح مَسَحَهُ، يَمْسَحُهُ، مَسْحًا، وَمَسَّحَهُ، وَتَمَسَّحَ. منه وبه"[1].

2_في اللغة الفرنسية

في اللغة الفرنسية يقابلها مصطلح"**Cadastre** " و الذي يعني:

Registre public composé de plusieurs plans et documents qui donnent la représentation géographique et parcellaire d'un territoire donné, notamment à des fins légales, juridiques ou fiscales[2].

---

[1] ابن منظور، لسان العرب، ج14، دار صادر، بيروت، 1990، ص 4196.

[2] Larousse, dictionnaire de français, édition 2018, p 152.

سجل عمومي يتألف من عدة مخططات ووثائق تعطي تمثيلا بيانيا ومجزأ لإقليم معين وذلك لغايات قانونية، حقوقية أو ضريبية.

ثانيا: تعريف المسح في القرآن الكريم

قال الله تعالى :" يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ ". **(المائدة، الآية 07)**

حددت الآية حدود الأعضاء بدقة إلى المرافق والكعبين عن طريق المسح عليهم وهو ما يوافق عملية المسح العقاري الذي يقوم على تحديد حدود الملكية بدقة وضبط المعالم المساحية لنفي الجهالة وحماية الملكية ومنع النزاع.

نستنتج أن مفهوم المسح يمثل تقاطعا جوهريا بين دلالته اللغوية كإمرار وتطهير وبين وظيفته كأداة للضبط و الإثبات ، فكما أسست سورة المائدة لمبدأ التحديد الدقيق عبر حصر حدود الأعضاء لنفي الجهالة في العبادة، نجد أن المسح العقاري في النظم الحديثة وفقا لتعريف القاموس الفرنسي الموضح من قبل فقد استلهم هذا الانضباط ليصبح سجلا عموميا ليمنح تمثيلا بيانيا ومجزأ للإقليم.

ثالثا: تعريف مسح الأراضي العام فقهيا

عرف الفقهاء المسح بعدة تعريفات، اختلفت في الصياغة واتحدت في المضمون، ومن بينها:

تعريف الأستاذ عمار بوضياف، الذي عرفه على أنه :"عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"[1].

وعرفه الأستاذ جمال بوشنافة على أنه :"إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"[2] .

---

[1] نعيمة حاجي، **المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر**، د.ط، دار الهدى، الجزائر 2009، ص13.

[2] جمال بوشنافة، **شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2006، ص8.

كما عُرف على أنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده، وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي"[1].

رابعا: تعريف مسح الأراضي العام قانونا

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح حيث اكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية منه.

نصت المادة 02 من الأمر رقم 74/75المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "أن عملية مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

كما نصت المادة 04 من نفس الأمر على أنه: "يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي"[2].

وبالرجوع إلى المادة04 من المرسوم التنفيذي رقم62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدلة بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ،نجد أنها تشير إلى أن عملية المسح تقوم على تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي شغلها أو تخصصها والملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية وكذلك كيفية استغلالها[3].

بناء على النصوص السابقة يتضح لنا أن مسح الأراضي هي عملية شاملة تشمل عدة جوانب:

جانب مادي: ويكون من خلال توصيف العقار حسب طبيعته وطبيعة شغله أو تخصيصه.

جانب قانوني: ويكون عبر حصر وتحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية للفصل بين الأملاك وتحديد كيفية استغلالها.

جانب ميداني: يقتصر هذا الجانب على وضع علامات حدودية مادية دائمة بهدف إعداد مخطط مسح الأراضي الذي يعد الأساس المادي للسجل العقاري وضمان استقرار الملكية .

---

[1] مليسا حمود، **النظام القانوني لمسح الأراضي العام و دوره في إعداد الدفتر العقاري** ، د.ط، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع ،الجزائر، د.ت.ن، ص13.

[2] الأمر رقم 74/75 السالف الذكر.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 400/84، المؤرخ في 24 ديسمبر1984 يعدل و يتمم المرسوم رقم 76_62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، ع 26، 1992.

وعليه نستنتج أن مسح الأراضي العام هو **عملية تقنية، قانونية وميدانية تهدف الى تحديد هوية العقار من خلال تحديد موقعه وحدوده و بيان خصائصه المادية وطبيعته وتخصيصه، إضافة الى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية من أجل تنظيم الملكيات وضمان الحقوق العقارية.**

الفرع الثاني: خصائص مسح الأراضي العام

لم تنص المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح على خصائص هذه العملية صراحة، غير أنه يمكن استخلاصها من خلال مجمل أحكامها، من اهم هذه الخصائص ما يلي:

أولا: مسح الأراضي ذو طابع عام

جاء في المادة 04 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أن عملية المسح تتم على مجموع التراب الوطني[1]. بحيث لا يقتصر على نطاق جزئي أو فئة معينة من العقارات بل يشمل جميع الـــأملاك العقارية الواقعة داخل إقليم الدولة.

ثانيا: مسح الأراضي العام علني

تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أن عملية المسح تتم بحضور جميع المعنيين (الإدارة، المالكون و الجيران)[2].

وهذا ما يكرس مبدأ العلنية مما يعني أن هذه العملية لا تكون في الخفاء وذلك من أجل تمكين المعنيين من معرفة حدود ملكياتهم وإبداء ملاحظاتهم إن وجد خطأ تفاديا للنزاعات وضمانا للشفافية .

ثالثا: مسح الأراضي العام إجباري

لا يوجد نص صريح يقر بخاصية الإلزامية في المسح العقاري، غير أنه يمكن استخلاصها من الطبيعة القانونية للعملية وكذا من مجمل النصوص المنظمة لها، لا سيما ما نصت عليه المادة 05 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي تفيد بأن انطلاق عملية المسح يتم بقرار إداري مع إلزامية مشاركة جميع المالكين والمعنيين فيها[3].

---

[1] المادة 04 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر.

[2] المادة 09 من الأمر رقم74/75 السالف الذكر.

[3] المرسوم رقم 62/76 السالف الذكر.

رابعا: مسح الأراضي العام ذو طابع وصفي

يتميز المسح العام للأراضي بخاصية وصفية للعقارات إذ يحدد و يعرف النطاق الطبيعي لها، من حيث تحديد قوامها المادي وتحديد حدودها وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر ذلك[1].

معناه أن هذه العملية لا تقتصر على تسجيل اسم العقار فقط بل تقوم بوصفه بدقة حتى يكون كل عقار معروف ومحدد بشكل واضح.

خامسا: مسح الأراضي العام ذو طابع قانوني

يلعب مسح الأراضي العام في مجال الحقوق العينية دورين أساسيين، فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق ويحددها بدقة ومن جهة أخرى يساهم في إقرارها وتثبيتها قانونيا[2].

معناه أن المسح لا يقتصر فقط على تحديد مادي للعقارات بل يمتد أثره الى المجال القانوني من خلال الكشف عن الحقوق المتعلقة به واقرارها.

الفرع الثالث: أهداف مسح الأراضي العام

يسعى المسح العقاري الى تحقيق جملة من الأهداف التي تساهم في ضبط الملكية العقارية وارساء نظام عقاري قائم على الدقة والوضوح.

أولا: الأهداف الاجتماعية لعملية مسح الأراضي العام

تتمثل الأهداف الاجتماعية لعملية المسح في ضمان استقرار وحماية الملكية العقارية لأفراد المجتمع. وذلك من خلال وضع آليات قانونية تهدف إلى تنظيمها وضبطها عن طريق تثبيتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية وبيان مالكيها، مما يتيح للأفراد معرفة دقيقة بأملاكهم ويعزز الثقة في التعامل والتداول بشأنها[3].

ثانيا: الأهداف الاقتصادية لعملية مسح الأراضي العام

يعتبر المسح الأساس المادي للسجل العقاري، حيث يساهم في تحديث وضبط الوضعية القانونية للعقارات، وهو ما ينعكس على تنظيم تداول الحقوق العينية كما نصت عليها المادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر والتي تجعل من السجل العقاري أداة لإظهار

---

[1] مليسا حمود، مرجع سابق، ص 14.

[2] آمنة تازير، **النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في إعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية**، مجلة القانون العقاري و البيئة،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، م09، ع02، 2021، ص364.

[3] محمد ملاك، بودالي محمد، **المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية وفق التشريع الجزائري**، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سيدي بلعباس، م06، ع02، 2023، ص989.

الوضعية القانونية للعقار الأمر الذي يؤدي الى استقرار المعاملات العقارية وتنشيط السوق العقارية إضافة الى خلق بيئة آمنة وشفافة تشجع على الاستثمار في المجال العقاري وتجذب الأفراد والمستثمرين[1].

ثالثا: الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي العام

تنص المادة02 من الأمر 74/75 السابق الذكر على: "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"[2].

وهو ما يترتب عنه تثبيت الملكيات العقارية والحقوق العينية وضمان حجيتها القانونية مما يؤدي الى استقرار المعاملات والتقليص من النزاعات القانونية وتسهيل الفصل فيها.

رابعا: الأهداف الإعلامية لعملية مسح الأراضي العام

تكمن الغاية الإعلامية للمسح العقاري في تمكين أصحاب المصلحة لا سيما الملاك والمتعاملين في المجال العقاري من الوصول إلى المعلومات الدقيقة التي تخص العقار، ويتحقق ذلك بعد انتهاء عملية المسح وضبط الملكية بشكل نهائي، إذ تلتزم الهيئات المختصة بتسليم الوثائق الرسمية سواء كان ذلك ورقيا أو عبر البوابة الإلكترونية[3].

خامسا: الأهداف الجبائية لعملية مسح الأراضي العام

يعتبر الدور الجبائي لعملية المسح العقاري هو الدور الأصلي لها، حيث أنه من خلال القيام بعملية المسح يتم تقسيم الضريبة العقارية المتعلقة بها بفضل الوثائق المساحية.

فالقصد من وراء هذه العملية هو إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية من حيث نوعها ومساحتها وكذا تحديد هوية المالك والغرض من كل هذا هو تحديد قيمة الضريبة، فيمكن القول أن العقار يشكل موردا جبائيا يدعم خزائن الدولة في عدة مجالات[4].

---

[1] المادة 19 من الأمر رقم 74/75، السالف الذكر.

[2] المادة 02 من الأمر رقم74/75، السالف الذكر .

[3] خليفة الذهبي، **إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية**، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص، 2020، ص33.

[4] فتيحة شمام، **نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع و الاهداف**، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، م09، ع02 ،جوان2023، ص770.

يتضح من خلال دراسة أهداف المسح أن هذه العملية تهدف غلى تحقيق مجموعة متكاملة من الأهداف الاجتماعية، الاقتصادية، القانونية، الإعلامية والجبائية، مما يجعلها أداة أساسية لتنظيم المجال العقاري وضمان استقرار المعاملات فيه وتقليل النزاعات.

المطلب الثاني: مفهوم الحفظ العقاري

يحتل الحفظ العقاري دورا أساسيا في النظام القانوني للعقار باعتباره الوسيلة التي يتم من خلالها اضفاء الرسمية على مختلف التصرفات الواردة عليه، فهو الاطار الذي تقيد وتحفظ فيه الحقوق بما يضمن وضوحها وثباتها في مواجهة الغير.

وعليه سيتم التطرق إلى مفهوم الحفظ العقاري مع إبراز خصائصه وأهميته.

الفرع الأول: تعريف الحفظ العقاري

لتحديد مفهوم الحفظ العقاري، يتعين بيان مختلف التعاريف التي تناولته من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية، قصد توضيح معناه وابراز مضمونه.

أولا: تعريف الحفظ العقاري لغة

1- في اللغة العربية

من الفعل حَفَظَ، يَحْفَظُ، حِفْظًا، فَهُوَ حَافِظٌ وَحَفِيظٌ، والمفعول مَحْفُوظٌ.

حفظ الشيء أي صانه، حرسه، رعاه[1].

2-في اللغة الفرنسية

في اللغة الفرنسية يقابلها مصطلح " **conservation**" والذي يعني:

Action de conserver quelque chose intact de le maintenir dans le même état[2]

وتعني الحفاظ على الشيء كما هو وإبقائه في نفس حالته الأصلية دون تغيير.

ثانيا: في القرآن الكريم

يدل مفهوم الحفظ في الاسلام على الصون والحماية، كما في قوله تعالى:" بَلْ هُوَ قُرْآنٌ مَّجِيدٌ (21) فِي لَوْحٍ مَّحْفُوظٍ (22) .**(البروج، الآية 21 و 22)**

[1] معجم المعاني، ج 01.

[2] Larousse, Op.cit.

تبرز هذه الآية معنى الحفظ باعتباره صونا للشيء وحماية له من الضياع أو التلف أو التغيير، انطلاقا من هذا المعنى يتجسد الحفظ في المجال العقاري في حماية الملكية العقارية وضمان استقرارها من خلال تثبيت وضعيتها القانونية وحقوقها.

من خلال التعاريف اللغوية وكذا ما ورد في القرآن الكريم يتضح أن مفهوم الحفظ يدور حول معنى واحد مشترك يتمثل في الصون والحماية والمحافظة على الشيء من الضياع أو التلف أو التغيير وإبقائه في حالة مستقرة وآمنة ومستمرة.

أما فيما يخص العقار فهو كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار[1].

ثالثا: الحفظ العقاري اصطلاحا

هو نظام قانوني يقوم على مجموعة من الإجراءات التي تهدف الى التعريف بالعقارات وتحديد وضعيتها القانونية من خلال تثبيت الحقوق العينية الواردة عليها وإشهارها بما يضمن حمايتها واستقرارها.

رابعا: الحفظ العقاري قانونا

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا صريحا للحفظ العقاري بل اكتفى بتحديد مفهوم العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول[2].

كما تطرق الى مهام المحافظة العقارية باعتبارها الاطار الذي يجسد هذا النظام من خلال المرسوم التنفيذي 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، والذي أشار الى أنها هيئة إدارية تتكفل بمسك السجل العقاري وإشهار الحقوق العينية العقارية، وتحديث البيانات المتعلقة بالعقارات بما يضمن حماية الملكية العقارية واستقرارها[3].

وعليه فالحفظ العقاري باعتباره مهمة من مهام المحافظة العقارية يمكن تعريفه على أنه: **"وظيفة إدارية تهدف الى تنظيم العقارات وضبط وضعيتها القانونية من أجل ضمان استقرار الملكية العقارية وحمايتها".**

---

[1] معجم المعاني،ج02.

[2] المادة 683 من الأمر رقم58/75، المؤرخ في 20 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، ع78، 1975.

[3] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18 أكتوبر2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، ج.ر، ع80، 2021.

بناءً على ما سبق يمكن تعريف الحفظ العقاري بصفة عامة على أنه: **" نظام قانوني ذو طابع إداري تتولاه المحافظة العقارية يهدف الى تثبيت الملكية العقارية وتسجيل الحقوق العينية قصد إشهار التصرفات وحماية المعاملات وتحقيق الأمن القانوني للعقارات".**

الفرع الثاني: خصائص الحفظ العقاري

يتميز الحفظ العقاري بجملة من الخصائص التي تجعله آلية أساسية لضمان تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية نذكر منها ما يلي:

أولا: مبدأ العلنية والإشهار في نظام الحفظ العقاري

يقوم الحفظ على مبدأ الاشهار الذي يهدف الى إعلان الحقوق العينية وجميع التصرفات الواردة على العقار للغير، بحيث لا تنتج آثارها القانونية إلا بعد قيدها في السجل العقاري لضمان استقرار المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني لها[1].

وعليه فإن الإشهار يركز على جعل الحقوق العينية والتصرفات العقارية علنية ومشهرة للغير.

ثانيا: القوة الإثباتية لنظام الحفظ العقاري

تتمثل في أن الحفظ العقاري يعتمد على السجل العقاري كوسيلة لإثبات الحقوق العينية، وهذا ما نصت عليه المادة 03 و19 من الأمر 74/75 السالف الذكر[2]، حيث تقيد فيه جميع التصرفات المتعلقة بالعقار وتمنح البيانات الواردة فيه قوة قانونية يعتد بها أمام الغير والقضاء مما يجعل إثبات الملكية مرتبطا بما هو مسجل فيه.

وعليه فخاصية الإثبات تركز على القوة القانونية للسجل العقاري كدليل لإثبات الحق.

ثالثا: التطهير كآلية قانونية لضمان حفظ الملكية العقارية

تنص الفقرة الأولى من المادة 15 من الأمر 74/75 السابق الذكر على أن: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"[3].

---

[1] **Rapports: modernisation de la publicité foncière**, publié par le 117éme congrès des notaires de France 2018, Mis a jour le 30Mai2023, consulté le 15Avril2026, à12:51, https://www.rapport-congresdesnotaires.fr .

[2] المادة 03 و 19 من الأمر رقم 74/75، السالف الذكر.

[3] المادة 15 من الأمر رقم74/75،السالف الذكر.

وهو ما يدل على أن الحماية القانونية في المجال العقاري ترتبط فقط بالحقوق المشهرة، وانطلاقا من هذا المبدأ تظهر خاصية التطهير، حيث يؤدي نظام الحفظ العقاري الى استبعاد كل حق أو تصرف غير مشهر من السجل العقاري، فلا يعتد به قانونا في مواجهة الغير حتى وإن كان صحيحا بين الأطراف أي أن السجل العقاري لا يعترف إلا بالحقوق المعلنة والمقيدة مما يؤدي الى تطهير الوضعية القانونية للعقار من أي حقوق غير مشهرة.

وبالتالي فإن خاصية التطهير في نظام الحفظ العقاري تقوم أساسا على مبدأ الشهر العقاري الذي جعل الإشهار شرطا جوهريا للاعتراف بالحقوق العينية وحمايتها.

رابعا: الدقة في التحديد المادي و التقني للعقار

تتجسد هذه الخاصية في أن كل حق أو تصرف عقاري يجب أن يكون مطابقا تماما مع البيانات التقنية المستمدة من مخطط مسح الأراضي من حيث موقع العقار، حدوده ومساحته حيث يعتمد السجل العقاري على معلومات تقنية دقيقة ثم التحقق منها ميدانيا، بما يضمن أن الوضعية القانونية للعقار تعكس وضعه الحقيقي على أرض الواقع. وهذا ما أكدت عليه المادة 02 من الأمر 74/75 التي تنص على:

"أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"[1] .

وعليه ترتكز هذه الخاصية على ضرورة انسجام الوثائق القانونية مع بيانات المسح، بحيث لا يقبل أي تصرف عقاري إذا لم يتوافق مع المعطيات الطوبوغرافية الرسمية.

الفرع الثالث: أهمية الحفظ العقاري

يبرز نظام الحفظ العقاري جملة من الوظائف القانونية التي تهدف الى تنظيم الملكية العقارية وضبطها وفق قواعد دقيقة نظمها المشرع الجزائري من خلال الأمر 74/75 والمراسيم التطبيقية له خاصة المرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من خلال هذه النصوص يمكننا استخلاص أهمية الحفظ العقاري في النقاط التالية:

أولا: ضمان استقرار الملكية العقارية و تكريسها رسميا

[1] المادة 02 من الأمر رقم 74/75،السالف الذكر.

تؤكد المادة 02 من الأمر 74/75 على أن مسح الأراضي العام يشكل الأساس المادي للسجل العقاري، ويعتبر هذا الأخير المرجع الوحيد لإثبات الملكية مما يؤدي الى استقرارها وتكريسها بصفة نهائية[1].

ثانيا: حماية الحقوق العينية العقارية من النزاعات و التعديات

ويتجسد ذلك من خلال المادة 15 من نفس الأمر والتي تقضي بأن الحقوق العينية العقارية لا يكون لها أثر في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، مما يضمن حماية قانونية للمالك ويمنع المنازعات حول هذا العقار[2].

ثالثا: ترسيخ مبدأ العلنية

يقصد به جعل جميع التصرفات والحقوق الواردة على العقار معلنة ومعلومة للغير، وذلك عن طريق شهرها وتسجيلها في السجل العقاري. مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار ومعرفة مالكه والحقوق المرتبة عليه.

وقد أقر المشرع هذا المبدأ من خلال المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي نظم مسك السجل العقاري وضمن تمكين الأطراف من الاطلاع على البيانات العقارية.

رابعا: تطهير العقار من الحقوق غير المشهرة

نصت المادة 16 من الأمر 74/75 على عدم إمكانية الاحتجاج بالحقوق غير المشهرة في مواجهة الغير، وهو ما يؤدي الى تطهير العقار من كل حق غير مقيد[3].

خامسا: تسهيل المعاملات العقارية و تعزيز الدقة بين المتعاملين

تنص المادة 03 من الأمر 74/75 على: " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"[4].

فهو يوضح الوضعية القانونية للعقار ويسهل عمليات البيع والشراء وتداول الحقوق بين الأطراف مما يعزز الثقة والأمان بين المتعاملين.

سادسا: تحسين التنظيم الإداري للملكية العقارية

---

[1] المادة02 من الأمر رقم 74/75،السالف الذكر.

[2] المادة15 من الأمر رقم 74/75،السالف الذكر.

[3] المادة 16 من الأمر رقم 74/75،السالف الذكر.

[4] المادة 03 من الأمر رقم 74/75،السالف الذكر.

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية بموجب الأمر 74/75 والمراسيم التطبيقية له التي أرست نظاما متكاملا انطلاقا من إعداد مسح الأراضي وصولا الى تنظيم مسك الدفاتر العقارية وإشهار الحقوق التي تسمح بتوفير معطيات دقيقة للأملاك العقارية وتحسين سيرها من طرف الإدارة.

المبحث الثاني: الاطار الإجرائي لعملية مسح الأراضي والحفظ العقاري

يتناول هذا المبحث مراحل المسح العقاري باعتباره آلية لضبط المعالم المادية والقانونية للعقار استنادا الى المرسوم 62/76 المتعلق اعداد مسح الأراضي العام، والذي يقوم على خطوات تقنية وميدانية تهدف الى اعداد وثائق نهائية تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، كما يبرز الحفظ العقاري كامتداد قانوني له يتم من خلاله تثبيت نتائج المسح و إضفاء الطابع الرسمي عليها.

وعليه سيتم التطرق الى مراحل مسح الأراضي العام كمطلب أول والحفظ العقاري كامتداد لعملية المسح كمطلب ثاني.

المطلب الأول: مراحل عملية مسح الأراضي العام

تنطلق عملية المسح العقاري في الجزائر رسميا من خلال محضر افتتاح وتشكيل لجنة مختصة تتولى الإشراف مباشرة على مختلف مراحلها بما يضمن انطلاقها من اطار قانوني وإداري مضبوط تجسيدا لمقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السالف الذكر، وتتواصل هذه العملية عبر مراحل متكاملة تشمل الاعمال التقنية ثم التحقيق الميداني وصولا الى اعداد الوثائق النهائية التي تتوج نتائج المسح.

الفرع الأول: اعداد المخططات والعمليات التقنية لعملية مسح الأراضي العام

في اطار اعداد المخططات والعمليات التقنية للمسح العقاري تنطلق العملية من جمع الوثائق المتعلقة بالمنطقة المراد مسحها، ثم تجزئة الاقليم البلدي لتنتهي بعملية تحديد الحدود العقارية بدقة على المخططات التقنية.

أولا: جمع الوثائق

تبدأ عملية المسح العقاري انطلاقا من بطاقة الوضعية العقارية وهي الوثيقة المرجعية لتنظيم السجل العقاري تستعمل لتحديد الحالة القانونية والمادية للعقارات بسهولة ويسر،[1] والتي يتم اعدادها انطلاقا من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والتي يتم انجازها من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتولى هذا الأخير عملية التصوير الجوي **(أنظر الملحق رقم 01)** كما تسلم الصور

[1] مجيد خلفوني، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، ط 03، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011، ص116.

الملتقطة الى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وعلى أساسها يتم اعداد المخطط البياني الطوبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي[1].

ثم يتم جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية محل المسح **(أنظر الملحق رقم 02)** لاسيما المخططات القديمة للمنطقة ومخططات المسح السابقة باعتبارها وثائق مرجعية أساسية تساعد على تحديد الوضعية العقارية السابقة ومقارنة التغيرات التي طرأت عليها من أجل تحديد الوضعية العقارية الحالية بدقة[2].

بالإضافة الى ذلك هناك وثائق أخرى ضرورية لإعداد هذه العملية يمكن إجمالها في:

_ الوثائق العقارية المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.

_ الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.

_ الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل وكذا الوثائق الموجودة بالمصالح العمومية[3].

_ المخططات القديمة للوحدات الادارية.

_ قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية.

_ القائمة المقدمة من طرف المحافظ العقاري المتعلقة بالعقارات التي أشهرها البلدية.

_ السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية[4].

بعد جمع هذه الوثائق تقوم المصالح المعنية بفحصها و ترتيبها من أجل اعتماد الوثائق الصالحة للاستعمال في عملية مسح الأراضي والاستغناء عن الوثائق التي لا يمكن الاعتماد عليها.

---

[1] برابح هدى، **خطوات ومراحل مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري**، مجلة القانون والبيئة، جامعة مستغانم، م11، ع02، جوان2023، ص172.

[2] مقابلة مع السيد: " ن. ب " مهندس خبير عقاري، ولاية ميلة، بتاريخ 29أفريل2026، (أذن بنشرها)

[3] مراحي ريم، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر2007، ص40.

[4] برابح هدى، مرجع سابق، ص171.

ثانيا: تجزئة الإقليم البلدي

يتم في هذه المرحلة الاعتماد على المخطط المساحي للإقليم البلدي أو ما يعرف بخريطة البلدية محل عملية المسح**(أنظر الملحق رقم 03)**، حيث يتم تقسيم الإقليم البلدي الى أقسام مساحية دقيقة ومنظمة، يمنح كل قسم منها ترقيما خاصا يسمح بتمييزه عن باقي الأقسام وفق تسلسل تنظيمي وفي اتجاه حلزوني[1]، وتنص المادة 15 من القانون 62/76 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام على أن كل قسم مساحي يتجزأ بدوره الى مجموعة أماكن معلومة وكل مكان معلوم يتكون من جزء ملكية المتكونة بدورها من مجموعة قطع أرضية متجاورة خاضعة لنفس الأعباء والحقوق وتؤول الى مالك واحد أو أنها في شيوع واحد، والتي تشكل وحدة عقارية مستقلة وبحدود واضحة[2].

تسمح هذه العملية بتنظيم المجال العقاري للبلدية المراد مسحها بطريقة دقيقة وواضحة تسهل لاحقا عملية التحقيق الميداني و اعداد الوثائق المسحية.

ثالثا: تحديد الحدود العقارية

كثيرا ما تطرأ مشاكل بسبب اختلافات بين الحدود الواردة في الوثائق وبين تلك المعاينة ميدانيا، ولتفادي هذه المشاكل فإن مصلحة المسح تقوم على تجسيد الحدود ميدانيا وتثبيتها بعلامات ظاهرة بعد اتفاق الملاك المعنيين، فعملية التحديد تتم بعلنية بحضور جميع المعنيين (الادارة، المالكون و الجيران)، وفق ما نصت عليه المادة09 من الأمر 74/75 السابق الذكر[3].

إن وضع الحدود يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية تتمثل الأولى في أشغال الاستطلاع لمعاينة الحدود والمعالم القارة والمعلومة، ثم مرحلة اعداد المخططات المتعلقة بهذه الأشغال عن طريق اسقاط المعاينات الميدانية على المخططات التقنية الخاصة بالمسح، أما المرحلة الأخيرة فتتمثل في تحرير محضر تعيين يذكر فيه كل الاحتجاجات والاقتراحات الرامية الى تغيير طفيف في الحدود الثابتة، حيث يحرر التقني المكلف بالمسح محضر تعيين وتثبيت الحدود يصف فيه حدود البلدية بشكل مفصل وواضح ودقيق، ثم القيام بإعداد المخطط البياني للحدود مع مراعاة

---

[1] مقابلة مع السيد: " ن. ب " مهندس خبير عقاري، ولاية ميلة، بتاريخ 29أفريل2026، (أذن بنشرها).

[2] المادة 15 من المرسوم رقم 62/72 السالف الذكر.

[3] المادة 09 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر.

الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات العقارية وتوضيح الحدود المتعلقة بأملاك الدولة والبلدية، كما يتم إبراز الحدود المتعلقة بالأراضي العرشية وكذا الفلاحية الخاصة بالغابات[1].

ختاما يتبين أن هذه المرحلة تكتسي أهمية بالغة في عملية المسح العقاري كونها تسمح بتنظيم المجال و ضبطه بدقة ووضوح، ويجدر الإشارة الى أن تطور الوسائل التقنية الحديثة قد ساهم أكثر في الرفع من فعالية هذه العملية وتحسين جودة إنجازها.

الفرع الثاني: إجراء التحقيق العقاري

نظرا للأهمية التي تكتسيها مرحلة التحقيق العقاري في ضبط الملكيات العقارية والتحقق من أصحاب الحقوق، فقد نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 05 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري حيث نص على أنه: " يسعى التحقيق العقاري الى:

_ معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت.

_ تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.

_ تعيين المحتوى المادي.

_ تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري[2]. يتم الإشراف على هذه العملية عون من المحافظة العقارية وآخر من مديرية أملاك الدولة، بالإضافة الى عون واحد من البلدية المعنية بعملية المسح تحت قيادة رئيس فرقة المسح[3].

تتمثل مهام هذه الأعوان في:

_ فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.

_ جمع أقوال وتصريحات المالكين والجيران وأصحاب الحقوق وكذا معاينة حق الملكية.

_ إبراز جميع الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة[1].

---

[1] بن قويدر الطاهر ، **المسح العقاري كوسيلة تقنية لتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، م08، ع01، جانفي2022، ص327.

[2] المادة 05 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27فيفري2007، المضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، ع15، فيفري2007.

[3] كعباش عائشة، **عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل**، مجلة الدراسات القانونية، جامعة منتوري قسنطينة، م04، ع01، جوان2018، ص251.

تركز هذه المرحلة على فحص الوضعية القانونية للعقارات المعنية بعملية المسح، يتولى المحققون مراجعة أصول الملكية بناء على قوة السندات المقدمة أو الى نتائج التحريات الميدانية، من بين السندات المعتمدة في ذلك **العقود الرسمية** الصادرة عن مصالح أملاك الدولة في ضوء التشريع العقاري القديم والعقود الادارية والبلدية القديمة، وكذلك العقود المحررة من طرف الموثقين السابقين(كاتب ضبط الموثق) الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، إضافة الى العقود المتعلقة بالملكية والحقوق العينية المعدة من طرف القضاة والموثقين في ظل النظام القديم[2].

أما **العقود العرفية** فلا يعتد بها إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل 01جانفي1971 تطبيقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني الجزائري[3].

وفي حالة عدم وجود أي سند مثبت للملكية فيتم اللجوء الى التحريات والمعاينات الميدانية قصد جمع القرائن المثبتة للحيازة تطبيقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري[4].

وعند نهاية هذه العملية يتحصل الماسحون على الحالات الآتية:

- عقار له سند ملكية قانونية
- عقار ليس له سند ملكية
- عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدعي أي شخص تملكه بالحيازة

الفرع الثالث: إعداد الوثائق النهائية

بمجرد الانتهاء من عمليات التحقيق العقاري يتم الشروع في إعداد وثائق المسح، والتي تعتبر من الناحية القانونية الركيزة الطبيعية للسجل العقاري نظرا لما تتضمنه من بيانات وجرد ومخططات[5].

وقد تم الإشارة الى هذه الوثائق في عدة مواد بدءا بالمادة 08 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم والمادة الأولى من المرسوم رقم 62/76، إضافة الى التعليمة رقم 16 المؤرخة في ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

---

[1]مقابلة مع السيد: "ن. ب " مهندس خبير عقاري، (أذن بنشرها).

[2]مقابلة مع السيد: "ن. ب" مهندس خبير عقاري، (أذن بنشرها).

[3]المادة 328 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26سبتمبر1975 المعدل والمتمم، المتعلق بالقانون المدني الجزائري، ج.ر، ع 77، 2023.

[4]المادة 823 من الأمر رقم58/75،السالف الذكر.

[5]عيساوي عبد القادر، **طبيعة وثائق مسح الأرضي في القانون الجزائري**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة غرداية، م09، ع01، ديسمبر 2021، ص820.

وتشمل هذه الوثائق ما يلي:

_ جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي.

_ سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي.

_ المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض[1].

_ جدول الحساب يتضمن معلومات ميدانية يدونها الأعوان التقنيون أثناء أعمال القياس والتحديد، وتسلم للمحافظ العقاري لتمكينه من تحديد حقوق الملكية العقارية.

_ البطاقات العقارية(T10) والتي تشمل كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار وبيانات المالك أو الحائز، وتحدد الوضعية القانونية للعقار قصد مباشرة إجراءات الترقيم العقاري**(أنظر الملحق رقم04)**.

تسلم هذه الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وتودع لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم التي تسجل وتحال الى لجنة المسح لدراستها واتخاذ ما يلزم من تعديلات عند الاقتضاء والمصادقة عليها لتكوين وثائق مسحية تعكس الوضعية الحالية للملكية العقارية، حيث يتم اعداد ثلاث نسخ بتسليم الأولى الى مقر البلدية المعنية لوضعها في متناول الجمهور، والثانية تحفظ بمصلحة المسح للمعاينة في حين تودع الثالثة بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري[2].

المطلب الثاني: الحفظ العقاري كامتداد لعملية مسح الأراضي

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، تبدأ مرحلة الحفظ العقاري باعتبارها المرحلة الموالية لتجسيد نتائج المسح قانونيا واداريا بعدها مباشرة اجراءات ترقيم العقارات الممسوحة لينتهي الأمر بتأسيس السجل العقاري الذي يعد الأساس القانوني لإثبات وتنظيم الحقوق العقارية.

---

[1] المادة الأولى من المرسوم رقم 62/76،السالف الذكر.

[2] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من الأعمال المادية السابقة لعملية مسح الأراضي تودع وثائق المسح المصادق عليها من طرف لجنة المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وتتمثل الغاية الرئيسية من ذلك في تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى[1].

هذا الإيداع يمكن أن يكون لكل قسم أو لكل مجموعة أقسام البلدية المعنية ويتم على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية،[2]يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلام الوثائق بفحصها والتحقق من سلامتها الشكلية والموضوعية، حيث يتأكد من وجود جميع وثائق المسح المطلوبة وأن تكون خالية من أي كشط أو تحريف وذلك تفاديا لوقوع أخطاء أثناء عملية الترقيم[3].

يثبت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري على أن يحتوي وجوبا على تاريخ إيداع هذا المحضر لما له من أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلم وثائق المسح[4].

يجب أن يكون محضر التسليم موضوع إشهار بكل الوسائل الممكنة في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة 04 أشهر وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة[5].

الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية، يتم هذا الترقيم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10) التي تبين إحدى الحالات التالية:**(أنظر الملحق رقم 05)**

_ عقار بسند.

_ عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

---

[1] بن معمر محمد، **أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، ع04، ديسمبر 2016، ص115.

[2] المادة 08 من المرسوم رقم 63/76، السالف الذكر.

[3] قرقاب رضوان، **دور المحافظة العقارية في عملية مسح الأراضي**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2024، ص33 .

[4] التعليمة رقم 16، السالفة الذكر.

[5] المادة 06 من المرسوم رقم 63/76 المعدلة و المتممة بالمرسوم 123/93، السالف الذكر.

_ عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

_ العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان[1].

طبقا للحالات التالية تتم عملية الترقيم كالآتي:

أولا: الترقيم النهائي

يكون العقار محل ترقيم نهائي متى كان السند القانوني المثبت للملكية ثابتا ولا يثير أي شك في ملكية العقار المحقق فيه، ويترتب عن هذا الترقيم تسليم دفتر عقاري للمالكين سواء تعلق الأمر بأشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عامة كالدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية[2]، كما يقوم المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم بالنقل الاجباري الى السجل العقاري القيود المتعلقة بالرهون و الامتيازات وحقوق التخصيص غير المشطب عليها[3].

ثانيا: الترقيم المؤقت

ينقسم الترقيم المؤقت الى نوعين حسب طبيعة السندات والوثائق المقدمة ومدى كفايتها لإثبات الملكية.

1_ الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

" يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"[4].

ويصبح الترقيم نهائي عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة[5].

---

[1] التعليمة رقم 16، السالفة الذكر.

[2] التعليمة رقم 16،السالفة الذكر.

[3] المادة 12 من المرسوم رقم 63/76،السالف الذكر.

[4] المادة 13 من المرسوم رقم 63/76،السالف الذكر.

[5] بن معمر محمد، مرجع سابق، ص116.

2_ الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يتعلق هذا النوع من الترقيم بالعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وهم الملاك الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[1].

بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت خلالها وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته[2].

يتم اللجوء الى الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة في حالة عدم وجود أي مطابقة بملكية العقار الممسوح ويتحول بعدها الى ترقيم نهائي لفائدتها في حال عدم ظهور أي معارض أو مطالب بالملكية خلال هذه المدة[3].

الفرع الثالث: تأسيس السجل العقاري

السجل العقاري أداة قانونية وتنظيمية تعتمد عليها المحافظة العقارية لتثبيت الوضعية القانونية للعقارات وبيان تداول الحقوق العينية[4]. **(أنظر الملحق رقم 06).**

وقد أسندت مهمة مسك السجل العقاري للمحافظ العقاري بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 السالف الذكر والتي أكدت على ما يلي:" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري....."[5].

كما قد نصت المادة 12 من الأمر 74/75 على كيفية مسكه والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية[6].

فالبطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري تعد وفق نماذج محددة بقرار من وزير المالية تهدف الى عرض الحالة المادية والقانونية الراهنة للعقار ونظرا لدورها

---

[1]بن معمر محمد، المرجع نفسه، ص116.

[2]التعليمة رقم 16،السالفة الذكر.

[3]التعليمة رقم 16، السالفة الذكر.

[4]المادة رقم 03 من الأمر 74/75،السالف الذكر.

[5]المادة 20 من الأمر 74/75،السالف الذكر.

[6]المادة 12 من الأمر 74/75،السالف الذكر.

المحوري في تنظيم السجل العقاري الزم المشرع على المحافظ مسك مجموعة من البطاقات كاملة[1]، والتي تشمل ما يلي:

_ **البطاقة الأبجدية PR10:** هي وثيقة ترتب حسب أسماء المالكين أبجديا وتسمح بتحديد هوية كل مالك وربطه بالعقارات المملوكة له[2].

_ **بطاقة قطع الأراضي PR01:** تخصص لكل وحدة عقارية ناتجة عن عملية المسح وتحدد موقعها وحدودها ووضعيتها القانونية[3].

البطاقة العقارية الحضرية: تستعمل للعقارات داخل النطاق الحضري وتحدد حسب الشارع والرقم مع بياناتها القانونية و تنقسم الى:

_ **البطاقة العامة للعقارPR02:** والتي تسجل الوضعية العامة لعقار مبني وكل ما يتعلق به من حقوق وتعديلات.

_ **بطاقة الملكية المشتركةPR03:** تخصص لتسجيل حقوق الشركاء في العقارات المقسمة وكل التغيرات التي تطرأ عليها[4].

ولإعداد البطاقة العقارية يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما جدول محدد على نسختين سواء من طرف الموثق أو كاتب ضبط وارفاقه بالسندات والعقود الخاصة بملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر يبين هوية وأهلية أصحاب الحقوق والأعباء المثقلة بها، وذلك قصد تمكينهم من الحصول على الدفتر العقاري بعد استكمال اجراءات الترقيم النهائي وتأسيس السجل العقاري[5].

أو الحصول على شهادة الترقيم المؤقت عندما لا تكون الملكية ثابتة أو وجود نقص في السندات[6].

---

[1]محمد بن عمر، مرجع سابق، ص117.

[2]رويصات مسعود، **نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص56.

[3]المادة 23 من المرسوم رقم 63/76،السالف الذكر.

[4]قونان كهينة، **نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة تيزي وزو، م11، ع04، ديسمبر2020، ص518.

[5]بن طبنة صونية، **انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية**، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي التبسي، م10، ع01، جوان 2017، ص14.

[6]بن طبنة صونية، المرجع نفسه، ص14.

الجدير بالذكر أن تأسيس السجل العقاري عرف تطورا ملحوظا مع اعتماد الرقمنة فقد تدعم برقمنة البطاقات العقارية، مما حسن من دقة حفظ المعطيات وسرعة معالجتها.

خلاصة الفصل:

يتناول هذا الفصل الاطار القانوني و التنظيمي لعملية المسح والحفظ العقاري، باعتبارهما ركيزتين أساسيتين تعتمد عليهما الدولة في تنظيم الملكية العقارية في الجزائر وضبط الأوضاع القانونية المتعلقة بها، في المبحث الأول تم التطرق الى الاطار المفاهيمي لهاتين العمليتين، حيث تم توضيح مفهوم مسح الأراضي بوصفه عملية تقنية قانونية وميدانية تهدف الى تحديد وضبط الحدود الحقيقية للعقارات مع ابراز أهم خصائصه وأهدافه خاصة فيما يتعلق باستقرار المعاملات وتثبيت الملكيات العقارية، كما تم شرح مفهوم الحفظ العقاري باعتباره المرحلة التالية للمسح والمتعلق بتثبيت الحقوق العقارية وتسجيلها ضمن سجل عقاري، مع بيان خصائص هذا النظام وأهميته في تحقيق استقرار المعاملات العقارية.

أما المبحث الثاني فقد خصص لعرض مختلف المراحل التي تمر بها عملية مسح الأراضي وفق تسلسها الاجرائي والتقني، بدءا من الأعمال التقنية واعداد المخططات المسحية مرورا بإجراءات التحقيق الميداني الى اعداد الوثائق النهائية التي تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، كما تم التطرق الى مرحلة الحفظ العقاري باعتبارها امتداد طبيعي لعملية المسح، من خلال ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ثم ترقيم العقارات الممسوحة، واخيرا تأسيس السجل العقاري الذي يشكل الاطار القانوني النهائي لإثبات الحقوق العقارية وتثبيتها.

الفصل الثاني:

الرقمنة كآلية لعصرنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

أضحت رقمنة الإدارة العقارية من أبرز التوجهات الحديثة التي تبنتها الدولة الجزائرية بهدف تطوير قطاعي مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتحسين أداء الإدارة العقارية. ويتمثل ذلك من خلال الانتقال من أنظمة التسيير التقليدية القائمة على الوثائق الورقية الى النظم الإلكترونية الحديثة، وذلك في سياق مواكبة التطورات التكنولوجية المتسارعة وعصرنة آليات تسيير القطاع العقاري.

وقد جاءت هذه الخطوة استجابة للحاجة المتزايدة الى رفع جودة الخدمات العمومية عامة والعقارية خاصة، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان الدقة والسرعة في معالجة المعطيات والعقود العقارية الى جانب حماية الأرشيف العقاري من أخطار الضياع والتلف.

كما ساهمت الرقمنة في تعزيز فعالية إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري من خلال اعتماد قواعد بيانات رقمية ونظم معلوماتية حديثة تسهل حفظ المعلومات العقارية واسترجاعها، فضلا عن إقامة الربط الإلكتروني بين مختلف المصالح المعنية بالعقار، بما يحسن التنسيق وتبادل البيانات بدقة وفعالية أكبر.

وتكتسي هذه العملية أهمية كبيرة خاصة بالنظر الى الدور المحوري الذي يلعبه القطاع العقاري في تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية واستقرار المعاملات المرتبطة بها.

وتماشيا مع ما سبق ؛ سيتم في هذا الفصل دراسة الاطار التنظيمي لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري عبر المبحث الأول، ثم تحليل واقع تطبيق رقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الاطار التنظيمي لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

يعد الاطار التنظيمي لرقمنة الإدارة العقارية الأساس القانوني الذي يؤطر عملية الانتقال نحو التسيير الرقمي في مجال المسح و الحفظ العقاري، باعتباره يحدد المرجعيات التشريعية والتنظيمية التي تقوم عليها هذه العملية.

وبناء على ذلك، سيتم من خلال هذا المبحث بيان الاطار التنظيمي لرقمنة المسح والحفظ العقاري كمطلب أول، ليتم بعدها التطرق الى دوافع وأهداف رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كمطلب ثاني.

المطلب الأول: مظاهر التحول الرقمي في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تندرج رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري ضمن التوجهات التي تبنتها الدولة الجزائرية لتحديث الإدارة العمومية وعصرنتها، وقد تم تجسيد هذا التوجه من خلال جملة من النصوص القانونية والتنظيمية العامة المتعلقة برقمنة الإدارة دون وجود اطار خاص لهذا المجال.

وعليه سيتم التطرق الى الأسس التنظيمية لرقمنة الإدارة العقارية ثم الى الانتقال من السجل الورقي الى السجل الإلكتروني.

الفرع الأول: الأساس القانوني والتنظيمي لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تم إدماج الرقمنة كوسيلة لتحديث الإدارة العقارية وتحسين خدماتها في اطار توجه الدولة الجزائرية نحو عصرنة المرفق العمومي، الذي حتم على الإدارة العمومية تبني نظام رقمنة أعمالها الإدارية تنفيذا لمخطط الحكومة المتضمن الرقمنة الشاملة لكافة القطاعات الإدارية[1].

دون أن تعتمد كنظام مستقل بل ضمن إطار تشريعي وتنظيمي ممهد لها يقوم على ارساء قواعد التعامل الإلكتروني وحماية المعطيات وتأمين الفضاء الرقمي وقد مهدت الى ذلك من خلال سن قوانين ومراسيم تنفيذية تكفل إدخال الرقمنة في مختلف المعاملات الإدارية والعقارية تدريجيا.

كالقانون رقم 04/15 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني الذي نظم التوقيع الإلكتروني وأعطى حجية للوثائق الإلكترونية الإدارية[2].

---

[1] لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، **رقمنة إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار**، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة غليزان الجزائر، المجلد09، العدد02، أفريل2024، ص198.

[2] القانون رقم 04/15 المؤرخ في 10 فيفري 2015، المتعلق بالتوقيع و التصديق الإلكتروني، ج.ر، عدد06، 2015.

إضافة الى القانون رقم 07/18 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، من خلال جمعها، معالجتها، تخزينها واستعمالها من أجل ضمان سرية البيانات الخاصة بالمتعاملين وحمايتها[1].

كما جاء القانون 04/09 المتعلق بالوقاية من الجرائم المعلوماتية لحماية الأنظمة المعلوماتية وتأمين السجلات الإلكترونية من أي اعتداء أو استعمال غير مشروع[2].

وعليه فقد مهدت هذه النصوص لرقمنة الإدارة من خلال وضع إطار عام للتعامل الإلكتروني وحماية المعطيات والأنظمة المعلوماتية، مما يسمح بالانتقال الى تجسيدها مؤخرا في قطاع المسح والحفظ العقاري رسميا سنه 2020 بموجب نص قانوني خاص أقرته المادة 03 مكرر المدرجة بموجب المادة 39 من قانون المالية التكميلي ضمن الأحكام العامة للأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والتي نصت في فقرتها الثانية على: ".... تتم تدريجيا رقمنة عمليات اعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري الى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني"[3].

من خلال نص المادة يلاحظ أن المشرع الجزائري تبنى استراتيجية التدرج والشمولية في رقمنة المسح والحفظ العقاري، حيث يتم ادخال هذه العملية بشكل تدريجي ومنظم تماشيا مع مراحل إنجاز مسح الأراضي، أما بالنسبة للشمولية فهي تهدف الى تعميم الرقمنة على كامل التراب الوطني باعتبار أن المسح ذو طابع شامل ووطني[4]، أما عن الإطار الاطار التنظيمي لعصرنة أنشطة الحفظ العقاري، فإنها تمت وفق تعليمات و مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية باعتبارها الجهة المخولة لها قانونا بالإشراف على إدارة الحفظ العقاري[5].

من بين هذه التعليمات والمذكرات:

---

[1] القانون رقم07/18 المؤرخ في 10جوان2018، المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، ج.ر، ع34، 2018.

[2] القانون رقم 04/09 المؤرخ في 16أوت2009، المتعلق بالوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيات الإعلام والاتصال ومكافحتها، ج.ر،ع47، 2009.

[3] المادة03 من الأمر رقم 74/75،السالف الذكر.

[4] بن معمر رابح، **عصرنة إدارة الحفظ العقاري**، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، م07، ع01، مارس2022، ص1551.

[5] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم3687 مؤرخ في 02ماي2010، ومجمع النصوص لسنة2010، ص217.

_التعليمة رقم181 المؤرخة في17 ماي2022، المتعلقة بإعادة مسح الأراضي بالاعتماد على صور الأقمار الصناعية.

_ التعليمة رقم 2371 المؤرخة في 14 فيفري 2024، المتعلقة بالإيداع الالكتروني لوثائق المسح.

_ المنشور رقم 8000 المؤرخ في 27 ماي 2024، المتعلق بالبوابة الجغرافية " **فضاء الجزائر**" للاطلاع على المعلومات وتسليم الوثائق عن بعد.

_ الارسالية رقم 3909 المؤرخة في 28 ماي 2024، المتعلقة بإنشاء حسابات الولوج للمحافظين العقاريين عبر المنصة الرقمية " **فضاء الجزائر**".

_ التعليمة رقم 16523 المؤرخة في 06 أكتوبر 2025، المتعلقة بالنظام المعلوماتي للمديرية العامة للأملاك الوطنية "**أملاك**" (الشق المتعلق بالإنتاج المسحي).

_ المذكرة رقم 16749 المؤرخة في 06 أكتوبر 2025، المتعلقة بالتطهير الشامل لقواعد البيانات **(MACF)** و **(GIC)** الخاصة بمديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري.

_ الإرسالية الجهوية رقم 12380 المؤرخة في 31 ديسمبر 2025، المتعلقة بتأمين نظام التسيير الالكتروني للوثائق والأرشفة الرقمية.

_ المنشور رقم 1606 المؤرخ في 28 جانفي 2026، المتعلق بمنع استعمال الوسائل غير المهنية في إرسال قواعد البيانات والمعلومات الحساسة.

_ المنشور رقم 3493 المؤرخ في 24 فيفري 2026، المتعلق بإجراءات ترحيل قواعد بيانات **(ACCESS)** الى قاعدة بيانات نظام " **أملاك**".

_ المنشور رقم 4179 المؤرخ في 08 مارس 2026، المتعلق بجرد ونسخ وتنظيم وأرشفة قواعد البيانات وضمان تتبعها وتأمينها مركزيا بمستوى مركز البيانات الوطني **(Data center).**

الفرع الثاني: التحول من السجل الورقي الى السجل الإلكتروني

عملت الحكومة الجزائرية على الانتقال من التسيير التقليدي الى مرحلة جديدة من عصرنة الادارة انتقالا تدريجيا بداية من استبدال السجل العقاري الورقي بنظام رقمي إلكتروني من خلال رقمنة الملفات العقارية على مستوى جميع ولايات الوطن[1].

[1]محديد ليلى، يونسي حفيظة، مرجع سابق، ص371.

جاء هذا التحول نتيجة جملة من الصعوبات التي كان يعاني منها التسيير التقليدي للملف العقاري في ظل النظام الورقي مثل:

_صعوبة البحث عن المعلومات.

_تكاليف الصيانة والتخزين العالية.

_عرضة الملفات للفقدان والتلف.

_صعوبة حفظ وأرشفة الملفات الورقية .

كثرة التنقل بين المصالح لإنجاز ملف واحد.

والتي أثرت سلبا على كفاءة العمل و اتخاذ القرارات واعاقة عمليات التنمية والخدمات التي تقدم للمواطنين[1].

وعليه جاء اعتماد الرقمنة كآلية حديثة تهدف الى تحسين الأداء الاداري وتجاوز القيود التي كان يفرضها الطابع الورقي.

في هذا الصدد يتضح جليا أن عملية رقمنة المستندات والمصادر الورقية تزداد أهمية وانتشارا يوما بعد يوم نظرا لدورها في تحقيق التوازن بين حفظ المعلومات وسهولة وسرعة النفاذ اليها فالرقمنة بطبيعتها تساهم في تنظيم البيانات بشكل محكم، مما يسهل عملية إتاحتها واسترجاعها وتقليل مخاطر فقدانها أو تلفها أو ضياعها[2].

ويتميز التحول من السجل الورقي الى السجل الالكتروني بكونه لم يتم بشكل فجائي بل جاء في اطار تدريجي منهجي، حيث تم في المرحلة الأولى رقمنة الأرشيف الورقي من خلال تحويل الوثائق الى نسخ الكترونية وذلك بالاعتماد على تقنية المسح الضوئي **(Scanning)** باستخدام أجهزة مخصصة تعد الوسيلة الأساسية في هذه العملية تتنوع حسب طبيعة الاستخدام من ماسحات بسيطة موجهة للاستعمالات المحدودة الى أخرى عالية مخصصة لرقمنة كميات كبيرة من الوثائق لتلائم طبيعة الوثائق وظروف العمل[3]، ثم تليها مرحلة إنشاء قواعد بيانات عقارية منظمة وذلك لمراقبة عملية رقمنة

---

[1] خالد فرحان، محمود شرادقة، **تطوير نظام الأرشفة الالكترونية في البلديات و دوره الاداري في تحسين الوصول الى المعلومات**، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، العدد70، سبتمبر2024، ص349.

[2] حنان الصادق بيزان، **التقادم التكنولوجي و تحديات مشاريع الحفظ الرقمي**، مجلة أوراق بحثية،جامعة زيان عاشور، م02، ع02، جويلية ديسمبر2022، ص60.

[3] مقال: **رقمنة الوثائق الورقية تحويل أرشيفك الى نظام الكتروني فعال**، صادر عن أمانة مديرية التكوين المهني تقني سامي، 2025، www.takwinmihani.com ، أطلع عليه في 05ماي2026، على الساعة 14:01 مساءا.

المحتوى من البداية الى أن يصبح المحتوى الرقمي صالح للاطلاع من قبل المستعملين، وتسمح بتخزين ومعالجة المعلومات بشكل أكثر فعالية[1].

وفي مرحلة لاحقة تم العمل على الدمج بين الادارات المتقاربة وظيفيا ضمن هياكل موحدة مثل مصلحة المسح والحفظ العقاري وتم ذلك عبر شبكات معلوماتية، هذا الربط يسمح بتبادل المعلومات بشكل مباشر ومتكامل وبشكل أسهل وأسرع دون الحاجة للتنقل وتبادل الملفات الورقية[2].

من الملاحظ أن التخلي عن السجل الورقي والاتجاه نحو السجل الالكتروني كان نتيجة لما يتميز به هذا الأخير من أهمية وفوائد عديدة في مجال تسيير المعلومات العقارية، الأمر الذي دفع الى تبنيه تدريجيا كبديل أكثر فعالية.

المطلب الثاني: دوافع وأهداف رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن تجسيد نظام الرقمنة في إدارتي المسح و الحفظ العقاري مثل أي نظام آخر له دوافع عدة جعلت الادارة تتخلى عن الأنظمة التقليدية لتتجه نحو التسيير الرقمي للإدارات، سعيا منها الى تحقيق جملة من الأهداف المرتبطة بتحسين الخدمة وضمان جودتها.

وعليه سيتم التطرق الى الدوافع الإدارية والتقنية للرقمنة في الفرع الأول ثم الأهداف القانونية والتنظيمية للرقمنة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الدوافع الإدارية والتقنية لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

يمكن ايجاز الدوافع الإدارية والتقنية التي أدت بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري الى التحول من النظام التقليدي الى النظام الرقمي فيما يلي:

أولا: الدوافع التقنية المتصلة بالتطورات التقنية في عالم التكنولوجيا والسرعة

ساهم التطور التقني في دفع الإدارة العقارية الى تبني الرقمنة من أجل تحسين أساليب التسيير وفيما يلي أهم الدوافع التقنية.

1_تطور التكنولوجيا و التحول نحو الإدارة الالكترونية لمواكبة تطورات العصر

---

[1] محمد لمين بونيف، **رقمنة الوثائق الأرشيفية: المفاهيم، المبررات، التحديات**، مجلة الاناسة و علوم المجتمع، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ع08، ديسمبر2020، ص71.

[2] معروف رابح، لسلوس مبارك، **دور الرقمنة في تعزيز حوكمة النظام الضريبي الجزائري**، مجلة دراسات جبائية، جامعة البليدة2،م14،ع27، ديسمبر2025، ص67.

يعد التطور السريع في تكنولوجيا المعلومات والعولمة من أهم العوامل التي ساهمت في تحديث أساليب عمل إدارتي المسح والحفظ العقاري، حيث أحدثت تحولا جذريا في قدرة الإدارة على تقديم خدماتها بسرعة ودقة أكبر وفرضت على مختلف الإدارات ضرورة الانخراط في النظام الالكتروني من أجل تحسين أداء المرافق العمومية[1].

2_تحسين فعالية وكفاءة التسيير الإداري العقاري

وتتمثل الدوافع المرتبطة بتحسين فعالية وكفاءة التسيير الإداري العقاري في الحاجة الى تسريع معالجة الملفات وتحسين تقديم الخدمات عن بعد وتسهيل الإجراءات الادارية، لكي يتيح الأمر للمواطنين، الموثقين والمستثمرين إتمام المعاملات العقارية عبر الأنترنت دون الحاجة للتنقل من أجل توفير الجهد و الوقت[2].

3_تزايد قبول المواطنين على الخدمات الالكترونية بدل الوثائق الورقية

ذلك أن الأجيال الحديثة لم تعد تقبل فكرة التعامل بالأوراق والملفات بالآلاف والوقوف أمام شباك موظف المرفق للحصول على مخططات أو مراجع للمسح وشهر العقود وغيرها، ما دفع بالإدارتين الى ضرورة تحديث أنظمة المسح والحفظ بما يواكب هذا التوجه[3].

يتبين أن رقمنة إدارتي المسح والحفظ العقاري أصبحت ضرورة فرضتها الدوافق التقنية الإدارية وتغير سلوك المواطنين بهدف تحسين الخدمة وتبسيط الإجراءات.

ثانيا: الدوافع الإدارية المتصلة بأزمات الإدارة العقارية

حيث جاءت الرقمنة كآلية إصلاحية لحل أزمات ادارية متعددة تتمثل أساسا في:

1_عدم تحقق الأمن و السرية للوثائق والمستندات التي أصبحت تفقد بكل سهولة

والتي تعتبر من أبرز الاختلالات التي عرفتها الإدارة العقارية في ظل التسيير التقليدي، حيث تكون هذه الوثائق عرضة للضياع أو التلف أو حتى التلاعب فاعتماد الرقمنة في تسيير القطاع العقاري

---

[1] أحمد فتحي الحيت، **مبادئ الإدارة الإلكترونية**، ط01، دار حامد للنشر و التوزيع، عمان، 2015، ص36.

[2] بن تومي ياسمين، بلعايبة شيماء، **أثر رقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية _دراسة استطلاعية_**، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في المحاسبة والجباية، كلية العلوم المالية و المحاسبة، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، 2025/2024، ص36.

[3] بن تومي ياسمين، بلعايبة شيماء، مرجع سابق، ص37.

يضع حدا لأساليب الإدارة التقليدية في معالجة الملفات وحفظها من خلال اعتماد قواعد بيانات الكترونية دقيقة ومدعمة تتيح القضاء على مختلف أشكال التزوير والتلف والضياع[1].

الى جانب ذلك تعد الرقمنة أداة فعالة لتحقيق حماية حق الملكية وضمان استقرار وضع المالك من خلال استحالة التلاعب بالمعطيات المخزنة في قواعد البيانات الرقمية فضلا عن حفظ النسخ الالكترونية للعقود ومخططات المسح وسجلات المحافظات العقارية[2].

وعليه فإن ضعف أمن وسرية الوثائق في ظل التسيير التقليدي يعد دافعا أساسيا لاعتماد الرقمنة كوسيلة فعالة لضمان حماية المعطيات العقارية وتعزيز الثقة وتحقيق الأمن القانوني.

2_ضياع الوقت في أعمال البحث عن العقود و الوثائق

حيث يؤدي الاعتماد على الأساليب التقليدية غياب التنسيق في حفظ المعطيات الأمر الذي يؤدي الى ضياع الوقت في البحث عن العقود والوثائق وصعوبة استرجاعها وتسليمها في الوقت المناسب، ما يعد دافعا لاعتماد الإدارة للرقمنة إذ جعلت امكانية الوصول الى القواعد القانونية بأكثر

سهولة وسرعة، ما أدى الى تبسيط متطلبات الحصول على الخدمات والنماذج اللازمة بما يساهم في ربح الوقت والجهد والمال واتاحة المعلومات[3].

3_مشكلة تضخم الأرشيف الورقي وتعرضه للضياع والتلف

حيث أن الاعتماد على الارشيف التقليدي مع كثرة الملفات أدى الى فوضى وتراكم كبير على مستوى الإدارات الى جانب تعرضه لأضرار جسيمة تمثلت في حالات التلف وحرق للوثائق أدت الى ضياع أكثر من 30ألف ملف على مستوى إحدى الإدارات والتي عانت من تبعية هذه المشكلة الى يومنا هذا، ما دفع بالإدارة الى تبني النظام الرقمي الذي أدى الى تنظيم الأرشيف والمعطيات في قواعد بيانات الكترونية تسهل حفظ واسترجاع الوثائق بسرعة ودقة[4].

---

[1]محمد أمين بن عبيد، **التشريع العقاري في الجزائر و دوره في تكريس التوثيق الرقمي و ضمان الأمن القانوني**، مداخلة في يوم دراسي: بعنوان التشريعات و السياسات الداعمة للتوثيق الرقمي للعقارات، جامعة غرداية، 21أكتوبر2025، ص03.

[2]محمد أمين بن عبيد، المرجع نفسه، ص04.

[3]محمد ناصف، عبد القادر قداوي، **أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية الى الادارة المحلية الالكترونية**، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، جامعة الجزائر، ع01، جامعة الجزائر3، 2017، ص95.

[4]مقابلة مع السيد:"ع.ب" رئيس مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف، ولاية ميلة، بتاريخ 29أفريل2026(أذن بنشرها).

الفرع الثاني: الأهداف القانونية و التنظيمية لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

أولا: الأهداف القانونية لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

يهدف الانتقال نحو رقمنة الإدارة العقارية الى تحقيق مجموعة من الأهداف ذات البعد القانوني والتنظيمي، باعتبارها تمثل الاطار الذي يضمن نجاح عملية التحول الرقمي وتكريس فعاليته في مجال المسح والحفظ العقاري. كما تسعى هذه الأهداف الى تعزيز الأمن القانوني للمعاملات العقارية، وتحسين جودة الخدمات الإدارية وضمان دقة وسرعة معالجة البيانات.

1_ تحقيق الأمن القانوني للعقار

تتجلى أهداف تحقيق الأمن القانوني للعقار في تعزيز حماية الثروة العقارية وتكريس الشفافية في المعاملات العقارية من خلال الحد من الاستغلال غير المشروع للعقارات واخضاع التصرفات العقارية لرقابة تقنية دقيقة[1].

وبالتالي فالرقمنة تحقق الأمن القانوني للعقار من خلال حماية الثروة العقارية وتعزيز الشفافية في المعاملات العقارية.

2_ تعزيز حماية الأملاك العقارية

تهدف الرقمنة في قطاع العقار الى حماية أملاك الدولة والخواص بواسطة أنظمة رقمية دقيقة، مما يمنع التلاعب بحدود الأراضي وتزوير وثائق الملكية، كما يضمن هذا التحول حماية قانونية كاملة لأصحاب الحقوق والحد من ظاهرة الاستيلاء غير المشروع على العقار[2].

يتضح أن الرقمنة في قطاع العقار تشكل آلية فعالة لحماية الأملاك العقارية من مختلف أشكال التلاعب كما تساهم في تقوية الأمن القانوني وضمان حماية حقوق الملاك.

3_ زيادة الشفافية

تساهم الرقمنة في تسهيل الوصول الى المعلومات العقارية، هذا ما يرسخ مبدأ النزاهة والوضوح ويحد من فرص التلاعب والاحتيال[3]. وعليه فالرقمنة وسيلة تدعم الشفافية في المعاملات العقارية.

---

[1] زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، **دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية**، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، م05، ع01، جوان2022، ص530.

[2] عصام صبرينة، **رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، م14، ع01، جانفي2026، ص37.

[3] **رقمنة الأملاك العقارية_ دراسة حالة الجزائر _** ، ملتقى وطني حول الاقتصاد الرقمي وأثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر _ تحديات وآفاق_، جامعة الوادي، مخبرPEDAA، يوم27 نوفمبر 2024،ص03.

4_ القضاء على البيروقراطية الإدارية:

يتجسد ذلك في اعادة تنظيم الاجراءات الادارية عبر إلغاء المراحل غير الضرورية والحد من الاعتماد على الوثائق الورقية وكذا تمكين الادارة من معالجة الملفات واتخاذ القرارات الادارية بشكل آني دون الحاجة الى مرجعيات يدوية متكررة هذا بفضل توفر معطيات رقمية دقيقة ومحينة بشكل فوري[1].

يتضح من ذلك أن الرقمنة أدت الى تقليص التعقيد الاداري واعادة تنظيم طرق معالجة الملفات وتحديث أساليب التسيير المعتمدة.

ثانيا: الأهداف التنظيمية لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

اعتمدت ادارة المسح والحفظ العقاري في مسعاها نحو الرقمنة على تحقيق جملة من الأهداف التقنية أهمها ما يلي:

1_ بناء قواعد بيانات موحدة

ويتجسد ذلك في تحقيق الربط التقني والوظيفي بين سجلات الحفظ العقاري ومخططات المسح ضمن منظومة معلوماتية موحدة، بهدف خلق مركزية معلوماتية تجعل من قاعدة البيانات الموحدة المرجع الرسمي والنهائي لكافة البيانات العقارية من أجل ضمان تطابق المعلومات القانونية مع الواقع الميداني للمساحات العقارية[2].

وبهذا تكون قاعدة البيانات الموحدة هي المرجع الرسمي المعتمد لضبط وتنظيم المعلومات العقارية والرجوع اليها عند الحاجة.

2_ تسهيل حفظ الوثائق والبيانات

تختلف الرقمنة عن الوسائط الورقية التقليدية، فهي أداة استراتيجية تضمن دقة المعلومات لفترات زمنية طويلة إذ توفر نظاما أكثر فعالية في حفظ المعلومات لفترات زمنية طويلة إذ توفر نظاما أكثر فعالية في حفظ البيانات وحمايتها من مختلف المخاطر كالتلف والضياع والحريق[3].

---

[1] مقابلة مع السيد: "ع.ز" مكلف بتسيير مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف، بمديرية المسح والحفظ العقاري لولاية ميلة، يوم 29 أفريل 2026(أذن بنشرها).

[2] نجوى الهواري، **عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية**، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الجزائر1، م15، ع01، مارس2023، ص2010.

[3] سامية لعرباوي، **الرقمنة ودورها في حماية العقار في الجزائر**، مذكرة ماستر في القانون القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ص09.

من هنا يثبت أن الرقمنة هي البديل الأمثل للحفظ الورقي التقليدي كونها تضمن دقة المعلومات واستدامتها.

3_ تسهيل تبادل المعلومات

تسمح الرقمنة بتحقيق تبادل فعال وآمن للمعلومات بين الادارات وفق اطار منظم وآمن يسهل الوصول اليها واستغلالها بدقة وسرعة وهذا ما يؤدي الى تسريع الاجراءات الادارية[1].

فالرقمنة تساهم في رفع كفاءة العمل الاداري عبر ضمان تبادل آمن وسريع للمعلومات.

4_ تحسين جودة الخدمات العمومية

ساهمت الرقمنة في ادارة المسح والحفظ العقاري في تحسين جودة الخدمات العمومية من خلال تبسيط الاجراءات وتقليص الآجال للحصول على الوثائق هذا ما يعزز الاستجابة لاحتياجات المرتفقين[2].

فالرقمنة هي الأداة الاستراتيجية التي تحقق رضا المرتفقين بالاعتماد على تقليص الطوابير والآجال الزمنية هذا ما يوطد الثقة بين الادارة والمواطن ويضمن الاستجابة السريعة لمتطلباتهم.

بناء عما سبق، يمكن القول أن الرقمنة لم تعد مجرد خيار تقني بل أصبحت ضرورة قانونية وتنظيمية تهدف الى تحديث أساليب التسيير العقاري وتعزيز فعالية الخدمة العمومية وضمان دقة وموثوقية المعطيات العقارية.

---

[1] تقرير صحفي: اعداد النسخة الأولى من المرجع الوطني لحوكمة البيانات.. بن مولود: تبادل البيانات بين القطاعات الوزارية بسرية وسلامة لعام 2025،صادر عن موقع جريدة المساء، www.el-massa.com.dz ،أطلع عليه بتاريخ 04 ماي 2026، على الساعة 18:19 مساءا.

[2] لاكرانش مغنية، مشنف أحمد، مرجع سابق، ص205.

المبحث الثاني: واقع تطبيق الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالجزائر

يعتبر تطبيق رقمنة المسح والحفظ العقاري في الجزائر تجسيدا عمليا لمسار الاصلاحات القانونية والتنظيمية الرامية الى تحديث أساليب تسيير المعطيات العقارية، عن طريق ادخال تقنيات حديثة في مختلف مراحل عمل الادارة العقارية.

وعليه سيتم عرض آليات تجسيد الرقمنة في مسح الأراضي والحفظ العقاري من خلال المطلب الأول، ثم عرض تجربة الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالجزائر من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: آليات تجسيد الرقمنة في عملية المسح والحفظ العقاري

أصبحت الرقمنة احدى أبرز الآليات الحديثة المعتمدة لتطوير الادارة العقارية، ورفع كفاءة تسيير المعطيات والوثائق المرتبطة بالعقار عبر الانتقال من الاساليب التقليدية الى الأنظمة الرقمية الحديثة، جاء هذا التحول من أجل تكريس الدقة والسرعة في انجاز عمليات المسح والحفظ العقاري وضمان حماية أفضل للملكية العقارية واستقرار المعاملات، حيث تجسد ذلك في اعتماد قواعد البيانات والخرائط الرقمية وكذا رقمنة السجلات والوثائق العقارية.

وعليه سيتم في هذا الاطار تناول رقمنة اجراءات المسح العقاري في الفرع الأول، ثم رقمنة اجراءات الحفظ العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: رقمنة اجراءات عملية مسح الأراضي

اكدت المادة 03 مكرر من الأمر 74/75 المذكور سابقا على الرقمنة التدريجية لعمليات اعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي الى غاية تعميمها على كامل التراب الوطني[1].

وهو ما يعكس توجه المشرع الجزائري نحو عصرنة قطاع المسح العقاري بالاعتماد على الوسائل الرقمية الحديثة، وقد تم تجسيد ذلك عبر مراحل يمكن اختصارها في جمع المعطيات الميدانية رقميا، معالجة وتحليل المعطيات الجغرافية، ثم نشر واستغلال المعطيات الرقمية.

---

[1] **قانون المالية التكميلي لعام :2020** أدخل تعديلا هاما من خلال المادة39 ، التي أضافت **المادة 3 مكرر** إلى الأمر75-74، تنص هذه المادة بوضوح على" :تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني .

المرحلة الأولى: جمع المعطيات الميدانية الرقمية

تعتبر مرحلة جمع المعطيات الميدانية رقميا أول مراحل رقمنة المسح العقاري، اذ يتم فيها استعمال وسائل وتقنيات حديثة لجمع المعلومات الخاصة بالأراضي العقارية بدقة أكبر والتخلي على الطرق التقليدية التي كانت تعتمد على المعاينة اليدوية، وعلى هذا الأساس جاءت التعليمة رقم 181 المؤرخة في 17 ماي 2022 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي بالاعتماد على صور الأقمار الصناعية لتكرس إعادة تجديد عمليات المسح بالمناطق التي لم تعد وثائقها تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات في الميدان نتيجة التغيرات المادية والقانونية التي تحدث عبر الزمن[1].

ومن أجل تحقيق هذه العملية بذلت العديد من الجهود تمثلت في عقد اجتماعات دورية لتحديد الغلاف المالي اللازم لانطلاق المشروع، ووضع اطار تنظيم وتسيير مستخدمي الأملاك الوطنية كما تشمل توفير التجهيزات والعتاد والأجهزة الرقمية الضرورية، وتكوين الاطارات على استعمال الوسائل الحديثة[2].

بالإضافة الى ورشات عمل باشتراك مصلحة الجغرافيا والكشف عن بعد التابعة للجيش الوطني الشعبي، والوكالة القضائية الجزائرية، والمعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، والمدرسة الوطنية العليا للجيوديزيا والتقنيات الفضائية.

انتهت بتنصيب فوج عمل متعدد الخدمات يضم خبراء من مختلف الهيئات المذكورة، تولى اقتراح حلول تقنية وتنظيمية مناسبة تهدف الى تحديد مسح الأراضي العام بهدف تحسين الدقة الهندسية للوثائق المسحية المرقمنة وتحقيق التطابق بين الوضعية الحقيقية على أرض الواقع ومخططات المسح ، وتم ذلك عن طريق التحسين والمراجعة أو بإجراء مسح جديد عند الاقتضاء واقتراح السبل والوسائل والاجراءات الضرورية لعملية التحديد[3].

---

[1] محمد حاجي، عيسى حداد، **نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر**، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة باجي مختار عنابة، م09،ع01، نوفمبر2025، ص11.

[2] العربي شحط أمينة، قادري حفيظة، **دور التوثيق الرقمي وتطوير عملية المسح**، مداخلة في يوم دراسي: حول التوثيق الرقمي وتطوير عملية المسح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران1، ص10.

[3] كتاب صادر عن وزارة المالية، **نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية**، د.ط، الجزائر،2026، ص226.

المرحلة الثانية: تنظيم ومعالجة المعطيات الجغرافية رقميا

تعتمد هذه المرحلة على مجموعة من الوسائل التقنية الحديثة، المتمثلة في مختلف الأنظمة والبرامج المعلوماتية التي تم استحداثها خصيصا من أجل معالجة وتحليل المعطيات الجغرافية وربطها بالبيانات العقارية بدقة.

في هذا الاطار يبرز نظام المعلومات الجغرافية(GIS) كنظام حاسوبي متطور يستعمل لالتقاط البيانات الجغرافية وتخزينها وفحصها وعرضها من خلال ربط البيانات الوصفية بالمعطيات والمواقع المكانية، كما يستخدم في معالجة المعطيات العقارية عبر تنظيمها وتحليلها واسقاطها على مواقعها الجغرافية، بما يسمح تسهيل عملية اتخاذ القرارات المتعلقة بتحديد الحدود العقارية وضبط وضعيتها القانونية والمادية واعداد خرائط دقيقة تعكس الواقع الميداني للعقارات وهو ما يجعله أداة أساسية في عملية رقمنة المسح بصفة خاصة والقطاع العقاري بصفة عامة[1].

يعد نظم المعلومات الجغرافية(GIS) الجانب التقني الجغرافي الذي يعتمد عليه في معالجة المعطيات وربطها بالبيانات العقارية، في المقابل يتجسد الجانب الإداري في برنامج (AMLAK) وهو برنامج معلوماتي وطني تم استحداثه على المستوى الداخلي للإدارات في اطار عصرنة قطاع الأملاك الوطنية، والذي يهدف الى تسيير وتوحيد المعطيات العقارية المرتبطة بكل من المسح والحفظ العقاري وأملاك الدولة ضمن قاعدة بيانات مركزية موحدة بالإضافة الى:

_ تبادل المعلومات بين مختلف المصالح العقارية بما يسمح بربط المعطيات المكانية بالبيانات القانونية والادارية للعقارات.

_ معالجة المعطيات العقارية بطريقة رقمية ومتكاملة بما يضمن تحسين دقة البيانات ويقلل من الأخطاء[2].

---

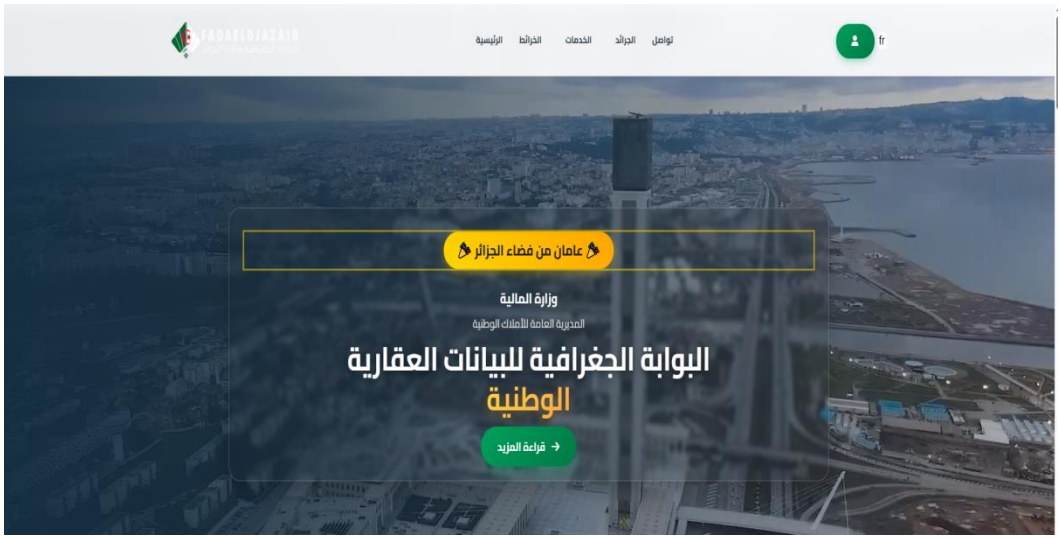
[1] سيف الدين محمد الذنيبات، **تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في أعمال المساحة والتنظيم في البلديات**، مجلة العلوم الانسانية والطبيعية،جامعة الأردن، م12، ع04، ديسمبر2023، ص412.

[2] مقابلة مع السيد: "ع. ب" رئيس مصلحة الرقمنة والأرشيف بالمحافظة العقارية ولاية ميلة، 10 ماي 2026 (أذن بنشرها).

المرحلة الثالثة: نشر واستغلال المعطيات العقارية الرقمية

في هذه المرحلة يتم استغلال ونشر المعطيات العقارية بعد جمعها ومعالجتها، من خلال اتاحتها عبر منصات رقمية تسمح بالوصول اليها من طرف المواطنين والمهنيين في المجال العقاري وعلى هذا الأساس تم اطلاق بوابة الكترونية تحت اسم " **البوابة الجغرافية فضاء الجزائر**" أشرف على الإطلاق الرسمي لهذه المنصة السيد وزير المالية يوم 14 مارس 2024 بحضور العديد من الوزراء والمدراء الى جانب الفريق المشرف على رقمنة ادارة الأملاك الوطنية[1].

الشكل رقم(01): واجهة التطبيق الالكتروني البوابة الجغرافية فضاء الجزائر.



المصدر: . https://fadaeldjazair.mf.gov.dz/fr/contact

وهي منصة عمومية مبتكرة متوفرة في نسختين عامة ومهنية مخصصة لعرض البيانات الجغرافية في الجزائر، هدفها الأساسي اتاحة مجموعة من الخدمات المتعلقة بالبحث والاطلاع على البيانات الجغرافية المرجعية، بما في ذلك المعطيات العقارية والمسحية الخاصة بكامل التراب الوطني[2].

تتيح للمستخدمين امكانية استخراج عدة وثائق مسحية وعقارية وتسلمها الكترونيا من بينها:

_ مستخرج مصفوفة المسح **(أنظر الملحق رقم 07).**

---

[1]طويل حدة، رحال إيمان، سلطان مونية، **رقمنة الأملاك العقارية _ دراسة حالة الجزائر_**، مداخلة في ملتقى وطني: حول الاقتصاد الرقمي واثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، نوفمبر2024، ص07.

[2]**البوابة الجغرافية فضاء الجزائر**،https://fadaeldjazair.mf.gov.dz/fr/contact ، تم الاطلاع في 11 ماي 2026، على الساعة 20:45 مساءا.

Cc11 : Extrait de la matrice cadastrale.

_ مستخرج حالة القسم **(أنظر الملحق رقم 08)**.

Cc12 : Extrait de l'état de section.

_ كشف معلومات نظام المسح **(أنظر الملحق رقم 09)**.

Cc14 : Relevé des renseignements d'ordre cadastral.

_ مستخرج مخطط مسح الأراضي

Cc15 : Extrait du plan cadastral.

وهو ما يساهم في تسهيل الوصول الى الوثائق المسحية وتحسين جودة الخدمات الادارية المقدمة للمستخدمين[1].

فمن خلال دراسة مختلف مراحل رقمنة المسح العقاري يتبين أن هذه العملية لم تقتصر على جانب واحد بل تمت وفق تدرج منهجي متكامل يجمع بين الجانب التقني والجانب الاداري بما يعكس تكامل الجهود في عصرنة وتحديث قطاع المسح العقاري في الجزائر.

الفرع الثاني: رقمنة إجراءات عملية الحفظ العقاري

تُجسد رقمنة الحفظ العقاري إحدى صور تحديث الادارة من خلال اعتماد الوسائل الرقمية في تسيير المعلومات والوثائق العقارية، وقد تمت هذه العملية عبر ثلاث مراحل متكاملة تمثلت في:

المرحلة الأولى: إنشاء قواعد بيانات معلوماتية

يتم في هذه المرحلة رقمنة جميع المعطيات العقارية أي تحويل البيانات والوثائق المتعلقة بالعقار من شكلها الورقي الى شكل رقمي قابل للمعالجة والتخزين الالكتروني، بما يسمح بتنظيمها وحفظها داخل نظام معلوماتي حديث[2].

تجسدت هذه المرحلة ميدانيا عبر عملية واسعة تمثلت في رصد وحجز كافة البيانات الواردة في الوثائق المشهرة على مستوى المحافظات العقارية وكذا قوائم المالكين وجميع محتويات البطاقات العقارية الورقية بغرض انشاء قاعدة بيانات موحدة تخصص لحفظ الوثائق والأرشيف داخل نظام الكتروني محمي يضمن سلامة المعطيات من كل أنواع التخريب والاتلاف[3].

---

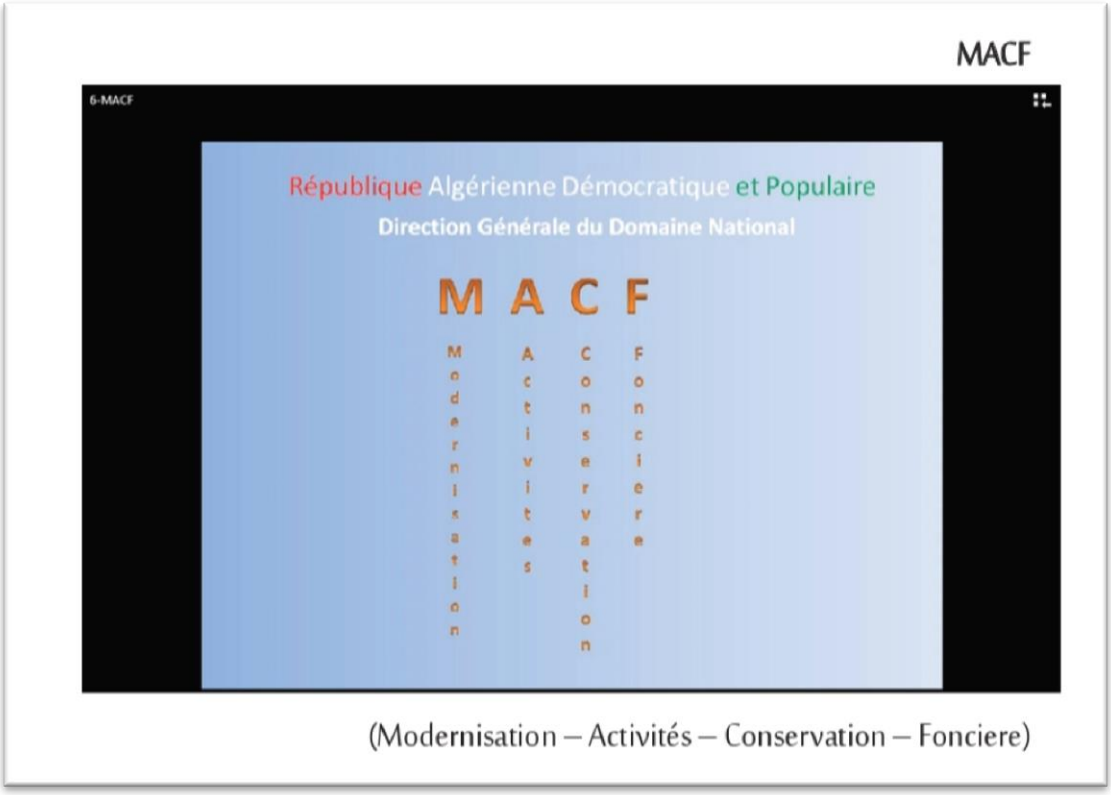
[1]مقابلة مع السيد:" ع.ب" رئيس مصلحة الرقمنة والأرشيف بالمحافظة العقارية، ولاية ميلة، 10 ماي 2026 (أذن بنشرها).

[2]عصام صبرينة، مرجع سابق، ص37.

[3]مقابلة مع السيد:"ع.ب" رئيس مصلحة الرقمنة والأرشيف بالمحافظة العقارية، ولاية ميلة، 10 ماي 2026 (أذن بنشرها)

وفي هذا الاطار يعد نظامMACF مثالا عن هذه القواعد المعلوماتية، فهو تطبيق يتعلق بوحدات المحافظات العقارية، يسمح باستخراج الوثائق الالكترونية من المحافظة العقارية، ويبسط طريقة الوصول الى المعلومات المهمة عن العقارات[1].

الشكل رقم (02): واجهة قاعدة البيانات MACF



المصدر: كتاب نوافذ المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية

يترتب عن انشاء هذه القواعد المعلوماتية مجموعة من النتائج لعل أبرزها ما يلي:

_ تفعيل البحث الآلي والاستعلام الفوري عن السجل العقاري والمالكين بدل الاعتماد على البحث الورقي.

_ تأمين الأرشيف العقاري وحمايته من التلف والضياع والتزوير عبر نظام الكتروني محمي.

_ الحجز الالكتروني الشامل للبيانات العقارية المشهرة داخل منظومة معلوماتية واحدة.

_ سرعة معالجة الملفات والتحقق من الوثائق عن بعد وهذا ما يسرع الاستجابة للطلبات الادارية.

_ الرقابة والمصداقية من خلال متابعة الكترونية دقيقة لحقوق الملاك[1].

---

[1]كتاب صادر عن وزارة المالية، **نوافذ المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية**، الجزائر، 2026، ص231.

انطلاقا مما سبق يتضح أن هذه المرحلة تمثل حجر الزاوية في مسار رقمنة المحافظة العقارية، فهي لم تقتصر على مجرد تحويل الوعاء الورقي الى الكتروني بل كانت خطوة سعي حديثة لإرساء نظام جرد رقمي دقيق يحصن الأرشيف العقاري من المخاطر المادية كما تضمن سرعة الوصول للمعلومة.

المرحلة الثانية: رقمنة الوثائق والسجل العقاري

تركز عملية الرقمنة في هذه المرحلة على معالجة الرصيد الوثائقي المادي وتحويله الى رصيد رقمي، وذلك عبر مسح البطاقات العقارية التي تبرز الوضعية القانونية للعقارات وكذا السجلات العقارية التي تعد المستودع القانوني لكافة الحقوق العينية العقارية، إضافة الى العقود الأصلية التي تشكل الوعاء الورقي للمحافظة العقارية باستخدام الماسح الضوئي (Scanner)[2].

ويراعى في هذه العملية ضرورة رقمنة البطاقات حسب ترتيبها الأبجدي أما السجلات فيتم ترتيبها من الأقدم الى الأحدث اذ تمر هذه العملية بعدة خطوات، حيث يتم بداية اعتماد صيغة **PDF** للحفاظ على جودة الوثائق والسجلات الممسوحة ضوئيا ومنع أي تلاعب بمحتواها، بعدها يتم فهرستها رقميا وبطريقة ذكية بواسطة خوارزميات متطورة تعمل على تحديث الأرشيف دوريا[3].

كما أنها تسهل عملية استرجاع المعلومات والبيانات بسرعة فائقة، ليتم في الأخير تنظيم النسخ المرقمنة وتبويبها بغرض تأمين كافة الوثائق والأرشيف الذي تحوزه المحافظات العقارية رقميا وضمان الحماية القانونية للملكية، تمهيدا لدمجها في شبكة الربط المعلوماتي[4].

يتضح من خلال ما سبق أن رقمنة الرصيد الوثائقي للمحافظة العقارية تقوم على أسس تقنية وتنظيمية دقيقة تهدف الى ضمان سلامة المعطيات العقارية وحسن تسييرها الكترونيا، مما يؤدي الى دعم فعالية التسيير العقاري الحديث وتعزيز دقة حفظ المعلومات وسهولة استرجاعها.

المرحلة الثالثة: مرحلة الربط المعلوماتي العقاري

تعد هذه المرحلة من المراحل الجوهرية الواقعة ضمن مسار رقمنة نظام الحفظ العقاري، باعتبارها المرحلة الانتقالية التي يتحول فيها النظام من مجرد تجميع آلي للبيانات والوثائق، الى بناء

---

[1] نجوى الهواري، مرجع سابق، ص210 و 2011.

[2] بن معمر رابح، مرجع سابق، ص1554.

[3] بوعمرة فتحي، **برنامج MACF الطريق لعصرنة أنشطة المحافظات العقارية بالجزائر**، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، جامعة تيسمسيلت الجزائر، م06، ع02، ديسمبر2023، ص35.

[4] بوعمرة فتحي، المرجع نفسه، ص35.

علاقة رقمية دقيقة ومتكاملة بين مختلف المعطيات العقارية، ويهدف ذلك الى ضمان ترابط المعلومات داخل قاعدة البيانات المركزية الموحدة، هذا ما يسمح بتحديد العلاقة بين المالك وعقاره بشكل واضح وموثوق وكذا تحقيق التوافق التام مع البيانات الالكترونية المرقمنة سابقا.

ويقصد بهذه المرحلة إنشاء رابط الكتروني بين الهوية الشخصية للمالك والعقارات المملوكة له داخل نظام معلوماتي موحد، بحيث يصبح من الممكن التعرف بشكل آلي على ممتلكات أي شخص داخل نطاق اختصاص المحافظة العقارية، كما يتيح في المقابل تحديد مالك أي عقار مباشرة عند البحث في القاعدة الرقمية. ويتحقق ذلك اجرائيا من خلال ختم كل وثيقة ممسوحة ضوئيا بعبارة "**Scan**" ورمز خاص بها (QR)، كإجراء تأكيدي يثبت مطابقتها للبطاقة العقارية الأصلية.

تفضي هذه المرحلة الى جملة من النتائج العملية التي تنعكس بشكل مباشر على تسيير المعطيات العقارية داخل المحافظة العقارية ويمكن اجمال أبرز هذه النتائج فيما يلي:

_ إنشاء علاقة رقمية دقيقة بين المالك والعقار داخل قاعدة بيانات موحدة آمنة.

_ تحسين دقة المعطيات العقارية والحد من التناقضات والاخطاء بين السجلات الورقية والأنظمة المستحدثة[1].

_ تسهيل التعرف الآلي على ممتلكات كل شخص داخل المحافظة العقارية المختصة اقليميا.

_ تسريع عملية معالجة واسترجاع المعلومات العقارية داخل النظام المعلوماتي.

_ تعزيز موثوقية البيانات العقارية وتسهيل تحيينها بصورة مستمرة[2].

يتبين من ذلك أن مرحلة الربط المعلوماتي العقاري تشكل ركيزة أساسية في مسار عصرنة نظام الحفظ العقاري، وذلك بإنشاء ترابط رقمي محكم بين المالك وعقاره داخل قاعدة بيانات موحدة محمية هذا ما يكفل موثوقية في المعلومات وحسن تنظيم وتسيير في المعطيات والمعاملات العقارية داخل المحافظة العقارية.

وحسب تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين السيد "رمضان بوقفة"، فان مساعي الرقمنة تهدف الى تمكين مكاتب التوثيق من الانطلاق في ادارة أعمالهم الكترونيا وذلك عبر منصة " **عقار**" الرقمية التي ستسمح للموثقين بالاطلاع على المعلومات العقارية والتحقق من وضعيتها القانونية بصفة فورية دون التنقل الى مصالح الدولة.

---

[1] مقابلة مع السيد:"ع.ب" رئيس مصلحة الرقمنة والأرشيف بالمحافظة العقارية، ولاية ميلة، 10 ماي 2026 (أذن بنشرها)

[2] مقابلة مع السيد:"ع.ب" رئيس مصلحة الرقمنة والأرشيف بالمحافظة العقارية، ولاية ميلة، 10 ماي 2026 (أذن بنشرها)

كما ستمكنهم من إيداع الملفات والعقود واشهارها الكترونيا، إضافة الى ذلك توفر امكانية التحقق من الوضعية القانونية للعقار خاصة ما يتعلق بالرهن وقابلية التصرف.

هذا بغرض تعزيز دقة المعاملات ورفع مستوى الشفافية علاوة عن ذلك توفير الجهد والوقت والمصاريف على المتعاملين في هذا المجال[1].

يتضح من خلال التوجه نحو رقمنة شهر العقود وادارة المعاملات العقارية ان الادارة الجزائرية تسعى الى تحديث آليات الشهر العقاري والانتقال التدريجي من التسيير الورقي الى التسيير الالكتروني، بما يساهم مستقبلا في تحسين جودة الخدمات العقارية وتقليل الجهد والوقت والتكاليف المرتبطة بإجراءات الشهر العقاري.

يستخلص من المراحل السابقة أن رقمنة ادارة الحفظ العقاري تشكل مسارا تدريجيا ومتكاملا يرمي الى تحديث منظومة التسيير العقاري، اذ ساهمت هذه المراحل في الانتقال من الاساليب التقليدية الى اساليب حديثة أكثر دقة وتنظيم ليؤكد التوجه الواضح نحو عصرنة الادارة العقارية.

المطلب الثاني: تجربة رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر

إن مسار تطبيق الرقمنة في مجال المسح والحفظ العقاري واجه جملة من التحديات مقابل ما حققه من نتائج على مستوى تحسين الخدمات العقارية، وهو ما يستدعي دراسة واقع تطبيقه من خلال التطرق الى أهم التحديات التي واجهته ثم تحليل مدى تقدمه على المستوى الميداني في مصالح المسح والحفظ العقاري.

وعليه سيتم التطرق الى تحديات تجسيد الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الفرع الأول ثم دراسة مدى تقدم الرقمنة بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري بولاية ميلة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تحديات تجسيد الرقمنة في ادارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تتمثل أهم التحديات التي واجهت الرقمنة في ادارة المسح والحفظ العقاري فيما يلي:

أولا: التحديات التقنية

[1] بناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين السيد رمضان بوقفة بتاريخ 22 أوت 2023، أطلع عليه بتاريخ 07 ماي 2026، www.echaab.dz ، على الساعة 19:51 مساءا.

- **نقص البنية التحتية:** فرغم الجهود التي بذلتها الدولة في مجال الرقمنة إلا أن بعض المناطق لا تزال تعاني من نقص في تغطية الأنترنت، مما يعيق التسيير الحسن للخدمات الالكترونية ويحد من

تعميمها بصورة شاملة وفعالة على مختلف المصالح العقارية[1].

- **نقص البيانات الرقمية:** حيث لا تزال نسبه كبيرة من سجلات المسح والحفظ العقاري محفوظة في شكل ورقي، مما يستدعي تحويلها الى صيغة رقمية قبل معالجتها وتحليلها، هذا الوضع يبطئ عملية الرقمنة ويحد من الاستغلال الفعال للمعطيات العقارية[2].
- **عدم توافق أنظمة البيانات:** قد تفتقر بعض الأنظمة المعلوماتية التي تستخدمها الجهات المعنية بالمسح والحفظ العقاري الى التوافق بينها، الأمر الذي يعرقل تبادل المعلومات هذا ما ينعكس سلبا على مستوى التنسيق والتعاون بين الادارات المختلفة[3].
- **إشكالية حماية البيانات والمعلومات الرقمية:** تكمن في صعوبة تأمين النظم المعلوماتية وحماية المعطيات الشخصية والعقارية من مخاطر الاختراق، مما يمثل عقبة تقنية كبيرة في ظل التوجه نحو رقمنة عمليات المسح والحفظ العقاري[4].

ثانيا: التحديات البشرية والادارية

- **نقص التكوين والتأهيل:** وتظهر في ضعف المهارات والخبرات لدى بعض الموظفين عند التعامل مع تقنيات الرقمنة نتيجة قلة التكوين وعدم كفاية التأهيل، إضافة الى أن أغلب الموظفين لم يتلقوا تكوينا مسبقا في الاعلام الآلي، فقد اعتمدت الادارة على تدريب الموظفين الحاليين بدلا من توظيف مختصين في المجال الرقمي، الأمر الذي أدى الى استغراق وقت أطول في التكيف والتدريب وبالتالي انعكس ذلك سلبا على سرعة وفعالية تطبيق الرقمنة في هذا المجال[5].

---

[1]زهير تركي، علي لوينسي، **فعالية التحول الرقمي في حوكمة الادارة والتحديات القانونية في الجزائر**مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة البويرة، م18، ع04، ص48.

[2]حناوي فايز، شقارة شيماء، **دور الرقمنة في تطوير عملية مسح الأراضي في الجزائر**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2024، ص72.

[3]مقابلة مع السيد: "س.ز " مكلف بتسيير مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف في مديرية المسح والحفظ العقاري لولاية ميلة، يوم 29 أفريل 2026، (أذن بنشرها).

[4]زهير تركي، علي لوينسي، مرجع سابق، ص48.

[5]مقابلة مع السيد: "س.ز" مكلف بتسيير مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف بمديرية المسح والحفظ العقاري لولاية ميلة، بتاريخ 29 أفريل 2026 (أذن بنشرها).

- **ضعف الثقة والمهارات:** فقد تلاحظ درجة من التوجس وعدم الثقة لدى بعض الموظفين عند التعامل مع المعاملات الالكترونية الى جانب تدني في المهارات خاصة اللغوية لدى شريحة منهم، مما ينعكس سلبا على كفاءة الأداء[1].
- **مقاومة التغيير والفجوة الرقمية:** تعد مقاومة التغيير وقلة التكييف مع نظم الرقمنة الحديثة من أبرز التحديات التي تواجه المؤسسات، إضافة الى اتساع الفجوة الرقمية والاجتماعية بين فئات المجتمع، حيث توجد فئة تملك أدوات تكنولوجية وتتقن استخدامها، في مقابل فئة أخرى محرومة منها، مما يزيد في حدة مقاومة هذا التحول[2].

ثالثا: التحديات القانونية والتنظيمية

- **عدم ملاءمة التشريعات مع متطلبات الرقمنة:** من أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الرقمنة في ادارة المسح والحفظ العقاري، الحاجة الى اطار قانوني وتنظيمي ملائم يتماشى مع التحول الرقمي ذلك أن معظم القوانين والتنظيمات المعمول بها صممت في سياق تقليدي، مما يجعلها في كثير من الأحيان غير قادرة على مواكبة متطلبات الرقمنة الأمر الذي يعوق تنظيم العمل الرقمي داخل مصالح المسح والحفظ العقاري[3].
- **اشكالية اتاحة الوثائق ومصداقيتها:** من أبرز التحديات القانونية مسألة اتاحة الوثائق الى جانب ضمان مصداقيتها وأصالتها والحقوق المرتبطة بها، كما أن تدبير الوثائق في الفضاء الرقمي يستوجب وجود اطار قانوني واضح يقضي الشرعية على المعاملات الالكترونية داخل المؤسسة، كما تطرح اشكالات تتعلق بكيفية تنظيم النفاذ الى هذه الوثائق مع ما تقتضيه هذه العملية من احترام قواعد السرية وفق ما نصت عليها القوانين الجاري المعمول بها[4].

في الختام، يتضح أن رقمنة الادارة العقارية في الجزائر لا تزال تمر بمرحلة انتقالية، تواجه فيها تحديات تقنية، بشرية وقانونية تؤدي الى وجود فجوة بين النصوص التنظيمية والواقع التطبيقي، لذلك

---

[1] حناوي فايز، شقارة شيماء، مرجع سابق، ص71.

[2] وهيبة بوعنينة وآخرون، **متطلبات التحول من الادارة التقليدية الى الالكترونية ومعوقاتها**، مجلة البحث للدراسات المالية والاقتصادية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، م04، ع07، ديسمبر 2021، ص114.

[3] زهير تركي، علي لوينسي، مرجع سابق، ص48.

[4] بوالجدري ياسين، **تحديات الأرشفة الالكترونية وإتاحة الوثائق: رؤية تحليلية واقتراح الحلول المعيارية**، مجلة المعيار، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، م 26، ع63، جانفي 2022، ص991.

فإن تحقيق النجاح في هذا المجال يستلزم معالجة هذه الاشكاليات بصورة متكاملة تضمن الفعالية المطلوبة للرقمنة.

الفرع الثاني: مدى تقدم الرقمنة في مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري (دراسة ميدانية)

في اطار هذه الدراسة الميدانية، تم تنظيم زيارة الى مديرية المسح والحفظ العقاري بولاية ميلة

خلال الفترة الممتدة من شهر أفريل إلى غاية شهر ماي سنة 2026، حيث تم الاعتماد على الملاحظة المباشرة لسير العمل، إلى جانب المقابلات غير الرسمية مع بعض أعوان المصالح، فضلا عن توجيه أسئلة مفتوحة تهدف إلى فهم واقع الرقمنة داخل هذه الهيئات.

وقد شملت أدوات جمع البيانات المعتمدة المقابلات مع الأعوان الإداريين والملاحظة الميدانية، قصد تحليل واقع سير العمل الإداري ومدى تجسيد الرقمنة داخل هذه المصالح، من خلال تحليل مختلف جوانب العمل الإداري بعد اعتماد الأنظمة الرقمية، سواء من حيث أداء الموظفين أو طريقة تعامل المواطنين المستفيدين، قصد إبراز انعكاسات الرقمنة على تحسين جودة الخدمات العقارية.

ولتحقيق هذا الهدف، تم طرح مجموعة من الأسئلة التي تهدف إلى تشخيص واقع الرقمنة داخل مصالح المسح والحفظ العقاري، والتي شملت ما يلي :

_ هل أصبحت الاجراءات داخل المصالح رقمية بالكامل، أم لا يزال التعامل بالوثائق الورقية قائما؟

_ هل تم رقمنة الأرشيف العقاري بشكل جزئي أم كلي؟ وهل ما زال يتم الرجوع الى الوثائق الورقية؟

_ هل يمكن للمواطن استخراج الوثائق إلكترونيا أم أن الاجراءات لا تزال معقدة وتلزمه بالحضور المتكرر؟

_ ما مدى تقدم تطبيق الرقمنة داخل مديرية مسح الأراضي بولاية ميلة، وما هي العوامل المؤثرة في ذلك؟

من خلال تحليل المعطيات الميدانية والإجابات المقدمة من طرف أعوان المصالح يمكن استخلاص ما يلي:

_ عملية الرقمنة داخل مصالح المسح والحفظ العقاري بولاية ميلة لا تزال في مرحلة انتقالية، حيث لم تصل بعد إلى مستوى الرقمنة الشاملة، وهو ما يعكس وجود فجوة بين النصوص القانونية الطموحة والواقع التطبيقي الفعلي ، حيث تجرى الاجراءات وفق أسلوب مزدوج يجمع بين المعالجة الرقمية والاعتماد على الوثائق الورقية، فالتكنولوجيا تستخدم بشكل أساسي في تسجيل الطلبات ومعالجة المعطيات الأولية، بينما يظل الحصول على التوقيعات والأختام يتم في أغلب الحالات بالطريقة الورقية التقليدية. ومع تطور النظام الرقمي تم إدراج بعض الآليات الرقمية الحديثة كرموز الاستجابة السريعة (**QR code)** في عدد من العقود والوثائق لتسهيل التحقق من صحتها والحد من الغش حيث ساهمت في التقليل من الاعتماد على التوقيع اليدوي تدريجيا، وقد ساهم ذلك في تسهيل عمل الموظفين وتسريع بعض الاجراءات.

_ يتبين أن رقمنة الأرشيف بمديرية المسح والحفظ العقاري لا تزال جزئية، وتقتصر في معظمها على الوثائق الحديثة فيما تظل نسبة كبيرة من الأرشيف القديم محفوظة بشكل ورقي لا سيما الوثائق والمخططات التي تعود الى الحقبة الاستعمارية، وملفات الملكيات المتتابعة التي تستدعي تتبعا دقيقا لسلسة نقل الملكية عبر الزمن والتي لم ترقم بعد في غالبيتها. وتتم عملية الرقمنة بشكل تدريجي حسب الامكانيات المتاحة وأولويات العمل في المقابل لا يزال اللجوء الى الوثائق الورقية ضروريا في عدة حالات خاصة عند معالجة الملفات غير المرقمنة المذكورة سابقا أو التحقق من بعض البيانات حيث لا يزال الأرشيف الورقي يستعمل كمرجع تكميلي الى جانب النظام الرقمي.

_ رغم أن الرقمنة خففت بعض الأعباء عن المواطن كتمكينه من إيداع طلباته وتقليص بعض التنقلات والوقت، إلا أن هذه الخدمات تظل ناقصة إذ لا يزال مضطرا للحضور شخصيا في حالات كثيرة لاستكمال ملفه أو استلام وثائقه، وذلك بسبب استمرار بعض المراحل التقليدية.

بالتالي فإن استخراج الوثائق العقارية إلكترونيا لم يبلغ بعد مرحلة الاعتماد الكامل بل تبقى الاجراءات مختلطة، وهكذا تظل الخدمات الإلكترونية في هذا المجال في طور التطور، حيث تعد مكملة للإجراءات التقليدية أكثر من كونها بديلا شاملا عنها.

_ كما تم تسجيل مجموعة من الصعوبات التي تحد من فعالية الرقمنة، من بينها ضعف التكوين المتخصص في المجال الرقمي لدى بعض الأعوان، نقص الربط المعلوماتي بين المصالح، كما يختلف

مدى التقدم الرقمي داخل المصالح حسب طبيعة الهياكل والامكانيات المتوفرة، وهو ما يعكس وجود تباين في وتيرة التحول الرقمي.

ويعود هذا التباين الى عدة عوامل رئيسية أبرزها:

- **التفاوت في الإمكانيات التقنية:** حيث تتوفر بعض المصالح على تجهيزات حديثة ونظم معلوماتية متطورة، في حين تعاني أخرى من نقص أو تقادم الوسائل.
- **اختلاف مستويات التكوين والخبرة:** ويقصد بذلك أن أعوان المصالح لا يملكون نفس الكفاءة في مجال الرقمنة، مما يؤدي الى تفاوت في استعمال الوسائل الرقمية بين مصلحة وأخرى.
- **غياب اطار تنظيمي وطني موحد يضبط وتيرة واجراءات الرقمنة:** مما يؤدي الى تباين في طرق تطبيقها من مصلحة الى أخرى.

خلاصة الفصل:

رقمنة الادارة العقارية باتت من أبرز الآليات الحديثة التي اعتمدتها الدولة الجزائرية لتطوير قطاع المسح والحفظ العقاري وتحسين كفاءة تسيير البيانات والوثائق العقارية، وأظهر تحليل الاطار التنظيمي أن المشرع الجزائري عمل على ترسيخ التحول الرقمي من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي استهدفت الانتقال التدريجي من النظام الورقي التقليدي الى نظام الكتروني حديث يضمن السرعة والدقة وتحسين جودة الخدمة في المجال العقاري.

كما أوضحت الدراسة أن رقمنة الادارة العقارية تقوم على دوافع ادارية وتنظيمية أبرزها تبسيط الاجراءات وتحسين أداء المرفق العام، الى جانب أهداف قانونية وتقنية تتعلق بحماية الملكية العقارية وضمان أمن المعاملات العقارية.

من ناحية أخرى، فإن تجسيد الرقمنة على المستوى العملي شمل مختلف مراحل المسح والحفظ العقاري من خلال استخدام الأنظمة المعلوماتية وقواعد البيانات والخرائط الرقمية في معالجة الملفات وتسيير السجلات العقارية. غير أن التطبيق الميداني كشف عن عدة صعوبات وتحديات تقنية، بشرية وتنظيمية تحد من فعالية الرقمنة مما أدى الى تفاوت مستوى تنفيذها بين مختلف المصالح والولايات.

بناء على ذلك، يمكن القول أن تجربة الرقمنة العقارية في الجزائر حققت تقدما ملحوظا في مسار تحديث الادارة العقارية، غير أن بلوغ رقمنة شاملة وفعالة لا يزال بحاجة الى تطوير البنية التقنية وتعزيز التكوين وتحقيق ربط إلكتروني متكامل بين مختلف الهيئات المتدخلة في المجال العقاري، بما يضمن تحسين الخدمة العمومية وتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية.

الخاتمة

الخاتمة:

وفي ختام دراستنا القانونية والميدانية المتعلقة ب" رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، والتي تتبعنا من خلالها المسار التشريعي والإجرائي لعمليتي مسح الأراضي والحفظ العقاري وكذا دراسة مسار الانتقال التدريجي من النظام الورقي التقليدي الى النظام الرقمي الحديث، يمكننا القول أن رقمنة هذا القطاع لم تعد مجرد خيار إداري تحسيني، بل أصبحت ضرورة استراتيجية وحتمية قانونية تفرضها متطلبات التنمية الاقتصادية وحماية الملكية العقارية وضمان أمن المعاملات في المجال العقاري.

كما تبين لنا أن النظام العقاري في الجزائر، رغم توفر اطار قانوني منظم(لا سيما الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 63/76 و 62/76) كان يعاني من عدة صعوبات مرتبطة بتعقيد الإجراءات وتراكم الوثائق والسجلات العقارية، وبطئ معالجة الملفات، وهو ما دفع السلطات العمومية ممثلة في وزارة المالية والمديرية العاملة للأملاك الوطنية الى اعتماد توجه تدريجي نحو الرقمنة يقوم على إعادة تنظيم أساليب تسيير الإدارة العقارية وتحديث وسائل العمل داخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، وذلك من خلال إنشاء قواعد بيانات رقمية ورقمنة الوثائق والسجلات العقارية والمسحية، بالإضافة الى تطوير أنظمة معلوماتية ومنصات رقمية متخصصة كمنصة "**AMLAK**" ونظام "**MACF**" للتسيير الآلي للملف العقاري.

وقد أثمر هذا التحول عن نتائج إيجابية ملموسة على مستوى أداء الإدارة العقارية تمثلت في تبسيط الإجراءات وتسريع معالجة الملفات وتحسين حفظ المعطيات العقارية، إضافة الى تعزيز الشفافية وتقليص الأخطاء الإدارية البشرية، وهو ما انعكس إيجابا على فعالية خدمة الإدارة العقارية.

غير أن هذه النتائج تظل محدودة النطاق، ذلك أن التطبيق العملي للرقمنة لا يزال يواجه جملة من التحديات، أهمها ضعف البنية التحتية التقنية في بعض المصالح، نقص التكوين في المجال الرقمي وغياب توحيد وطني شامل للإجراءات والأنظمة المعلوماتية، ما أدى الى تفاوت في مستوى تطبيق الرقمنة بين مديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري في مختلف ولايات الوطن.

وعليه، وبناء على ما تقدم نخلص الى أن رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالجزائر قد ساهمت فعليا في تحسين أداء الإدارة العقارية إلا أن فعاليتها تظل نسبية تنتمي الى مرحلة انتقالية غير مكتملة الشروط مرهونة باستكمال المتطلبات القانونية والتنظيمية والتقنية الكفيلة بضمان الانتقال الى نظام عقاري رقمي متكامل وفعال وبشكل شامل.

واستنادا لما سبق، يمكن استخلاص أهم النتائج التي توصلنا اليها من خلال هذه الدراسة على النحو التالي:

_ يعتمد استقرار الملكية العقارية في الجزائر على تكامل بين عملية مسح الأراضي والحفظ العقاري باعتبارهما الآليتين الأساسيتين لضبط العقار ماديا وتثبيت الحقوق العينية المتعلقة به.

_ ساهمت الرقمنة في عصرنة الإدارة العقارية من خلال تسهيل الإجراءات وتحسين تسيير الملفات العقارية وتقليص نسبه الأخطاء الناجمة عن المعالجة اليدوية التقليدية.

_ تقوم عملية رقمنة الإدارة العقارية على مسار منهجي تدريجي يشمل إنشاء قواعد بيانات ورقمنة السجلات والوثائق العقارية وتنظيم أنظمة ومنصات رقمية للربط وتبادل المعطيات بين المصالح .

_ ساهمت الأنظمة المعلوماتية والمنصات الرقمية التي تم تطويرها كمنصة "**AMLAK**" و نظام "**MACF**" في تحسين معالجة المعطيات العقارية وتسهيل استخراج الوثائق والمستندات.

_ كشفت الدراسة عن وجود تفاوت في مستوى تطبيق الرقمنة بين مختلف مديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري نتيجة الصعوبات التقنية، البشرية والتنظيمية التي تعيق التطبيق الكامل للتحول الرقمي.

_ تظل فعالية الرقمنة في الإدارة العقارية الجزائرية فعالية نسبية في مرحلتها الراهنة بسبب استمرار بعض التحديات المتعلقة بضعف البنية التحتية التقنية ونقص التأهيل البشري في المجال الرقمي.

_ ما تزال عملية الرقمنة في الإدارة العقارية في الجزائر عرضة لمخاطر مرتبطة بأمن وحماية المعطيات العقارية والاختراق والتلاعب يهدد سلامة وسرية المعلومات العقارية.

وانطلاقا مما أسفرت عنه الدراسة من نتائج وما كشفته من معطيات حول واقع الرقمنة العقارية في الجزائر، فإن تحسين فعالية هذا التحول يتطلب تقديم توصيات عملية تهدف الى معالجة النقائص ورفع كفاءة المنظومة العقارية الرقمية.

_ تعزيز آليات التنسيق والربط بين مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري لضمان دقة المعطيات المساحية والقانونية وتحيينها بشكل مستمر، مما يحد من الازدواجية والتناقض.

_ توسيع استخدام الأنظمة الرقمية في مختلف المصالح العقارية وتعميم الخدمات الإلكترونية على جميع المديريات، مع تفعيل الدفتر العقاري الإلكتروني كبديل رقمي معتمد للسجلات الورقية بهدف تحسين جودة الخدمة العقارية.

_ استكمال رقمنة الأرشيف العقاري القديم وتحيينه بصفة دورية مع التطوير المستمر لقواعد البيانات بما يضمن تحقيق فعالية أكبر في عمليات تسيير المعلومات العقارية وتداولها.

_ إخضاع الأنظمة المعلوماتية والمنصات الرقمية لعملية تحديث مستمرة وتدعيمها بأحدث الوسائل من أجل ضمان استقرار أدائها وفعاليتها على المدى البعيد.

_ توحيد آليات واجراءات الرقمنة على المستوى الوطني عبر نصوص تنظيمية ملزمة، مع العمل على توفير امكانيات تقنية وبشرية لكافة المصالح العقارية لضمان التكافؤ في التحول الرقمي.

_ تكثيف برامج التكوين المستمر في المجال الرقمي لجميع الموظفين وتطوير البنية التحتية التقنية قصد انجاح التحول الرقمي ورفع فعالية الإدارة العقارية.

_ تعزيز منظومة الأمن السيبراني من خلال اعتماد أنظمة حماية متطورة للمعطيات العقارية الرقمية ووضع آليات صارمة للوقاية من الاختراقات وضمان سرية وأمن البيانات.

قائمة المصادر والمراجع

أولا المصادر:

1- القران الكريم.

2- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

_الأوامر والقوانين:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26سبتمبر1975 المعدل والمتمم، المتعلق بالقانون المدني الجزائري، ج.ر، ع78.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع92.
- القانون رقم 04/09 المؤرخ في 16أوت2009، المتعلق بالوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيات الإعلام والاتصال ومكافحتها، ج.ر، ع47.
- القانون رقم 04/15 المؤرخ في 10 فيفري 2015، المتعلق بالتوقيع و التصديق الإلكتروني، ج.ر، ع06.
- القانون رقم 02/07 المؤرخ في27 فيفري2007، المضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، ع15.
- القانون رقم07/18 المؤرخ في 10جوان2018، المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، ج.ر، ع34 .

ب- النصوص التظيمية:

_المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 400/84 ، المؤرخ في 24 ديسمبر1984 يعدل و يتمم المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،ج.ر، ع26.

- المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،ج.ر، ع30.
- من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، ج.ر، ع80.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر، ع30.

_القرارات الوزارية الإدارية:

- المذكرة رقم3687 المؤرخة في 02 ماي2010، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية.
- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية.

3- المعاجم والقواميس:

- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، 1990.
- معجم المعاني.

ثانيا: المراجع:

1. الكتب:

_أحمد فتحي الحيت، مبادئ الإدارة الإلكترونية، طبعة01، دار حامد للنشر و التوزيع، عمان، 2015.

_كتاب صادر عن وزارة المالية، نوافذ المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، الجزائر، 2026.

_كتاب صادر عن وزارة المالية، نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، الجزائر،2026.

_مليسا حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي العام و دوره في إعداد الدفتر العقاري ،ألفا للوثائق للنشر والتوزيع ،الجزائر.

_نعيمة حاجي ،المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة،الجزائر 2009.

_جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2006.

_مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 03، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

_أطروحات الدكتوراه

- خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020.

_مذكرات ماجيستير

- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.
- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.

_مذكرات ماستر

- بن تومي ياسمين، بلعايبة شيماء، أثر رقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية _دراسة استطلاعية_، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماسترأكاديمي في المحاسبة والجباية، كلية العلوم المالية والمحاسبة، جامعة محمد البشير ابراهيمي برج بوعريريج، 2025/2024.
- حناوي فايز، شقارة شيماء، دور الرقمنة في تطوير عملية مسح الأراضي في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2024.

- سامية لعرباوي، الرقمنة ودورها في حماية العقار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2025 .
- قرقاب رضوان، دور المحافظة العقارية في عملية مسح الأراضي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2024.

رابعا: المقالات:

_آمنة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في إعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، م09، ع02، 2021.

_برابح هدى، خطوات ومراحل مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون والبيئة، جامعة مستغانم، ع02، 2023.

_بن طبنة صونية، انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي التبسي، ع01، 2017.

_بن قويدر الطاهر ، المسح العقاري كوسيلة تقنية لتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، ع01، 2022.

_بن معمر رابح، عصرنة إدارة الحفظ العقاري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، ع01، 2020 .

_بن معمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، ع04، 2016.

_بوالجدري ياسين، تحديات الأرشفة الالكترونية وإتاحة الوثائق: رؤية تحليلية واقتراح الحلول المعيارية، مجلة المعيار، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة، ع63، 2022.

_بوعمرة فتحي، برنامج MACF الطريق لعصرنة أنشطة المحافظات العقارية بالجزائر، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، جامعة تيسمسيلت الجزائر، ع02،2023.

_حنان الصادق بيزان، التقادم التكنولوجي و تحديات مشاريع الحفظ الرقمي، مجلة أوراق بحثية، جامعة زيان عاشور، ع02، 2022.

_خالد فرحان، محمود شرادقة، تطوير نظام الأرشفة الالكترونية في البلديات و دوره الاداري في تحسين الوصول الى المعلومات، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، ع70، 2024.

_زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، ع01، 2022.

_زهير تركي، علي لوينسي، فعالية التحول الرقمي في حوكمة الادارة والتحديات القانونية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة البويرة، ع04، 2025.

_سيف الدين محمد الذنيبات، تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في أعمال المساحة والتنظيم في البلديات، مجلة العلوم الانسانية والطبيعية، جامعة الأردن، ع04، 2023.

_عصام صبرينة، رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري،مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ع01، 2026،.

_عيساوي عبد القادر، طبيعة وثائق مسح الأرضي في القانون الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة غرداية، ع01، 2021،.

_فتيحة شمام، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع و الاهداف، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، ع02 ، 2023 .

_قونان كهينة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة تيزي وزو، ع04، 2020.

_كعباش عائشة، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، جامعة منتوري قسنطينة،ع01، 2018.

_لاكرنش مغنية، مشنف أحمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة غليزان الجزائر، ع02، 2024 .

_محمد حاجي، عيسى حداد، نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة باجي مختار عنابة، ع01، 2025.

_محمد لمين بونيف، رقمنة الوثائق الأرشيفية: المفاهيم، المبررات، التحديات، مجلة الاناسة و علوم المجتمع، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ع08، 2020.

_محمد ملاك، بودالي محمد، المسح العقاري و دوره في إثبات الملكية وفق التشريع الجزائري، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سيدي بلعباس، ع02، 2023.

_محمد ناصف، عبد القادر قداوي، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية الى الادارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، جامعة الجزائر، ع01،2017 .

_معروف رابح، لسلوس مبارك، دور الرقمنة في تعزيز حوكمة النظام الضريبي الجزائري، مجلة دراسات جبائية، جامعة البليدة2، ع27، 2025،.

_وهيبة بوعنينة وآخرون، متطلبات التحول من الادارة التقليدية الى الالكترونية ومعوقاتها، مجلة البحث للدراسات المالية والاقتصادية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، ع07، 2021.

_نجوى الهواري، عصرنة نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الجزائر، ع01، 2023.

خامسا: المداخلات العلمية

رقمنة الأملاك العقارية دراسة حالة الجزائر _ ، ملتقى وطني حول الاقتصاد الرقمي وأثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر _ تحديات وآفاق_، جامعة الوادي، الجزائر، 2024.

_طويل حدة، رحال إيمان، سلطان مونية، رقمنة الأملاك العقارية _ دراسة حالة الجزائر_، مداخلة في ملتقى وطني: حول الاقتصاد الرقمي واثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر، جامعة الوادي، الجزائر، 2024.

_العربي شحط أمينة، قادري حفيظة، دور التوثيق الرقمي وتطوير عملية المسح، مداخلة في يوم دراسي: حول التوثيق الرقمي وتطوير عملية المسح ، جامعة وهران1، وهران،2025.

_محمد أمين بن عبيد، التشريع العقاري في الجزائر و دوره في تكريس التوثيق الرقمي و ضمان الأمن القانوني، مداخلة في يوم دراسي: بعنوان التشريعات و السياسات الداعمة للتوثيق الرقمي للعقارات، جامعة غرداية، 2025.

سادسا: المواقع الالكترونية

_تقرير صحفي: اعداد النسخة الأولى من المرجع الوطني لحوكمة البيانات.. بن مولود: تبادل البيانات بين القطاعات الوزارية بسرية وسلامة، صادر عن موقع جريدة المساء، www.el-massa.com.dz، أطلع عليه بتاريخ 04 ماي 2026.

_ تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين السيد رمضان بوقفة بتاريخ 22 أوت 2023، ، www.echaab.dz ، أطلع عليه بتاريخ 07 ماي 2026.

_مقال: رقمنة الوثائق الورقية تحويل أرشيفك الى نظام الكتروني فعال، صادر عن أمانة مديرية التكوين المهني تقني سامي، www.takwinmihani.com ، أطلع عليه في05 ماي2026،.

_البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، https://fadaeldjazair.mf.gov.dz/fr/contact ، تم الاطلاع في 11 ماي 2026.

_Rapports :modernisation de la publicité foncière, publié par le 117éme congrès des notaires de France, https://www.rapport-congresdesnotaires.fr, consulté le 15Avril2026 .

سابعا: المقابلات

1. مقابلة مع السيد: " ن. ب " مهندس خبير عقاري، ولاية ميلة، بتاريخ 29أفريل2026،

2. مقابلة مع السيد: "س.ز " مكلف بتسيير مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف في مديرية المسح والحفظ العقاري لولاية ميلة، يوم 29 أفريل 2026

3. مقابلة مع السيد: "ع. ب" رئيس مصلحة الرقمنة والأرشيف بالمحافظة العقارية ولاية ميلة، 10 ماي 2026

ثامنا: المصادر باللغة الأجنبية

1. Larousse, dictionnaire de français, édition 2018.

قائمة الملاحق

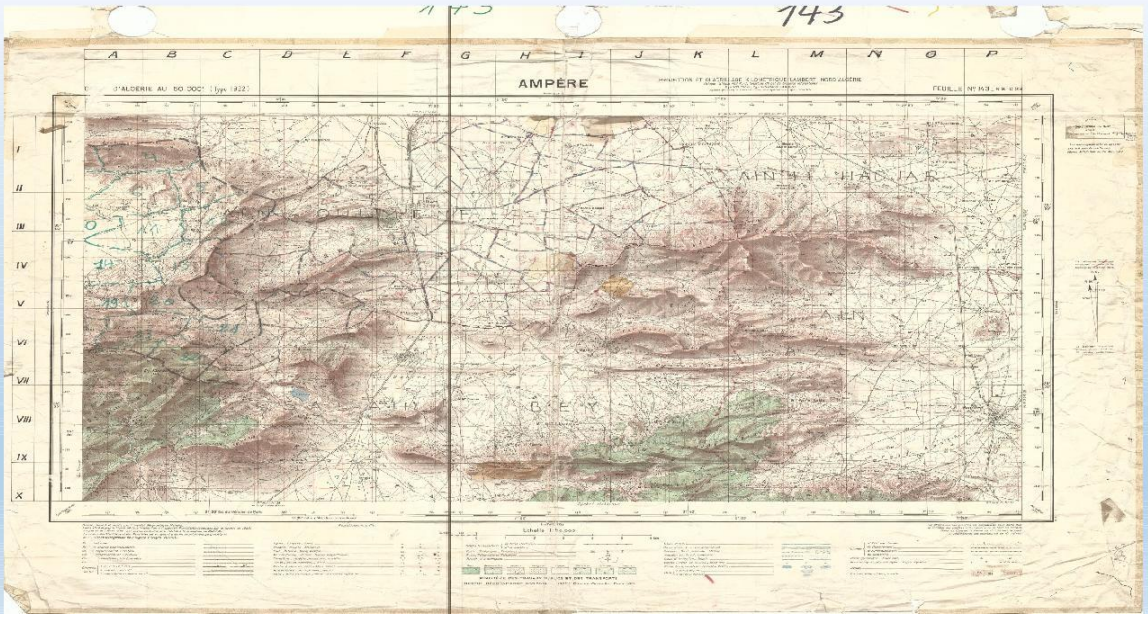
ملحق رقم 01: صورة جوية

RAS EL OUED
1/5000
N°34
34

ملحق رقم 02: خريطة جوية

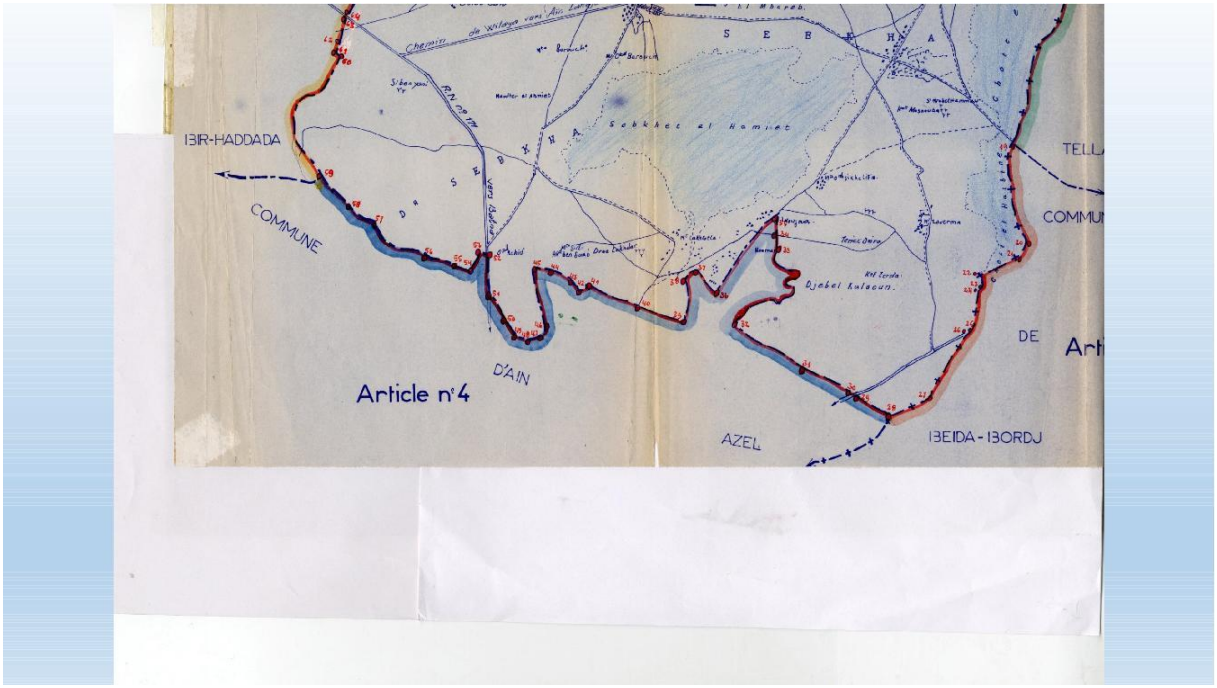
قائمة الملاحق:.....

- خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000



ملحق رقم 03: خريطة تحديد الحدود

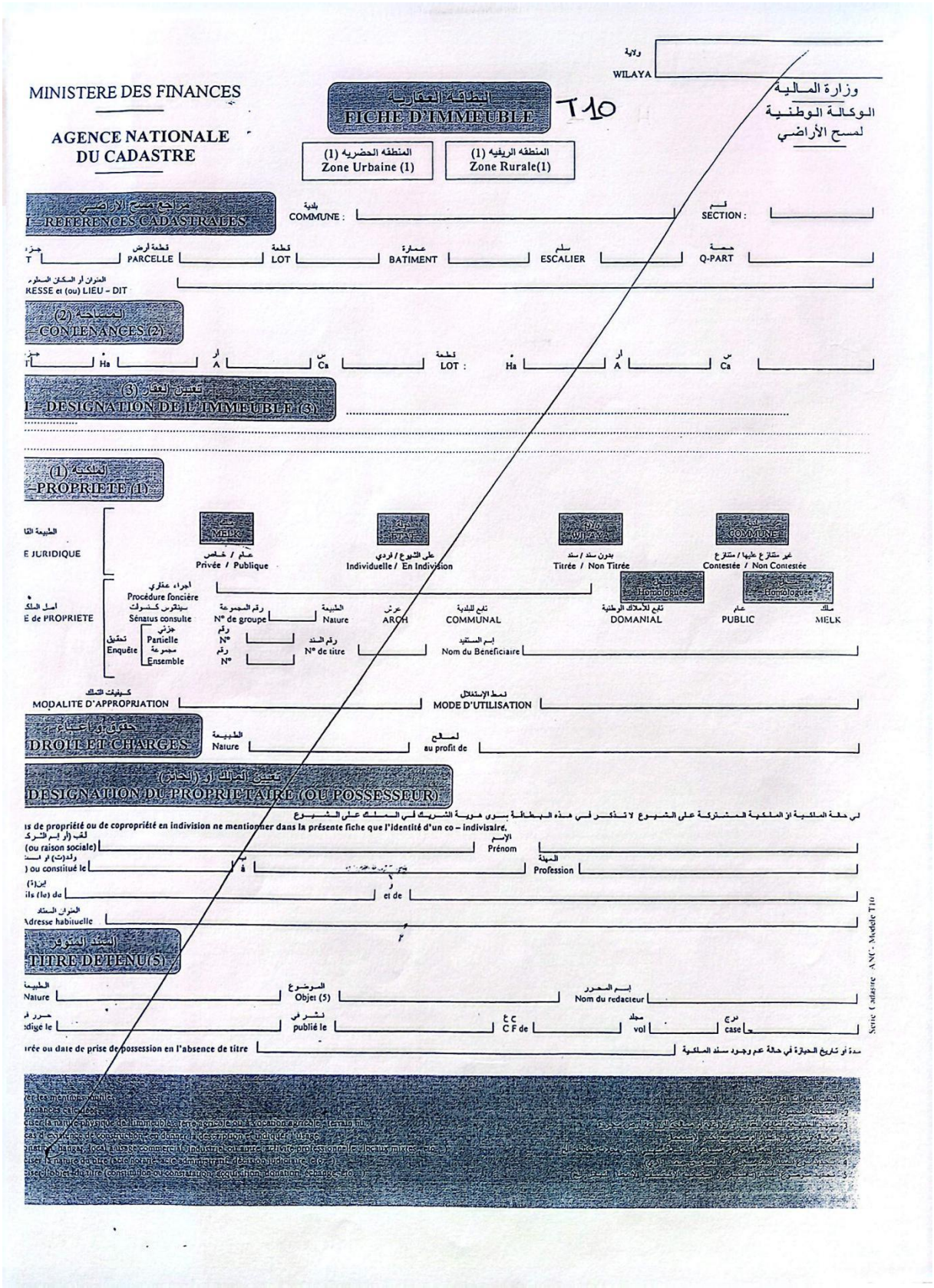
البلدية


IBIR-HADDADA
COMMUNE
D'AIN
Article n°4
AZEL
IBEIDA-IBORDJ
DE
Djebel Kalaoun.
Sebkhet el Hamiet
S E B K H A

ملحق رقم 04: وثيقة البطاقة العقارية

نموذج (T10)

قائمة الملاحق:.....



MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

ولاية
WILAYA

بطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

T10

(1) المنطقه الحضريه
Zone Urbaine (1)

(1) المنطقه الريفيه
Zone Rurale(1)

مراجع مسح الاراضي
I – REFERENCES CADASTRALES

بلدية
COMMUNE :

قسم
SECTION :

جزء
T

قطعة أرض
PARCELLE

قطعة
LOT

عمارة
BATIMENT

سلم
ESCALIER

حصة
Q-PART

العنوان أو المكان المسمى
RESSE et (ou) LIEU – DIT

المساحة (2)
CONTENANCES (2)

جزء
T

Ha

أر
A

سن
Ca

قطعة
LOT :

Ha

أر
A

سن
Ca

تعيين العقار (3)
I – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

.....

.....

الملكية (1)
– PROPRIETE (1)

الطبيعة القا
E JURIDIQUE

ملك
MELK

عملم / خاص
Privée / Publique

على الشيوع / فردي
Individuelle / En Indivision

بدون سند / سند
Titrée / Non Titrée

غير متنازع عليها / متنازع
Contestée / Non Contestée

أصل الملك
E de PROPRIETE

إجراء عقاري
Procédure foncière

سينقرس كنسولت
Sénatus consulte

رقم المجموعة
N° de groupe

الطبيعة
Nature

عرش
ARCH

تابع للبلدية
COMMUNAL

تابع للأملاك الوطنية
DOMANIAL

عام
PUBLIC

ملك
MELK

تحقيق
Enquête

جزئي
Partielle

مجموعة
Ensemble

رقم
N°

رقم
N°

رقم السند
N° de titre

اسم المستفيد
Nom du Beneficiaire

كيفيات التملك
MODALITE D'APPROPRIATION

نمط الإستغلال
MODE D'UTILISATION

حقوق وأعباء
DROIT ET CHARGES

الطبيعة
Nature

لصالح
au profit de

تعيين المالك أو (الحائز)
DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESSEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع

is de propriété ou de copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co – indivisaire.

لقب (أو إسم الشرك
(ou raison sociale)

الإسم
Prénom

ولد(ت) أو
) ou constitué le

ب
à

المهنة
Profession

إبن(ة)
ils (le) de

و
et de

العنوان المعتاد
Adresse habituelle

السند المحور
TITRE DE TENU (5)

الطبيعة
Nature

الموضوع
Objet (5)

إسم المحرر
Nom du redacteur

محرر في
digé le

نشر في
publié le

ج ع
C F de

مجلد
vol

فرع
case

irée ou date de prise de possession en l'absence de titre

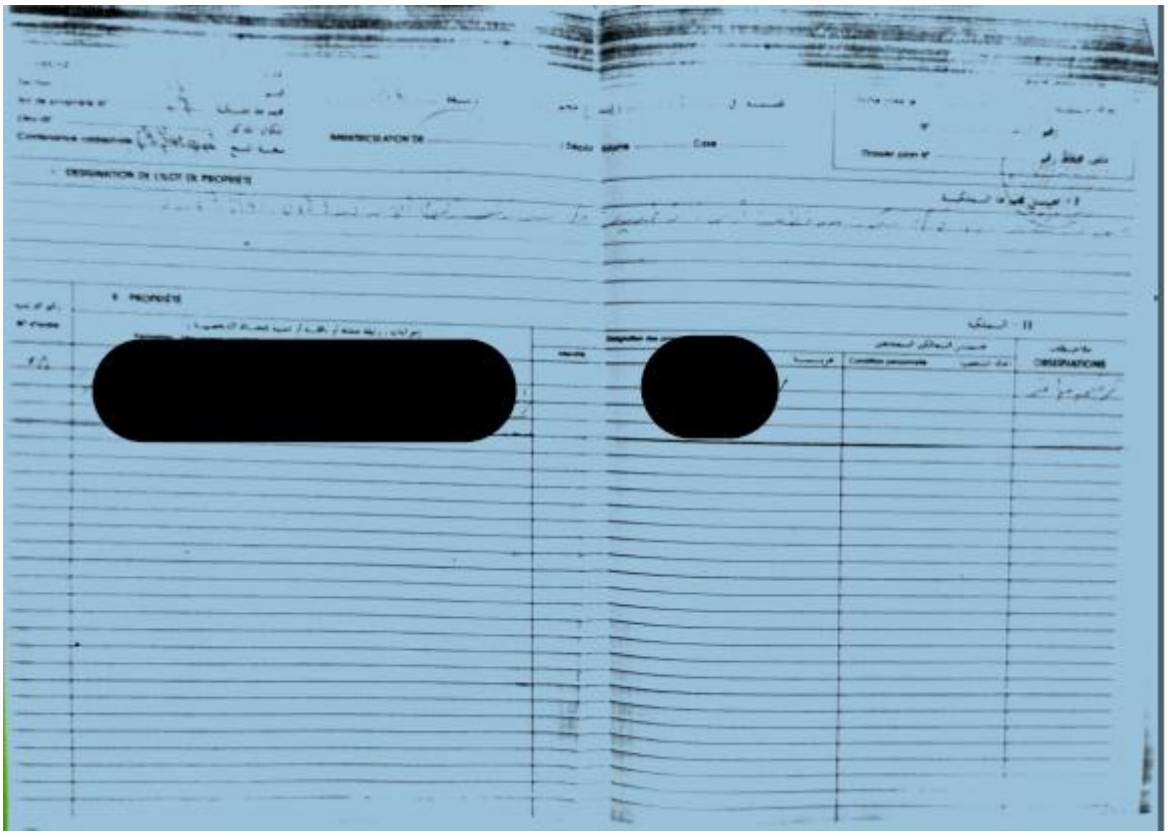
مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية

Série Cadastre - ANC - Modèle T10

ملحق رقم 05: وثيقة البطاقة العقارية

نموذج (T10)

قائمة الملاحق:.....



ملحق رقم 06: وثيقة السجل العقاري

قائمة الملاحق:.....

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة الماليـــة
إدارة شؤون أملاك
الدولة و الشؤون العقارية

إطار مخصص للمحافظ
جدول قبض يوم .....
سجل تحت رقم .....

ولايـة .....
المحافظـة العقارية .....

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 و 18).

المودع من طرف السيد :

اللقب و الإسم (1) .....

المولود في .....

إبن ..... و إبن .....

الساكن .....

المحترف مهنة .....

الذي يطلب بإسمه الخاص و إسم شركائه في الشياع (2)

و إسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية .....

و يشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن ..... صفحات و يصرح أيضا أنه ليس في عمله وجود أي حق أو عبئ آخر غير المصرح به أعلاه.

و يدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها ..... و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.

إمضـــاء المعني بالأمر

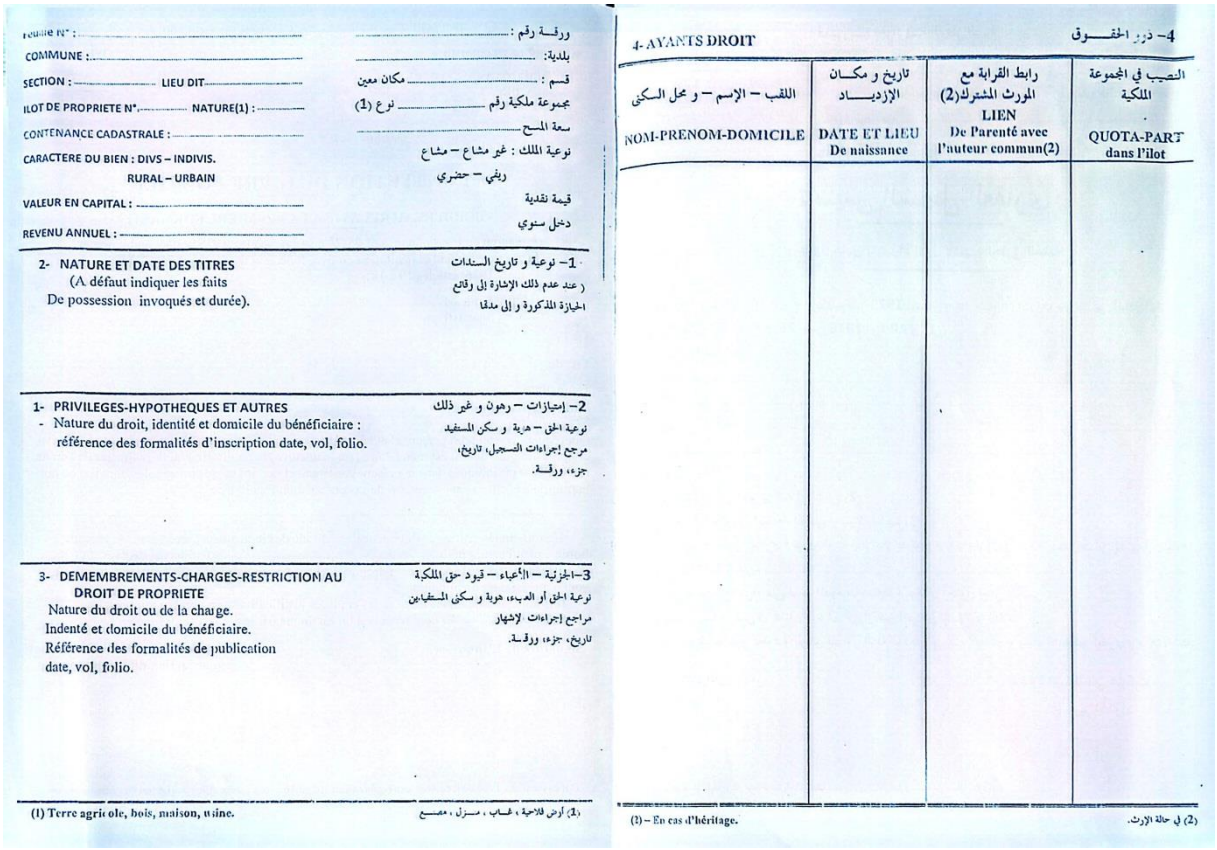
تأشيرة السلطة التي شاركت
في تحرير الجدول

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الإزدياد).

(2-3) تشطب عند الإقتضاء.

(4) يمكن للمعنيين بالأمر أن يطالبوا بإعادة [illegible]

قائمة الملاحق:.....



Feuille N° : ..... ورقـــة رقم : .....

COMMUNE : ..... بلدية: .....

SECTION : ..... LIEU DIT ..... قسم : ..... مكان معين .....

ILOT DE PROPRIETE N°..... NATURE(1) : ..... مجموعة ملكية رقم ..... نوع (1) .....

CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح .....

CARACTERE DU BIEN : DIVS – INDIVIS. نوعية الملك : غير مشاع – مشاع

RURAL – URBAIN ريفي – حضري

VALEUR EN CAPITAL : ..... قيمة نقدية

REVENU ANNUEL : ..... دخل سنوي

2- NATURE ET DATE DES TITRES
(A défaut indiquer les faits
De possession invoqués et durée).

1– نوعية و تاريخ السندات
(عند عدم ذلك الإشارة إلى وقائع
الحيازة المذكورة و إلى مدتها

1- PRIVILEGES-HYPOTHEQUES ET AUTRES
- Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire : référence des formalités d'inscription date, vol, folio.

2– إمتيازات – رهون و غير ذلك
نوعية الحق – هوية و سكن المستفيد
مرجع إجراءات التسجيل، تاريخ،
جزء، ورقـة.

3- DEMEMBREMENTS-CHARGES-RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE
Nature du droit ou de la charge.
Indenté et domicile du bénéficiaire.
Référence des formalités de publication
date, vol, folio.

3–الجزئية – الأعباء – قيود حق الملكية
نوعية الحق أو العبء، هوية و سكن المستفيدين
مراجع إجراءات الإشهار
تاريخ، جزء، ورقـة.

(1) Terre agricole, bois, maison, usine.

(1) أرض فلاحية ، غـاب ، مـنزل ، مصـنع

4- AYANTS DROIT — 4- ذوو الحقـــوق

اللقب – الإسم – و محل السكنى NOM-PRENOM-DOMICILE	تاريخ و مكـان الإزديـــاد DATE ET LIEU De naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك(2) LIEN De Parenté avec l'auteur commun(2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTA-PART dans l'ilot

(2) – En cas d'héritage.

(2) في حالة الإرث.

ملحق رقم 07: وثيقة

مستخرج مصفوفة المسح

DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE								OBSERVATIOS
Section 1	N° de l'ilot 2	Lettre indicative	NATURE D'occupation du sol	CONTENANCE 5			OBJET supporté 6	7
				ha	a	ca		
......	....	....	Report............	......	....	....		
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
			TOTAUX............	......	....	....		

Cout du présent extrait :

Taux fixe ...

...lignes de désignation des parcelles à.....=...

...noms des voisins à.....=...

TOTAL...........

Certifiée conforme à la matrice cadastrale :

à ....le....20....

(1) Le Président de l'A.P.C

(1) Le Directeur du Cadastre

1) Rayer la mention inutile.

MNISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

ANTENNE LOCALE DU CADASTRE

WILAYA

d.........................

COMMUNE

d.........................

CONSERVATION DU CADASTRE

EXTRAIT
DE LA MATRICE CADASTRALE

A la date du (1)..

M..

....

....

....

Cachet de la Commune
Ou du Service

....

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

DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE								
Section 1	N° de l'ilot 2	Lettre indicative	NATURE D'occupation du sol	CONTENANCE 5			OBJET supporté 6	OBSERVATIOS 7
				ha	a	ca		
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
			A reporter.........	......	....	....	....	....

(1) Date de délivrance de l'extrait

DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE								OBSERVATIOS
Section 1	N° de l'ilot 2	Lettre indicative	NATURE D'occupation du sol	CONTENANCE 5			OBJET supporté 6	7
				ha	a	ca		
......	....	....	Report............	......	....	....		
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
			A reporter	......	....	....		

DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE								OBSERVATIOS
Section 1	N° de l'ilot 2	Lettre indicative	NATURE D'occupation du sol	CONTENANCE 5			OBJET supporté 6	7
				ha	a	ca		
......	....	....	Report............	......	....	....		
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
......	....	....	....	......	....	....	....	....
			A reporter	......	....	....		

ملحق رقم 08: وثيقة مستخرج حالة

القسم

قائمة الملاحق:.....

MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

Direction d'Antenne Locale du Cadastre

CONSERVATION DU CADASTRE

WILAYA d.....

COMMUNE d.....

EXTRAIT DE L'ETAT DE SECTION

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

M .....

.....

.....

.....

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

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

Cachet de la Commune ou du Service

Référence au livre-journal :

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

Renseignements complémentaire fournis **SUR DEMANDE EXPRESSE :**

NUMEROS des ilots de propriété voisins et noms des voisins

.....

.....

.....

.....

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

de 20... à 20.....compte n°.....

de 20... à 20.....compte n°.....

de 20... à 20.....compte n°.....

de 20... à 20.....compte n°.....

de 20... à 20.....compte n°.....

Coût du présent extrait :

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

Certifie conforme aux documents cadastraux :

A..... le.....

(1) **Le Président de l'A.P.C**

(2) **Le Directeur du Cadastre**

Série Cadastre – ANC- Modèle CC12.

(1) Date de délivrance de l'extrait.

(2) Rayer la mention inutile.

ملحق رقم 09: وثيقة كشف المعلومات

NON, PRENONS profession, demeure, lieu et date naissance desz propriétaires et usufruitiers	N° du compte a la matrice	DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE							
		Section	N° de l'ilot	Lettre indicative	Lieu-dit	Contenance			Nature d'occupation du sol
1	2	3	4	5	6	7			8
						ha.	a.	ca.	

Coût du présent extrait :

…………lignes de désignation à ………. : ……….

Certifié conforme aux documents cadastraux :

A ……………………., le …………………20…

(1) Le Président de l'A.P.C
(2) Le Directeur du Cadastre

(1) Rayer la mention inutile.

Serie Cadastre-ANC-Modele CC14

MINISTERE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

ANTENNE LOCALE DU CADASTRE

Wilaya

d……………………………

Commune

d……………………………

CONSERVATION DU CADASTRE

R E L E V E

A la date du :……………………………… 20…..

des renseignements d'ordre cadastral

concernant les ilots de propriété ……………………………………………………

……………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………

Cachet de la Commune
Ou du Service

Numero d'ordre du Livre Journal
des recettes :……………………………

NOM, PRENOMS profession, demeure, lieu et date de naissance des propriétaires et usufruitiers	N° du compte a la matrice	DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE							
		Section	N° de l'ilot	Lettre indicative	Lieu-dit	Contenance			Nature d'occupation du sol
1					6	7			8
	2	3	4	5		ha.	a.	ca.	

NON, PRENONS profession, demeure, lieu et date naissance desz propriétaires et usufruitiers	N° du compte a la matrice	DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE							
		Section	N° de l'ilot	Lettre indicative	Lieu-dit	Contenance			Nature d'occupation du sol
						ha.	a.	ca.	

NON, PRENONS profession, demeure, lieu et date naissance desz propriétaires et usufruitiers	N° du compte a la matrice	DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE							
		Section	N° de l'ilot	Lettre indicative	Lieu-dit	Contenance			Nature d'occupation du sol
						ha.	a.	ca.	

فهرس المحتويات:

مقدمة: ..... أ

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي والحفظ العقاري 7

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي العام..... 7

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام 7

الفرع الثاني: خصائص مسح الأراضي العام 10

الفرع الثالث: أهداف مسح الأراضي العام 11

المطلب الثاني: مفهوم الحفظ العقاري..... 13

الفرع الأول: تعريف الحفظ العقاري 13

الفرع الثاني: خصائص الحفظ العقاري 15

الفرع الثالث: أهمية الحفظ العقاري 16

المبحث الثاني: الاطار الإجرائي لعملية مسح الأراضي والحفظ العقاري 19

المطلب الأول: مراحل عملية مسح الأراضي العام 19

الفرع الأول: اعداد المخططات والعمليات التقنية لعملية مسح الأراضي العام 19

الفرع الثاني: إجراء التحقيق العقاري 22

الفرع الثالث: إعداد الوثائق النهائية 23

المطلب الثاني: الحفظ العقاري كامتداد لعملية مسح الأراضي 24

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية 25

الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة 25

الفرع الثالث: تأسيس السجل العقاري 27

خلاصة الفصل: 30

المبحث الأول: الاطار التنظيمي لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري..... 33

المطلب الأول: مظاهر التحول الرقمي في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري 33

الفرع الأول: الأساس القانوني والتنظيمي لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري 33

الفرع الثاني: التحول من السجل الورقي الى السجل الإلكتروني 35

المطلب الثاني: دوافع وأهداف رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري 37

الفرع الأول: الدوافع الإدارية والتقنية لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري 37

الفرع الثاني: الأهداف القانونية و التنظيمية لرقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري 40

المبحث الثاني: واقع تطبيق الرقمنة في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالجزائر 43

المطلب الأول: آليات تجسيد الرقمنة في عملية المسح والحفظ العقاري 43

الفرع الأول: رقمنة اجراءات عملية مسح الأراضي 43

الفرع الثاني: رقمنة إجراءات عملية الحفظ العقاري 47

المطلب الثاني: تجربة رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر 51

الفرع الأول: تحديات تجسيد الرقمنة في ادارة مسح الأراضي والحفظ العقاري 51

الفرع الثاني: مدى تقدم الرقمنة في مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري (دراسة ميدانية) 54

الخاتمة..... 58

قائمة المصادر والمراجع 62

قائمة الملاحق.....

ملخص

تمثّل رقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر أحد أبرز مظاهر التحول الرقمي في الإدارة العمومية، باعتبارها آلية حديثة تهدف الى عصرنة التسيير وتحسين أداء المرفق العمومي العقاري. وتستند هذه العملية إلى إطار قانوني وتنظيمي يهدف إلى ضبط نشاطي المسح والحفظ العقاري، مع الانتقال التدريجي من نظام تقليدي يعتمد على الوثائق الورقية إلى نظام رقمي يقوم على معالجة المعطيات العقارية إلكترونياً.

وتساهم الرقمنة في تبسيط الإجراءات الإدارية، وتسريع معالجة الملفات، وتحسين حفظ وتبادل المعلومات العقارية، بما يعزز فعالية الإدارة ويرفع من دقة تسيير البيانات. ويرتبط نجاح هذا التحول بمدى توفر البنية التحتية الرقمية، وكفاءة الموارد البشرية، وفعالية الأنظمة المعلوماتية المعتمدة. ورغم التقدم المسجل في هذا المجال، لا تزال الإدارة العقارية في الجزائر تواجه تحديات تقنية وتنظيمية تحدّ من وتيرة التعميم الشامل للرقمنة.

الكلمات المفتاحية: المسح و الحفظ العقاري، الإدارة العقارية، السجل العقاري، التحول الرقمي، الخدمات الإلكترونية.

Abstract

The digitization of the land registry and property registration represents a major milestone in Algeria's public administration reform, aiming to modernize management and enhance public real estate services. Backed by a legal framework, this process regulates cadastre and conservation activities, driving a gradual transition from traditional paper documents to electronic data processing.

This digital shift streamlines administrative workflows, accelerates file processing, and optimizes property data storage and exchange, thereby boosting administrative efficiency and accuracy. However, its ultimate success depends heavily on robust digital infrastructure, workforce competence, and the reliability of information systems.

Despite noticeable progress, Algeria's real estate administration continues to face technical and organizational hurdles that slow down the nationwide rollout of this digital transformation.

Keywords: Land Registry and Real Estate Conservation, Real Estate Administration, Property Registration / Land Registry, Digital Transformation, Digital services.